

Westzeedijk 182, 3016AL ROTTERDAM (44785)



Appartement
een woning op de tweede verdieping met bergruimte in het onderhuis met toebehoren



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede verdieping met bergruimte in het onderhuis met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk 182 te 3016 AL Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1181-A, appartementsindex 6, uitmakende het tweeënnegentig/vijfduizend zevenhonderd eenenzeventigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het perceel grond met het flatgebouw, plaatselijk bekend Westzeedijk 164 tot en met 270 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 1167 groot tien are en achtenzestig centiare (10 a 68 ca);

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 6 mei 2020
Inzet	woensdag 6 mei 2020 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 6 mei 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Ambachtse Notaris Grotenoord 23 3341 LT HENDRIK-IDO-AMBACHT T: 078 684 59 99 F: 078 684 59 90 E: info@ambachtsenotaris.nl
Behandelaar	mw. E. Deurloo

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 1181-A, appartementsindex 6



Financieel

Lasten

Bijzonderheden

Volgens de Basisregistratie Personen staat op het appartement ingeschreven: de eigenaar en zijn gezin, alsmede één andere persoon. De gebruikssituatie van het appartement is voor zover ons bekend: bewoond.

De veiling van het appartement aan Westzeedijk 182 te Rotterdam betreft een beslagveiling. Het is daarom niet mogelijk om een schriftelijk onderhands bod uit te brengen voor de veiling uit of om het huurbeding in te roepen tegen eventuele bekende en onbekende huurders.

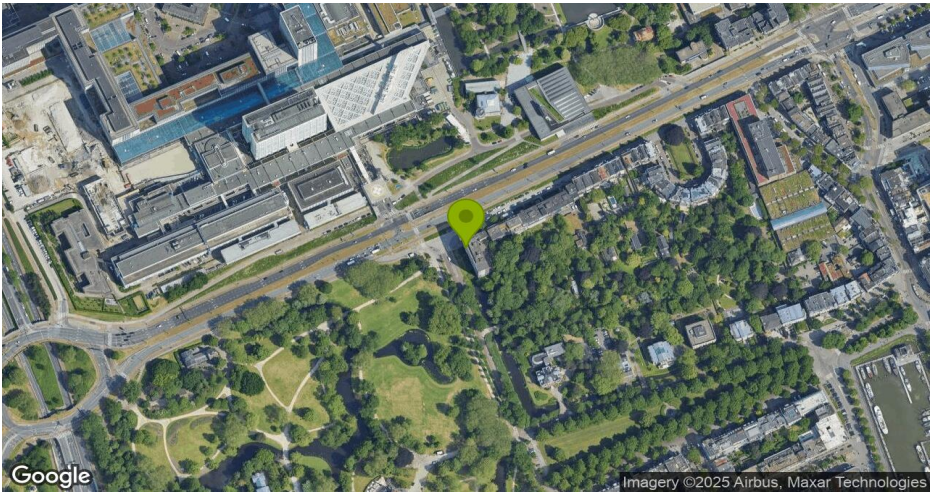
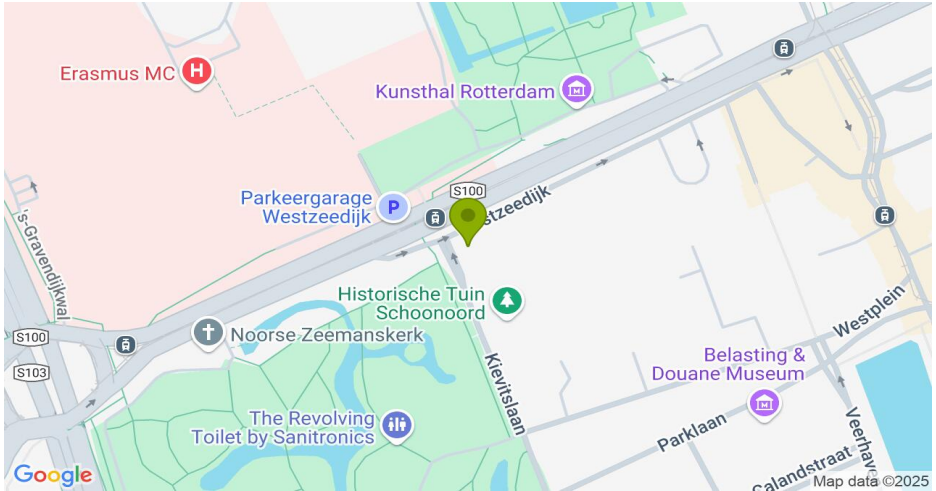
Op de openbare executoriale verkoop zijn de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (AVVE) van toepassing, voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

De veilingvoorwaarden staan gepubliceerd op de website van: openbareverkoop.nl en veilingnotaris.nl.

Mocht vanwege het Coronavirus de zaal op 6 mei a.s. zijn gesloten, dan zal er uitsluitend een Internet-Only veiling worden georganiseerd.

Ambachtse Notaris
Behandelaar: E. Deurloo





Bijlage

44785_bijzondere veilingvoorwaarden.pdf



- 1 -

VASTSTELLING VOORWAARDEN BESLAGVEILING Westzeedijk 182 te Rotterdam

Kenmerk: 2020.0238.01/ED

Heden, twee april tweeduizend twintig, verscheen voor mij,

hierna te noemen: "verkoper".

VOLMACHT

De volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht.

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I VERKLARINGEN VOORAF

De verschenen persoon, handelende als gemeld, geeft te kennen:

BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP/EXECUTORIAAL BESLAG

Deze akte heeft tot doel namens de verkoper bij deze akte de bepalingen en bedingen te willen vaststellen waaronder de executoriale verkoop op grond van artikel 514 en verder van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van het hierna omschreven registergoed zal plaatsvinden.

Op zes november tweeduizend negentien is op verzoek van de verkoper door gerechtsdeurwaarder Th.J. Wouters, gevestigd te Dordrecht, executoriaal beslag gelegd op na te melden registergoed, zulks uit kracht van de grosse van een vonnis op vijftien augustus tweeduizend negentien, uitgesproken door de Rechtbank Rotterdam, welk beslag is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers op zes november tweeduizend negentien, in register Hypotheken 3, deel 76804 nummer 2, nadat tevoren aan de na te noemen "rechthebbende" of "schuldenaar" bij exploit op vijf september tweeduizend negentien genoemde grosse werd betekend met gelijktijdig bevel tot betaling, waaraan geen gevolg is gegeven.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op zes mei tweeduizend twintig om circa dertien uur en dertig minuten in de veilingzaal van het Vendu notarishuis te 3011RT Rotterdam, Kipstraat 54, voor genoemde notaris mr. R.B. van der Horst, evenals zijn waarnemer.

Deze voorwaarden worden gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl/Randstad-Zuid en www.veilingnotaris.nl, hierna te noemen: "de website".

Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de beperkingen van) overheidswege die thans gelden in verband met het heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal er uitsluitend een Internet-Only veiling worden georganiseerd.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 —
Burgerlijk Wetboek) is: —

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
woning op de tweede verdieping met bergruimte in het onderhuis met —
toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk 182 te 3016 AL Rotterdam, —
kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding —
1181-A, appartementsindex 6, uitmakende het tweeënnegentig/vijfduizend —
zevenhonderd eenenzeventigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap —
van het perceel grond met het flatgebouw, plaatselijk bekend Westzeedijk —
164 tot en met 270 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing —
in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie —
AG, nummer 1167 groot tien are en achtenzestig centiare (10 a 68 ca); —

hierna te noemen: 'het registergoed'. —

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaren van het registergoed zijn: —

- a. de heer Jia ning Zheng, geboren te Harbin (China) op dertig maart —
negentienhonderd zevenenvijftig, thans ongehuwd en niet als partner —
geregistreerd, wonende te 3016 AL Rotterdam, Westzeedijk 182; —
- b. mevrouw Y.C. Chen, overleden te Rotterdam op twaalf maart tweeduizend —
zeventien, geboren te Harbin (China) op zestien februari negentienhonderd —
tweeënzestig, laatst gewoond hebbende te 3016 AL Rotterdam, Westzeedijk —
182; —

hierna (tezamen) ook te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'. —

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het registergoed is door de heer Zheng en wijlen mevrouw Chen, beide voornoemd, —
in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving bij de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op één februari —
negentienhonderd negenennegentig, in register Hypotheken 4, deel 18651 nummer —
24, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de —
koopsom, op één februari negentienhonderd negenennegentig voor een —
plaatsvervangster van de met verlof afwezige notaris mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris —
te Rotterdam, verleden. —

Mevrouw Chen, voornoemd, is overleden met achterlating van haar echtgenoot en —
haar afstammeling. —

Mevrouw Chen, voornoemd, heeft volgens opgave door het Centraal —
Testamentenregister te 's-Gravenhage niet bij testament over haar nalatenschap —
beschikt. —

OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is voorts bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten —
behoefte van ABN AMRO Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ten kantore —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in register —
hypotheken 3 op één februari negentienhonderd negenennegentig in deel 16183 —
nummer 2, krachtens akte van schuldbekentenis met hypotheekstelling op één —
februari negentienhonderd negenennegentig, verleden voor een plaatsvervanger —
van de met verlof afwezige notaris mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Rotterdam. —

AANZEGGING



Deze openbare verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:
 - de rechthebbende/schuldenaar;
 - de overige hypotheekhouders/beslagleggers.
 Voormelde hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van haar recht tot overname van de executie als bedoeld in artikel 509 juncto artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

II - ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld.

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien voor mr. J.H. Oomen, notaris in 's-Hertogenbosch, verleden.

Een afschrift van de akte is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op vijf december tweeduizend zestien, in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.
 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

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. Wijze van veilen

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.
 Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal onderhavige Veiling een Internet-Only veiling worden.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

2. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3. Inzetpremie

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

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

4. Financiële gegoedheid

- De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen — deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld — in artikel 14 AVVE door: _____
- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals _____ hierna onder 12 omschreven; of _____
 - 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. _____
- 5. Eigenaarslasten** _____
- Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de _____ eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag: _____
- onroerendezaakbelasting: tweehonderd zevenenzeventig euro en _____ drieëntwintig cent (€ 277,23) per jaar; _____
 - rioolheffing: tweehonderd vijftien euro en negentig cent (€ 215,90) per jaar; _____
 - waterschapslasten: honderd vijfenvijftig euro en drie cent (€ 155,03) per jaar; _____
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: driehonderd zestien euro en _____ dertig cent (€ 316,30) per maand (waarin een bedrag van drieëntachtig euro (€ 83,00) aan voorschotstookkosten is inbegrepen); _____
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het _____ eventueel onder 6 van deze voorwaarden bepaalde. _____
- 6. Achterstallige lasten** _____
- 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 gehechte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk _____ Wetboek (januari 2019 tot en met juni 2020): vijfduizend zeshonderd _____ drieënnegentig euro en veertig cent (€ 5.693,40). _____
- Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor _____ rekening van koper. _____
- 7. Bestemming** _____
- De bestemming volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is: _____ woonfunctie, en de akte van splitsing is: woning. _____
- Er is geen ballotageregeling van toepassing. _____
- Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als _____ woonappartement. _____
- 8. Gebruik bij de eigenaar** _____
- Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de _____ eigenaar en zijn gezin. _____
- 9. Gebruik bij derden** _____
1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar en diens gezin _____ op het adres van het registergoed, één andere persoon ingeschreven als _____ bewoner. _____
 2. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van _____ gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming _____



- van het registergoed te bewerkstelligen. _____
3. 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; _____
 - 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; _____
 - 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; _____
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen. _____
- 10. Overige informatie betreffende het registergoed** _____
- Milieu _____
- Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. _____
- Aanshrivingen _____
- Na schriftelijke informatie, ingewonnen bij de daartoe aangewezen gemeentelijke dienst met datum vierentwintig maart tweeduizend twintig, is gebleken dat er geen (voor)aanshriving(en) en/of mondelinge aanzeggingen bekend is/zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie. _____
- Energielabel _____
- Op heden blijkt uit <<http://zoekuwenenergielabel.nl/energielabel-checker/>> het volgende: _____
- Er is een voorlopig energielabel van het registergoed. _____
- Verklaring van vereniging van eigenaars _____
- Aan deze akte zijn een of meer stukken vastgemaakt waarin de volgende _____

- verklaringen van of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn —
afgegeven: —
1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek die —
inhoudt een opgave van de tot op vandaag aan de vereniging —
verschuldigde bijdragen; —
 2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek die —
inhoudt een opgave van de omvang van het reservefonds van de —
vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek. —
- 11. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing —
naar eerdere akten —**
1. Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de —
akte van splitsing in appartementsrechten op veertien augustus —
negentienhonderd achtenvijftig verleden voor Th.J.J.M. Havermans, notaris —
te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam —
op veertien augustus negentienhonderd achtenvijftig in register hypotheek —
4, deel 3234, nummer 28, en het daarin van toepassing verklaarde —
modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte —
van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend —
zijn voor koper. —
 2. Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd "Vereniging —
van Eigenaars flatgebouw Westzeedijk nummers 164-270 (even nummers) —
te Rotterdam", gevestigd te Rotterdam, en zijn de statuten van die —
vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. —
Voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of —
andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op het registergoed —
wordt verwezen naar genoemde akte van levering (18651/24), waarin —
onder meer woordelijk wordt vermeld: —
"(i) de op twaalf augustus negentienhonderd achtenvijftig, voor T.J.J.M. —
Havermans, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte inhoudende —
vestiging van erfdienstbaarheden, waarvan een afschrift op diezelfde dag in —
de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te —
Rotterdam, in register Hypotheken 4, deel 3233, nummer 132, is —
overgeschreven, luidende: —
"A. Ten behoefte van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1176 —
als heersende erven en ten laste van gemeld perceel 1167 als lijdend —
erf wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te —
komen en te gaan van- en naar de garages, zich bevindende op de —
heersende erven, naar- en van de Westzeedijk welke —
erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend door de zich aldaar —
bevindende overbouwde poort. —
De eigenaren van de heersende erven zijn verplicht in de —
onderhoudskosten en de kosten van instandhouding van de bestrating —
van de grond, waarover voormelde erfdienstbaarheid van weg wordt —
uitgeoefend, bij te dragen, als volgt; de eigenaren van de percelen —
nummers 1168 en 1175 ieder voor twee/elfde gedeelte en de —
eigenaren van de overige heersende erven ieder voor een/elfde —
gedeelte. —



- B. Ten behoeve van gemeld perceel nummer 1176 als heersend erf en ten laste van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1176 als lijdende erven wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, welke erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend over de daken van de garages, zich bevindende op de lijdende erven. De eigenaar van het heersend erf is verplicht voor zijn rekening evengemelde daken te onderhouden en in stand te houden.
- C. Ten behoeve van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1177 als heersende erven en ten laste van gemeld perceel 1167 als lijdend erf wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van afvoer van water - omvattende zowel hemelwater als rioolwater door de thans bestaande riolen zich bevindende in het gebouw, gesticht op het lijdend erf.
- D. Ten behoeve van gemeld perceel nummer 1176 als heersend erf en ten laste van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1176 als lijdende erven wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van afvoer van watergebruik bij het wassen van automobielen - via de daken van de garages, zich bevindende op de lijdende erven, naar de thans bestaande riolen, zich bevindende in het gebouw, gesticht op het heersend erf.
- E. Ten behoeve van gemeld perceel nummer 1176 als heersend erf en ten laste van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1177 als lijdende erven wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van uitzicht"; en
- (ii) de op veertien augustus negentienhonderd achteventig, voor genoemde notaris Havermans, verleiden akte van splitsing in appartementsrechten en het daarbij vastgestelde reglement, waarvan een afschrift op diezelfde dag in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in register Hypotheken 4, deel 3234, nummer 28, is overgeschreven.
- Het huishoudelijk reglement is gewijzigd vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de bij voormelde splitsing opgerichte vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Westzeedijk 164 tot en met 270 te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam op negen april negentienhonderd tweeëntachtig".
- Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen hierbij door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.
- Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen
- Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).
- Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op heden, was op die dag met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale

- registratie het volgende bekend als beperking: _____
"Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening: Beschermd monument, Gemeentewet _____
Betrokken gemeente: Rotterdam _____
Afkomstig uit stuk: 23543 Ingeschreven op: 20-02-2018". _____
 De gemeente heeft schriftelijk meegedeeld dat er behalve deze beperking geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn. _____
 Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is. _____
 Het registergoed is aangewezen door de Gemeente Rotterdam als beschermd gemeentelijk monument in de zin van de Erfgoedwet bij besluit van twintig februari tweeduizend achttien. _____
- 12. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**
 De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal onderhavige Veiling een Internet-Only veiling worden. _____
 Het bieden tijdens de Veiling kan (ook) via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden. _____
- Aanvulling begrippen:**
 In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____
1. *Openbareverkoop.nl:* _____
 de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
 2. *NIIV:* _____
 "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl. _____
 3. *Handleiding* _____
 de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl. _____
 4. *Registratienotariss:* _____
 een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring. _____
 5. *Registratie:* _____
 het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer. _____
 6. *Deelnemer:* _____
 een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling _____



- van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
7. **Internetborg:** _____
 een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de _____
 Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1 %) _____
 van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van _____
 vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende _____
 "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE. _____
- Aanvulling voorwaarden:** _____
1. Artikel 27 Onderhandse verkoop van de AVVE is niet van toepassing op _____
 een verkoop krachtens executoriaal beslag. _____
 2. 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. _____
 3. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de _____
 hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook _____
 worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de _____
 Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de _____
 de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer _____
 al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is _____
 nagekomen. _____
 4. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via _____
 internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van _____
 storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de _____
 Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris. _____
 5. 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. _____
 6. 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. _____
 7. 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". _____
 8. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de _____
 Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan _____
 afmijnen. _____
 9. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van _____
 een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod _____
 gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt _____
 uitgebracht. _____
 10. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een _____
 Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor _____
 de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____

- telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____
 registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere
 verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____
 bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____
 overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door _____
 de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet _____
 als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
11. 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. _____
12. De in lid 11 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. _____
13. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV _____
 omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens _____
 de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap _____
 als bedoeld in lid 11, 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. _____

14. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als _____
zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten _____
bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling _____
van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem _____
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid _____
8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. _____
 15. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de _____
Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt _____
(onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de _____
Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling _____
van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____
 16. Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, _____
Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet _____
meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de _____
beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het _____
heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal onderhavige Veiling een _____
Internet-Only veiling worden. _____
- 13. Uitoefening van de rechten (executoriaal) beslaglegger** _____
Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als (executoriaal) 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. _____
- UITDRUKKELIJKE AANVAARDING** _____
Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die _____
lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven _____
in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en _____
hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die _____
erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in _____
vorengenoemde openbare registers. _____
- WOONPLAATSKEUZE** _____
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt _____
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____
- AANGEHECHTE STUKKEN** _____
Aan deze akte zullen de navolgende stukken worden gehecht: _____
- de verklaring van de vereniging van eigenaars; _____
- de volmacht tot veiling. _____
- SLOT** _____
De comparant is mij, notaris, bekend. _____
Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de comparant mededeling _____
gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting _____
gegeven. _____
De comparant heeft eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen _____
prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis _____
genomen, daarmee in te stemmen en door mij, notaris, te zijn gewezen op de _____
gevolgen, die uit de akte voortvloeien. _____

10.39

Bijlage

44785_Kosten opgave koper Westzeedijk 182 te Rotterdam.pdf

1.

Veiling Westzeedijk 182 te Rotterdam

Kosten opgave koper

honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 3.993,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches	€ 145,20 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte	€ 144,50 (onbelast)
achterstand Vereniging van Eigenaars	€ 5.693,40 (onbelast)
overdrachtsbelasting	2% over de koopsom
kosten eventuele ontruiming	p.m.

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend, deze opgave is uitsluitend ter indicatie.

Bijlage

44785_splitsingakte.pdf

BEWARING: Rotterdam Dogregister Deel <u>274</u> Nr. <u>1561</u>	In bewaring genomen: 14 AUG. 1958 De Hypotheekbewaarder, <i>[Handwritten Signature]</i>	3234 50 20 met aan vervolgblad H
Aanteekeningen:		
Op de veertiende Augustus negentienhonderd acht en vijftig compareerde voor mij, Theodorus Johannes Josephus Maria Havermans, notaris, residerende te Rotterdam, in tegenwoordigheid van de na te noemen getuigen : de Heer Roelof Bijlsma, procuratiehouder, wonende te 's-Gravenhage, ten deze handelende als lasthebber van de Heer Nicolaas Hendrik Andriessen, wonende te 's-Gravenhage, die deze last verstrekte in zijn hoedanigheid van enig directeur van de te 's-Gravenhage gevestigde naamloze vennootschap: "Makelaarskantoor v/h R. Zwolsman" N.V.", hierna te noemen "Zwolsman" en als zodanig deze vennootschap conform artikel 8 van haar statuten rechtsgeldig tegenwoordigende, terwijl van de volgens gemeld artikel vereiste machtiging van de enige commissaris, de Heer Reinier Zwolsman, blijkt uit een verklaring welke is vastgehecht aan een koopakte op de a c h t A u g u s t u s negentienhonderd acht en vijftig voor mij, notaris, verleden ; blijkende van gemelde lastgeving uit een akte van volmacht op de zesde September negentienhonderd zeven en vijftig voor notaris Dr. Johan Roelof Hendrik Buining te 's-Gravenhage in minuut verleden, van welke akte een afschrift aan evengemelde koopakte is vastgehecht. De comparant verklaarde : - dat Zwolsman eigenares is van een perceel grond gelegen te Rotterdam aan de Westzeedijk op de hoek van- en aan de Klevisslaan, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 1167, groot één duizend acht en zestig centiaren, met het zich daarop bevindende gebouw, plaatselijk bekend Westzeedijk nummers 164 tot en met 270 (even nummers), bevattende vijftig woningen, vier garages, een onderhuis met vijftig afzonderlijke bergruimten en een centrale verwarmings- en hydrophoorruimte, een gemeenschappelijke kinderspeelplaats en dakterrass, vier gemeenschappelijke ingangen en drie trappenhuizen ; - door Zwolsman in eigendom verkregen : wat de grond betreft - met ander onruwend goed - door aankoop blijkens contract van verkoop en koop op dertien April negentienhonderd zes en vijftig voor notaris L.A.J. Schuur te Rotterdam verleden, ten hypotheekkantore te Rotterdam overgeschreven diezelfde dag in deel 3129 nummer 26, juncto een akte - onder meer houdende opheffing van erfdienstbaarheden - op twee en twintig Juni negentienhonderd zes en vijftig te Rotterdam onder de hand getekend, geregistreerd te Rotterdam de zes en twintigste Juni negentienhonderd zes en vijftig in deel 129, folio 55, nummer 1319 en overgeschreven ten voormeld hypotheekkantore de een en dertigste Juli negentienhonderd zes en vijftig in deel 3142 nummer 134 en wat de opstal betreft door stichting ; - dat hij, in zijn gemelde kwaliteit, bij deze wenst over te gaan tot de splitsing van het aan Zwolsman toekomende recht van eigendom van het gebouw in de zin van artikel 638 a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een "reglement" als bedoeld in artikel 638f van voormeld Wetboek ; - dat daartoe het voormelde gebouw is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen bestaande uit é é n blad, netwelk aan deze		
Goedgekeurd de doorhaling van twee letters. <i>[Handwritten Signature]</i>		
Wet van 28 februari 1947 Stb. 1144 Hypotheken nr. 4 A		

akte zal worden gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te Rotterdam de dato acht Augustus negentienhonderd acht en vijftig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer ;

- dat het gebouw zal omvatten de navolgende flats :

1. de woning, gelegen op de eerste verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 176, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 1 ;
2. de woning, gelegen op de eerste verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 178, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 2 ;
3. de woning, gelegen op de eerste verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 224, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 3 ;
4. de woning, gelegen op de eerste verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 226, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 4 ;
5. de woning, gelegen op de tweede verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 180, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 5 ;
6. de woning, gelegen op de tweede verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 182, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 6 ;
7. de woning, gelegen op de tweede verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 228, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 7 ;
8. de woning, gelegen op de tweede verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 230, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 8 ;
9. de woning, gelegen op de derde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 184, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 9 ;
10. de woning, gelegen op de derde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 186, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 10 ;
11. de woning, gelegen op de derde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 232, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 11 ;
12. de woning, gelegen op de derde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 234, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 12 ;
13. de woning, gelegen op de vierde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 188, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 13 ;
14. de woning, gelegen op de vierde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 190, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 14 ;
15. de woning, gelegen op de vierde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 236, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 15 ;
16. de woning, gelegen op de vierde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 238, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 16 ;
17. de woning, gelegen op de vijfde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend westzeedijk nummer 192, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 101 A, appartementsindex 17 ;
18. de woning, gelegen op de vijfde verdieping, met een bergruimte

BEWARING:

Rotterdam

3234 / 59
20

Eerste vervolgblad

De Hypotheekbewaarder.

- in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 194, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 18 ;
19. de woning, gelegen op de vijfde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 240, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 19 ;
 20. de woning, gelegen op de vijfde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 242, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 20 ;
 21. de woning, gelegen op de zesde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 196, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 21 ;
 22. de woning, gelegen op de zesde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 198, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 22 ;
 23. de woning, gelegen op de zesde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 244, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 23 ;
 24. de woning, gelegen op de zesde verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 246, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 24 ;
 25. de woning, gelegen op de zevende verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 200, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 25 ;
 26. de woning, gelegen op de zevende verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 202, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 26 ;
 27. de woning, gelegen op de zevende verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 243, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 27 ;
 28. de woning, gelegen op de zevende verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 250, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, Sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 28 ;
 29. de woning, gelegen op de achtste verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 204, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 29 ;
 30. de woning, gelegen op de achtste verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 206, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 30 ;
 31. de woning, gelegen op de achtste verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 252, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 31 ;
 32. de woning, gelegen op de achtste verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 254, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 32 ;
 33. de woning, gelegen op de negende verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 208, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 33 ;
 34. de woning, gelegen op de negende verdieping, met een bergruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 210, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 118/ A, appartementsindex 34 ;

35. de woning, gelegen op de negende verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 256, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 35 ;
36. de woning, gelegen op de negende verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 258, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 36 ;
37. de woning, gelegen op de tiende verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 212, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 37 ;
38. de woning, gelegen op de tiende verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 214, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 38 ;
39. de woning, gelegen op de tiende verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 260, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 39 ;
40. de woning, gelegen op de tiende verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 262, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 40 ;
41. de woning, gelegen op de elfde verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 216, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 41 ;
42. de woning, gelegen op de elfde verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 218, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 42 ;
43. de woning, gelegen op de elfde verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 264, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 43 ;
44. de woning, gelegen op de elfde verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 266, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 44 ;
45. de woning, gelegen op de twaalfde verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 220, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 45 ;
46. de woning, gelegen op de twaalfde verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 222, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 46 ;
47. de woning, gelegen op de twaalfde verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 268, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 47 ;
48. de woning, gelegen op de twaalfde verdieping, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 270, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 48 ;
49. de woning, gelegen op de eerste woonlaag, boven de overbouw-de poort, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 164, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 49 ;
50. de woning, gelegen op de tweede woonlaag, boven de overbouw-de poort, met een berg-ruimte in het onderhuis, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 166, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 50 ;
51. de garage, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 168, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 51 ;
52. de garage, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 170, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding *1101* A, appartementsindex 52 ;

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder.

Tweede vervoigblad

- 3234 / 60
20
53. de garage, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 172, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 1101 A, appartementsindex 53 ;
54. de garage, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk nummer 174, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG. complexaanduiding 1101 A, appartementsindex 54 ;
- van el welke appartementen Zwolsman eigenares is.

Voorts verklaarde de comparant, in zijn gemelde kwaliteit, over te gaan tot vorenbedoelde splitsing en de vaststelling van het navolgende "reglement", als bedoeld in artikel 638 f sub 4 van het Burgerlijk wetboek.

DEFINITIES.

Artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van :

- "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het hiervoor omschreven onroerend goed, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten daarvan, als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk wetboek.
- "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw, als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk wetboek ;
- "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw, met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt ;
- "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn ;
- "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 5 van het Burgerlijk wetboek.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN DE GEBRUIKERS.

Artikel 2.

- Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van de hem toekomende flat. Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.
- Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het Reglement en het eventueel vastgestelde Huishoudelijk Reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, welke in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
- Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.
- Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen,mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk wetboek ; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar. Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten

goede komen.

5. is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.
6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het eventueel vastgestelde Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaren.

Artikel 3.

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken, dan wel aan derden in gebruik af te staan.
2. Een eigenaar kan alleen dan zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, indien het bepaald in artikel 4 in acht genomen wordt.

Artikel 4.

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit Reglement en van het eventueel vastgestelde Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het eventueel vastgestelde Huishoudelijk Reglement voor zover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.
- De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur één exemplaar.
4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

Artikel 5.

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker-niet-eigenaar zich jegens de vereniging van eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de rechtelijke nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het Reglement verschuldigd is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangestelde brief aan de gebruiker is medegedeeld dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht van appartement, gedurende de periode dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijksse huur.
- Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptiën door de Wet aan borgen toegekend.

Artikel 6.

1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben een flat betrokken heeft kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken flat; dezelfde maatregelen kunnen worden genomen ten opzichte van degene, die nadat zulks door de vergadering van hem is verlangd, zich binnen twee weken daarna niet als borg op de wijze als in het vorige artikel omschreven heeft verbonden.
2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

Artikel 7.

1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement, die:
 - a. de bepalingen van dit Reglement of van het eventueel vastgestelde Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt, hieronder medebegrepen de voldoening van de maan-

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder,

Derde... vervolgblad

- delijkse voorschotbijdrage en de voldoening van de definitieve bijdrage ;
- b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten ;
- c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw ;
- kan op voorstel van de administrateur door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat indien andermaal binnen één jaar één der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt één der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar.
- De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag der vergadering bij aangetekende brief met vermelding van de bezwaren.
- De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten zullen moeten worden genomen met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde gedeelte van het totaal aantal stemmen aanwezig is.
- Indien in deze vergadering niet twee/derde gedeelte van het totaal aantal stemmen aanwezig is, zal binnen veertien dagen na de eerste vergadering een tweede vergadering worden bijeen-geroepen waarin ongeacht het aantal der aanwezige stemmen een geldig besluit zal kunnen worden genomen, mits met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
- In de oproeping tot deze tweede vergadering zal het onderwerp der stemming worden vermeld.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht.
- De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld.
- Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep zou komen.
7. Indien een eigenaar het recht van appartement hetzij om niet hetzij tegen vergoeding in overeenstemming met het in dit Reglement bepaalde ten gebouwe heeft afgestaan is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het eventueel vastgestelde Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

Artikel 8.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen dat alle zich daarin bevindende zaken en installaties, zoals buizen, leidingen en dergelijke (hieronder mede te verstaan voorzieningen tot licht- en luchtschepping) waarbij een of meer

- eigenaren of gebruikers belang hebben, zich voortdurend in goede staat bevinden.
Zij zullen de hierna vermelde bestemming van hun flats niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering .
2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.
 3. Zij verplichten zich om aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van de daken en het buitenverwerk van het gebouw en dat gedeelte van het binnenverwerk, hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke deuren, halls, gangen, dienstruinen, trappenhuizen met liften en de buitenzijde van de particuliere voordeuren en van de deuren van de bergkruimten ; ook over de kleur van dit verwerk wordt beslist door de vergadering.
 4. In het geval dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
 5. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.
 6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld worden door een Huishoudelijk Reglement dat kan worden vastgesteld en worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal der uitgebrachte stemmen.
 7. Besluiten van de vergadering aan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 l van het Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben moeten in het eventuele Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.
Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.
 8. De appartementen met indices 1 tot en met 50 mogen uitsluitend worden bestemd voor woning en de overige appartementen uitsluitend voor het niet-bedrijfsmatig stallen van personen-auto's.

Artikel 9.

De vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10.

De gerechtigden tot de flats gelegen direct onder het dak van de hoogbouw zullen moeten gedogen de installatie van een gemeenschappelijke antenne voor radio, televisie en dergelijke.

Artikel 11.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw aan het gebouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of de daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf, zijn huisgenoten of van bij hem in dienst zijnde personen.
3. Het aanbrengen van haamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de besluiten van de vergadering en voor wat betreft zonneschermen na inwinning van een deskundig advies.
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, welke strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.

Artikel 12.

1. Alle die, hetzij onder de titel van eigenaar, hetzij onder andere titel het gebruik hebben van het recht van appartement, zijn verplicht zich te onthouden van luidrugtigheid en het onnodig verblijf in of op de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin of daarop plaatsen van fietsen of andere voorwerpen.
2. De wanden van de halls, gangen en van de trappenhuizen zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoe-

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder,

Vierde vervolgblad

- ding aan de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.
4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aanzetten van de radio hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig uur tot 's-morgens zeven uur te verbieden.

Artikel 13.

1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huis-houdelijk Reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, welke veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken flat heeft plaats gehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11 tweede lid aansprakelijk is, dan wel voor de eigenaren gezamenlijk.

AANDELEN IN DE GEMEENSCHAP.

Artikel 14.

Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breuken :

- die van de appartementen met indices 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28, 32, 36, 40, 44 en 48, ieder voor éénhonderd vier en veertig/vijf duizend zevenhonderd een en zeventigste gedeelte ;
- die van de appartementen met indices 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 en 47, ieder voor éénhonderd veertien/vijf duizend zevenhonderd een en zeventigste gedeelte ;
- die van de appartementen met indices 2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34, 38, 42 en 46, ieder voor twee en negentig/vijf duizend zevenhonderd een en zeventigste gedeelte ;
- die van de appartementen met indices 49 en 50, ieder voor twee en zeventig/vijf duizend zevenhonderd een en zeventigste gedeelte ;
- die van de appartementen met indices 51, 52 en 53, ieder voor dertien/vijf duizend zevenhonderd een en zeventigste gedeelte ;
- die van het appartement met index 54 voor twintig/vijf duizend zevenhonderd een en zeventigste gedeelte ;

in welke verhouding tevens de gemeenschappelijke baten tussen de eigenaren moeten worden verdeeld.

Artikel 15.

- Tot de schulden, kosten en lasten, als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 2 van het Burgerlijk Wetboek worden - met inacht-neming van het in artikel 15a bepaalde - gerekend :
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan ofwel verband houden met noodzakelijke herstel-lingswerkzaamheden en vernieuwingen alles voor zover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren ;
 - b. die welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren, met de aanstelling van de administrateur, met de administratie van het gebouw en met een eventuele account-antscontrole ;
 - c. de kosten van een rechtsgeding ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p vierde lid en 638q van het Burgerlijk Wetboek ;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigena-ren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde ;
 - e. de assurantieprijzen, verschuldigd naar aanleiding van de ver-zekerings, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waar-toe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderings-besluit besloten is ;
 - f. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten indien de schuld-plichtigheid niet over de appartementen is verdeeld ;
 - g. de kosten van het onderhoud, het schoonhouden en de verlich-ting van de treppenhuizen, hallen, gangen, dienstruimen, kin-derpeelplaats, dakterras, gemeenschappelijke ingangen en het onderhoud, van het onderhoud en de controle der hydrophoren,

- verwarmings- en warmwaterinstallaties en der liftten, van de gemeenschappelijke televisie-antenne en de kosten van het daarmede verband houdende stroomverbruik, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 27 kunnen worden aangegaan ;
- h. de kosten verbonden aan het in dienst nemen van personeel door de Vereniging van Eigenaren, waaronder begrepen de kosten van hun eventuele huisvesting in het onderhavige flatgebouw ;
- i. de kosten van het gebruik van de waterleiding voor koud water;
- j. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Artikel 15a.

1. De eigenaren van de appartementen met indices 49 en 50 moeten - ieder voor de helft - dragen :
 - a. de kosten van het onderhoud en van het behoud (eventueel noodzakelijke vernieuwingen daaronder begrepen) van dat gedeelte van het gebouw, waarin zich hun appartementen bevinden en van de zich in dat gedeelte bevindende installaties;
 - b. de kosten van het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van hun eigen trappenhuis ;
 - c. het een/vijf en twintigste gedeelte in de kosten van het onderhoud en van het gebruik van de gemeenschappelijke televisie-antenne met toebehoren.
2. De assurantieprijzen verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is, worden onder de eigenaren van de flats omgeslagen in de in artikel 14 vermelde verhouding.
3. De eigenaren van de flats zijn verplicht bij te dragen in de kosten van gebruik van de waterleiding voor koud water voor dussdanige bedragen als voor elk appartement afzonderlijk door de Dienst van de Gemeentelijke Drinkwaterleiding te Rotterdam zal worden vastgesteld.
4. De schulden, kosten en lasten, hiervoor in artikel 15 sub a. genoemd - voor zover blijkt het vorenstaande niet komende ten laste van de eigenaren van de appartementen met indices 49 en 50 - moeten worden gedragen :
 - door de eigenaren van de appartementen met indices 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28, 32, 36, 40, 44 en 48, ieder voor zeven/tweehonderd twee en vijftigste gedeelte ;
 - door de eigenaren van de appartementen met indices 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 en 47, ieder voor vijf/tweehonderd twee en vijftigste gedeelte ;
 - door de eigenaren van de appartementen met indices 2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34, 38, 42 en 46, ieder voor vier/tweehonderd twee en vijftigste gedeelte ;
 - alles met dien verstande dat de kosten van het buitenschilderwerk aan de appartementen met indices 51, 52, 53 en 54 door de eigenaren dier appartementen ieder voor wat zijn appartement betreft zullen moeten worden gedragen.
5. De schulden, kosten en lasten, hiervoor in artikel 15 sub g. en h. genoemd, voor zover blijkt het vorenstaande niet komende ten laste van de eigenaren van de appartementen met indices 49 en 50, moeten worden gedragen door de eigenaren der appartementen met indices 1 tot en met 48, ieder voor een/acht en veertigste gedeelte.
6. De schulden, kosten en lasten hiervoor in artikel 15 sub b, c, d, f en j genoemd moeten worden gedragen door de eigenaren der appartementen met indices 1 tot en met 50, ieder voor een/vijftigste gedeelte.

Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten genoemd in de artikelen 15 en 15a, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk, zal telkenjare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Met ingang van één Augustus negentienhonderd acht en vijftig zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas der vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag.
3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar ter berekening van de

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder.

3234 63
20
vijfde vervolgblad
H

- definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd ; op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.
4. Mocht er een overschot blijken te bestaan en mocht er een reservefonds zijn gevormd dan wordt dit overschot daarnaar overgebracht.
 5. Mocht er een tekort blijken te zijn dan zullen de eigenaren dat tekort binnen een maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
 6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan is hij hierover een rente verschuldigd van zes percent per jaar.

Artikel 17.

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe verkrijger hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende en het daaraan voorsafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 26 derde lid en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor de definitieve bijdragen, verschuldigd tenzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gevonden.
3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremiën en de beloning van de administrateur voor zover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsvergang of de toescheiding.
4. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

Artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondspondsgewijze ongeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaren op eerstgenoemde.

Artikel 19.

1. Er kan een reservefonds worden gevormd teneinde daaruit onvoorziene uitgaven te bestrijden, welk fonds zal toebehoren aan de hierna te noemen Vereniging van Eigenaren.
2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens een besluit van de vergadering genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, dan wel na opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t van het Burgerlijk Wetboek.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP--

Artikel 20.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638 g lid 2 sub 1 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaren flatgebouw Westeedijk nummers 164 - 270 (even nummers) te Rotterdam" en is gevestigd te Rotterdam.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van het beheer over het gebouw. Hiertoe wordt medegerekend het innemen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reservefonds en het beheer van eventuele schadepenningen.
4. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een af-

- zonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.
7. De mantels van de waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safe-loket bij een solide Nederlandse Bankinstelling, tot welk safe-loket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vijfde lid vermelde eigenaar.
8. De coupon- en dividendbladen moeten worden gedeponneerd in open bewaargeving, terwijl de opbrengst van de vervallen coupons en dividendbewijzen zal moeten worden gestort op een rekening van het fonds bij de hiervoor sub 7 bedoelde bankinstelling.

VERGADERINGEN VAN EIGENAREN.

Artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Rotterdam.
2. Uiterlijk in de maand April van ieder jaar zal een vergadering worden gehouden waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen boekjaar en in eventuele vacatures voorzien.
- In deze vergadering wordt tevens bepaald welk bedrag gedurende het lopende boekjaar door ieder der eigenaren der appartementen met indices 51, 52, 53 en 54 in de kas der vereniging zal moeten worden gestort als vergoeding voor ten behoeve van ieders appartement te verbruiken elektrische stroom, warmte en water.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien tenminste vier eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit Reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden telkens voor de duur van één jaar benoemd, met dien verstande dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter casu quo de plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van acht vrije dagen, behoudens in spoedeisende gevallen ter beoordeeling van hem die de oproeping doet en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren zoals deze door hen aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda, alsmede de plaats van vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

Artikel 22.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638 I van het Burgerlijk Wetboek heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige ver-

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder.

3234 / 64
20

zesde_ vervolgbid

11

- plichting zouden worden ontslagen.
4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt drie honderd, met dien verstande dat de eigenaren van de appartementen met indices 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28, 32, 36, 40, 44 en 48 ieder acht stemmen, die van de appartementen met indices 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 en 47 ieder zes stemmen, die van de appartementen met indices 2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34, 38, 42 en 46 ieder vier stemmen, die van de appartementen met indices 49 en 50 ieder vier stemmen en die van de appartementen met indices 51, 52, 53 en 54 ieder één stem hebben.

Artikel 23.

- Indien een recht van appartement aan meer personen in eigendom toebehoort, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
- Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de Kantonrechter te Rotterdam te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 24.

Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.

Artikel 25.

- Alle besluiten, waarvoor in dit Reglement of krachtens de Wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
- Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt wordt herstemd tussen de tweepersonen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
- Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben bevestigd.

Artikel 26.

- Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
- Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed.
- Besluiten tot het doen van uitgaven welke per geval een bedrag van vijf duizend gulden te boven gaan, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen. In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren gevorderd kan worden.

4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
5. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Artikel 27.

1. Iet het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien kan slechts door de vergadering besloten worden voor zover de mogelijkheid hiertoe uit dit Reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 28.

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notariële proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

OPHEFFING VAN DE SPLITTING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT.

Artikel 29.

Opheffing van de splitsing dan wel wijziging of aanvulling van het Reglement of van de akte van splitsing kunnen slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s van het Burgerlijk Wetboek met dien verstande dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het Reglement of van de akte van splitsing.

DE ADMINISTRATEUR.

Artikel 30.

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.
2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen al of niet met inachtneming van een termijn.
3. Hij zal een beloning in rekening mogen brengen zoals deze door hem door de vergadering zal worden toegekend.

Doorhaling van
een woord goed-
gekeurd.

Artikel 31.

De administrateur vertegenwoordigt zowel in- als buiten rechten binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de vereniging alsmede de individuele eigenaren in zaken die hen gezamenlijk betreffen.

Artikel 32.

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.
2. 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 bedrag van een duizend vijfhonderd gulden te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
4. Hij is verplicht eenmaal 's-jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering, als bedoeld in artikel 21 lid 2.
5. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder,

zevende vervolgblad

Artikel 33.

Van alle mutaties van de eigenaren waarvan is kennisgegeven overeenkomstig artikel 638 1 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van Eigenaren".

Artikel 34.

1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.
2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een giro- en/of bankrekening ten name van de vereniging.
3. Door de vergadering kan worden besloten een accountant te belasten met de controle van de boeken en bescheiden, op het financieel beheer betrekking hebbende.

Artikel 35.

Voor het overige worden rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

VERZEKERING.

Artikel 36.

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag of deze overeenstemming bestaat, driejaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.
4. De eigenaren verbinden zich aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadevergoedingen, indien deze een bedrag van één duizend gulden te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 20 lid 5 tot en met 8 van overeenkomstige toepassing.
5. De administrateur dient er voor te zorgen dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben zal slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren tot het beloop van hun aandelen in de "gemeenschap onverlet laten".

"Indien een of meer hypotheekhouders, die op een of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, een duizend gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan treden hetzij een

- "uitspraak van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze kantonrechter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheekhouders door de uitkering niet worden geschaad; de kantonrechter beslist in deze op verzoek van een of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden, benevens van de administrateur. Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding een duizend gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging van eigenaren."
- "Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwet.""
6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638r Burgerlijk wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot tenzij de vergadering anders besluit - ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld in artikel 19.
 7. Indien de schadeopstellingen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding, vermeld in artikel 14, onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 2.
 8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

Artikel 37.

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het ongeval te besluiten, of tot opheffing van de splitsing, tot herstel of herbouw dan wel of tot sloping zal worden overgegaan.
2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit genomen is, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben besloten.
3. Met het geval, dat geen besluit genomen is, staat - voor de toepassing van het tweede lid - gelijk een besluit dat nietig is.
4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing van de splitsing.

Artikel 38.

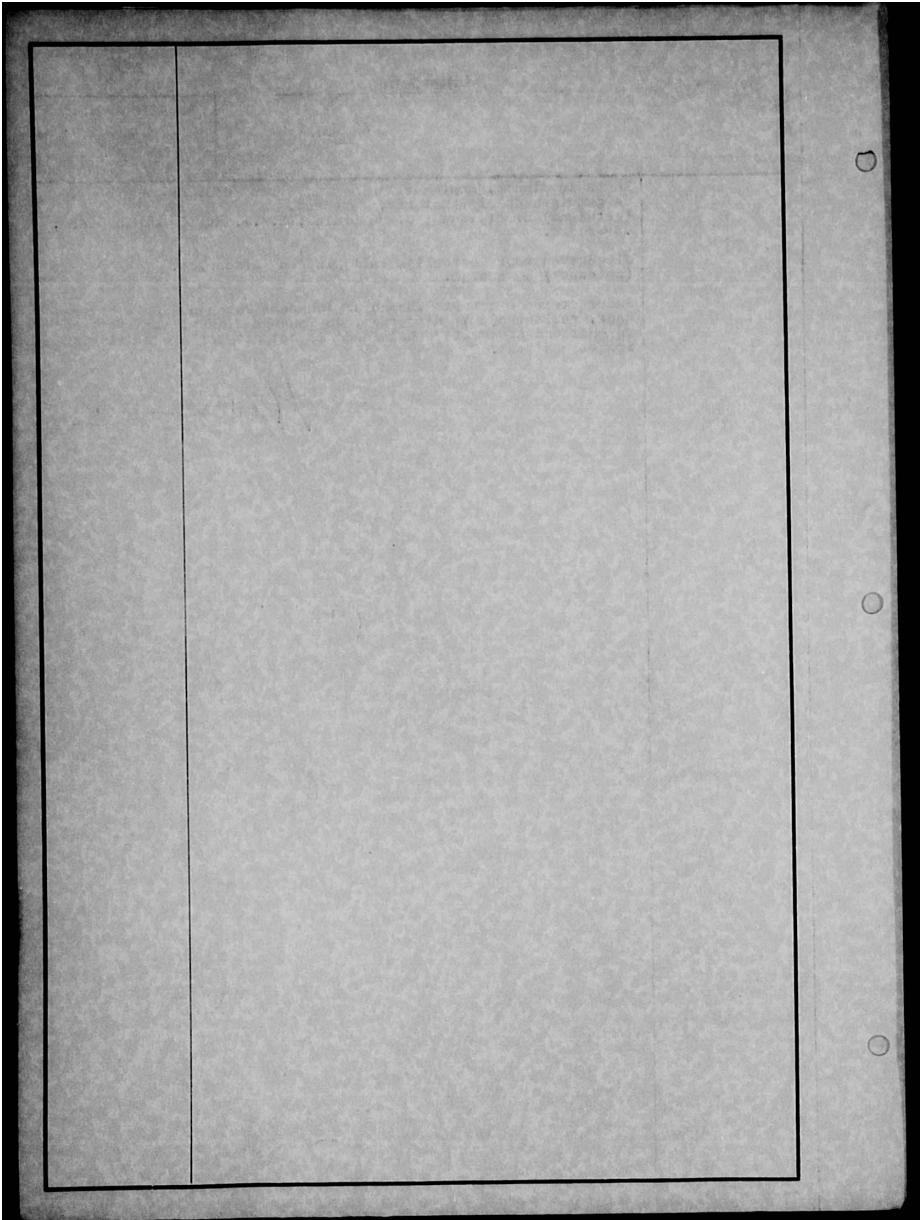
Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 36 lid 4 bedoelde schadeopstellingen in de verhouding vermeld in artikel 14, onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van artikel 2 lid 4.

OVERTREDINGEN.

Artikel 39.

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
 2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boeteopleggen van ten hoogste vijfhonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.
 3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet- of niet tijdig nakomt.
- Waarvan akte.
- Gedaan en gepasseerd te Rotterdam, ten dage en jare als aan het hoofd dezer is vermeld, in tegenwoordigheid van Cornelia de Bruijn en Margaretha Maria Johanna Rust - Steijnmeier, beiden kantoorbediende en beiden wonende te Rotterdam, als getuigen, evenals de comparant aan mij, notaris, bekend.

BEWARING: <u>Rotterdam</u>		3234 28	66
De Hypotheekbewaarder. <i>[Handwritten Signature]</i>		Achtste vervolgblad <i>[Handwritten H]</i>	
En is de minute, onmiddellijk na voorlezing door de comparant, de getuigen en mij, notaris, getekend. (getekend) R. Bijlsma ; C. de Bruin ; M.M.J. Rust - Steinmeier ; Havermans. Uitgegeven voor woordelijk gelijkluidend afschrift. (getekend) Havermans. Ondergetekende notaris Theodorus Johannes Josephus Maria Havermans, residerende te Rotterdam, en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk. <i>[Handwritten Signature: Havermans]</i>			
Form. Hypotheken no. 4 B Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66			



Bijlage

44785_Ontvangen informatie VvE.pdf

Voorschot stookkosten september 2019	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE september 2019	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten oktober 2019	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE oktober 2019	233,30 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE november 2019	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten november 2019	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE december 2019	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten december 2019	83,00 Westzeedijk 182
Afrekening stookkosten 2018	566,19 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten januari 2020	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE januari 2020	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten februari 2020	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE februari 2020	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten maart 2020	83,00 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE maart 2020	233,30 Westzeedijk 182
Informatiekosten veiling	168,80 Westzeedijk 182
maandbijdrage VVE april 2020	233,30 Westzeedijk 182
Voorschot stookkosten april 2020	83,00 Westzeedijk 182

— 22 —

Jaarverslag
2018

VVE Westzeedijk 164-270 even nummers
Westzeedijk 164-270
Rotterdam



Inhoud

- 3 Samenvatting
- 4 Balans per 31-12-2018
 Overzicht van de bezittingen en schulden per 31-12-2018.
- 5 Winst en Verliesrekening
 Overzicht van de inkomsten en uitgaven van het boekjaar 2018.
- 7 Aandelen in de reserves

Samenvatting

Nootdorp, 4 juni 2019

Geachte leden van VVE Westzeedijk 164-270 even nummers,

Hierbij ontvangt u namens K & C Eigendom Management B.V. het jaarverslag van VVE Westzeedijk 164-270 even nummers voor het verslagjaar 2018.

De VvE heeft over 2018 een positief resultaat van € 15.164,25 behaald.

Met vriendelijke groet,

Miriam Horn
K & C Eigendom Management B.V.

Balans per 31-12-2018

Bezittingen			Balans		Schulden (en reserves)		
	31-12-2018	01-01-2018			31-12-2018	01-01-2018	
Liquide middelen	€ 365.601,36	€ 283.420,22	Verenigingsreserves	€ 347.517,76	€ 285.390,98		
Bank	- 103.871,39	- 103.849,23	Reserve groot onderhoud	- 270.360,23	- 211.556,93		
Kas	- 9.937,38	- 11.990,50	Hoofdgebouw - 252				
Overige liquide middelen	- 86.000,00	- 87.141,14	Reserve groot onderhoud Bijgebouw - 2	- 2.078,40	- 150,00		
Vrijvalende aanspraken	- 95.000,00	- 9.810,57	Reserve CV gemeenschappelijk - 5771	- 54.993,30	- 53.684,05		
Overige vorderingen	- 70.792,59	- 70.628,78	Reserve warmtemeters - 50	- 25.908,96	- 20.000,00		
Vorderingen	€ 10.736,73	€ 11.918,58	Voorziening vervangen standleidingen	- 5.823,13	- 0,00		
Debiteuren	- 10.622,66	- 8.324,62	Schulden	€ 20.838,81	€ 2.815,82		
Nog te ontvangen bedragen	- 114,07	- 3.593,96	Crediteuren	- 206,91	- 437,00		
Stookkosten	€ 68.849,63	€ 52.320,80	Nog te betalen bedragen	- 10.354,73	- 0,00		
Stookkosten	- 68.849,63	- 52.320,80	Vooruit ontvangen bijdragen leden	- 10.277,17	- 2.378,82		
Overig	€ 865,10	€ 274,20	Stookkosten	€ 62.532,00	€ 59.727,00		
Te verrekenen bedragen	- 406,91	- 200,00	Voorschot stookkosten	- 60.132,00	- 59.727,00		
Te verrekenen schade	- 458,19	- 74,20	Depots stookkosten	- 2.400,00	- 0,00		
Totaal	€ 446.052,82	€ 347.933,80	Exploitatieresultaat	€ 15.164,25	€ 0,00		
			Totaal	€ 446.052,82	€ 347.933,80		

Winst en Verliesrekening

Kosten	2018	
	Begroot	Gerealiseerd
Exploitatiekosten	€ 164.086,50	€ 148.921,47
Hoofd- en bijgebouw en garages	- 30.495,00	- 28.253,03
Verzekeringen (x/5771)	- 16.345,00	- 20.357,96
Verzekering: opstal	- 13.945,00	- 17.392,48
Verzekering: wettelijke aansprakelijkheid	- 1.100,00	- 1.659,78
Verzekering: bestuurdersaansprakelijkheid	- 300,00	- 314,14
Verzekering: rechtsbijstand	- 1.000,00	- 1.001,56
Onderhoud installaties (x/5771)	- 7.150,00	- 5.051,57
Onderhoud cv	- 1.500,00	- 305,25
Onderhoud hydrofoor	- 150,00	- 246,32
Onderhoud brandblussers	- 1.000,00	- 0,00
Dotatie reservefonds groot onderhoud cv	- 4.500,00	- 4.500,00
Ramen wassen (x/5771)	- 7.000,00	- 2.843,50
Glasbewassing	- 7.000,00	- 2.843,50
Hoofd- en bijgebouw 50 woningen	- 25.641,50	- 21.297,94
Onderhoud (1/50)	- 8.332,50	- 4.558,82
Onderhoud tuin	- 500,00	- 236,92
Bestrating	- 500,00	- 641,68
Diversen en onvoorzien	- 1.000,00	- 1.180,22
Onderhoud verlichting	- 1.832,50	- 0,00
Onderhoud MJOP	- 2.000,00	- 0,00
Dotatie reservefonds groot onderhoud warmtemeters	- 2.500,00	- 2.500,00
Algemeen (1/50)	- 17.309,00	- 16.739,12
Elektriciteit	- 4.500,00	- 2.555,56
Water	- 1.200,00	- 268,54
Vergaderkosten	- 600,00	- 1.842,93
Verenigingskosten	- 750,00	- 1.242,59
Beheerkosten	- 10.259,00	- 10.829,50
Hoofdgebouw 48 woningen	- 104.050,00	- 95.131,66
Onderhoud (1/48)	- 30.050,00	- 27.363,02
Elektriciteit lift	- 1.800,00	- 1.800,00
Schoonmaakkosten	- 19.000,00	- 17.207,80
Onderhoud liften	- 8.500,00	- 7.543,35
Onderhoud intercom	- 750,00	- 811,87
Onderhoud (x/252)	- 74.000,00	- 67.768,64
Onderhoud Hoofdgebouw	- 9.000,00	- 2.768,64
Dotatie reservefonds groot onderhoud Hoofdgebouw	- 65.000,00	- 65.000,00
Bijgebouw 2 woningen	- 3.900,00	- 4.238,84
Onderhoud (1/2)	- 3.900,00	- 4.238,84
Onderhoud Bijgebouw	- 150,00	- 488,84
Schoonmaakkosten Bijgebouw	- 550,00	- 550,00
Dotatie reservefonds groot onderhoud Bijgebouw	- 3.200,00	- 3.200,00
Totaal	€ 164.086,50	€ 148.921,47

Opbrengsten	2018			
	Begroot		Gerealiseerd	
Bijdragen leden	€	164.086,50	€	164.085,72
Totaal	€	164.086,50	€	164.085,72

Exploitatieresultaat	2018			
	Begroot		Gerealiseerd	
Totale lasten	€	164.086,50	€	148.921,47
Totale opbrengsten	€	164.086,50	€	164.085,72
Resultaat	€	0,00	€	15.164,25

Resultaat per verdeelsleutel

Verdeling index A-01 t/m A-50 - mandelig	€	4.343,56
Verdeling index A-49 en A-50 - mandelig	€	-338,84
Verdeling index A-01 t/m A-48 normaal onderhoud - 252	€	6.231,36
Verdeling index A-01 t/m A-48 - mandelig	€	2.686,98
Geen verdeling	€	-0,78
Verdeling index A-01 t/m A-54 volgens breukdelen - 5771	€	2.241,97

Aandelen in de reserves

Reservefondsen	Verdeelsleutel	Bedrag
Reserve CV gemeenschappelijk - 5771	Verdeling index A-01 t/m A-54 volgens breukdelen - 5771	€ 54.993,30
Reserve groot onderhoud Bijgebouw - 2	Verdeling index A-49 en A-50 - mandelig	€ 2.078,40
Reserve groot onderhoud Hoofdgebouw - 252	Verdeling index A-01 t/m A-48 normaal onderhoud - 252	€ 270.360,23
Reserve warmtemeters - 50	Verdeling index A-01 t/m A-50 - mandelig	€ 25.908,96
Voorziening vervangen standleidingen	Verdeling index A-01 t/m A-50 - mandelig	€ -5.823,13
Totaal		€ 347.517,76

Aandeel per eigenaar	Aandeel
A-28 - Westzeedijk 250	€ 9.283,93
A-37 - Westzeedijk 212	€ 6.852,34
A-30 - Westzeedijk 206	€ 5.569,84
A-34 - Westzeedijk 210	€ 5.569,84
A-35 - Westzeedijk 256	€ 6.852,34
Totaal	€ 12.422,18
A-20 - Westzeedijk 242	€ 9.283,93
G-1175 - Westzeedijk 160	€ 0,00
Totaal	€ 9.283,93
A-18 - Westzeedijk 194	€ 5.569,84
A-22 - Westzeedijk 198	€ 5.569,84
A-01 - Westzeedijk 176	€ 6.852,34
A-40 - Westzeedijk 262	€ 9.283,93
A-48 - Westzeedijk 270	€ 9.283,93
G-1172 - Westzeedijk 154	€ 0,00
Totaal	€ 9.283,93
A-17 - Westzeedijk 192	€ 6.852,34
A-07 - Westzeedijk 228	€ 6.852,34
G-1173 - Westzeedijk 156	€ 0,00
Totaal	€ 6.852,34
A-10 - Westzeedijk 186	€ 5.569,84
A-47 - Westzeedijk 268	€ 6.852,34
A-29 - Westzeedijk 204	€ 6.852,34
A-43 - Westzeedijk 264	€ 6.852,34
A-12 - Westzeedijk 234	€ 9.283,93
A-11 - Westzeedijk 232	€ 6.852,34
A-31 - Westzeedijk 252	€ 6.852,34
A-39 - Westzeedijk 260	€ 6.852,34
A-45 - Westzeedijk 220	€ 6.852,34
A-46 - Westzeedijk 222	€ 5.569,84
G-1171 - Westzeedijk 152	€ 0,00
Totaal	€ 5.569,84
A-14 - Westzeedijk 190	€ 5.569,84
A-32 - Westzeedijk 254	€ 9.283,93
G-1174 - Westzeedijk 158	€ 0,00

	Totaal	€	9.283,93
	A-23 - Westzeedijk 244	€	6.852,34
	A-15 - Westzeedijk 236	€	6.852,34
	A-44 - Westzeedijk 266	€	9.283,93
	G-1168 - Westzeedijk 146	€	0,00
	Totaal	€	9.283,93
	A-50 - Westzeedijk 166	€	2.127,02
	A-27 - Westzeedijk 248	€	6.852,34
	A-08 - Westzeedijk 230	€	9.283,93
	A-54 - Westzeedijk 174	€	190,58
	Totaal	€	9.474,51
	A-02 - Westzeedijk 178	€	5.569,84
	A-36 - Westzeedijk 258	€	9.283,93
	A-53 - Westzeedijk 172	€	123,88
	Totaal	€	9.407,81
	A-05 - Westzeedijk 180	€	6.852,34
	A-19 - Westzeedijk 240	€	6.852,34
	G-1169 - Westzeedijk 148	€	0,00
	Totaal	€	6.852,34
	A-13 - Westzeedijk 188	€	6.852,34
	A-03 - Westzeedijk 224	€	6.852,34
	A-21 - Westzeedijk 196	€	6.852,34
	G-1176 - Westzeedijk 162	€	0,00
	Totaal	€	6.852,34
	A-25 - Westzeedijk 200	€	6.852,34
	A-26 - Westzeedijk 202	€	5.569,84
	Totaal	€	12.422,18
	A-04 - Westzeedijk 226	€	9.283,93
	A-41 - Westzeedijk 216	€	6.852,34
	A-52 - Westzeedijk 170	€	123,88
	Totaal	€	6.976,22
	A-09 - Westzeedijk 184	€	6.852,34
	A-33 - Westzeedijk 208	€	6.852,34
	Totaal	€	13.704,68
	A-38 - Westzeedijk 214	€	5.569,84
	A-24 - Westzeedijk 246	€	9.283,93
	A-51 - Westzeedijk 168	€	123,88
	Totaal	€	9.407,81
	A-42 - Westzeedijk 218	€	5.569,84
	A-49 - Westzeedijk 164	€	2.127,02
	A-06 - Westzeedijk 182	€	5.569,84
	A-16 - Westzeedijk 238	€	9.283,93
	G-1170 - Westzeedijk 150	€	0,00
	Totaal	€	9.283,93
Totaal		€	347.517,66

[illegible]



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.

postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl

tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

Notulen Algemene Ledenvergadering

VVE Westzeedijk 164-270 even nummers

Datum: 9 oktober 2019 om 20:00 uur

Locatie: Noorse Kerk - Sjømannskirken, Westzeedijk 300, 3016 APRotterdam

Agendapunten

1. Opening, vaststelling aanwezige stemmen en vaststellen agenda.

De voorzitter van de vergadering, opent de vergadering om 20.05 uur en heet iedereen van harte welkom. Naast hem zitten ook het bestuur:

is aanwezig

voor het beantwoorden van de technische vragen.

Een moment van stilte wordt in acht genomen voor het overlijden van

vraagt aansluitend of er ook voor het overlijden van en moment van

stilte in acht genomen kan worden. Aldus wordt gedaan. Volgens de getekende presentielijst zijn

252 van de 300 stemmen aanwezig, dan wel vertegenwoordigd middels een machtiging. Voor de

rondvraag worden genoteerd. Op verzoek van

de voorzitter van de vergadering wordt de volgorde van de vergaderpunten iets gewijzigd.

2. Financiën

1. Verslag kascommissie

Bij de vergaderstukken heeft iedereen het verslag van de kascommissie, bestaande uit en ontvangen. licht dit kort

toe. De exploitatiekosten zijn lager uitgevallen doordat contracten zijn herzien en door

de inzet van die zelf kleinere reparaties doet en storingen eerst zelf

onderzoekt. spreekt zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur

maar deelt ook zijn bezorgdheid voor de langere termijn mede; wordt er niet teveel

gevraagd van het bestuur. geeft hierop aan dat hij de bezorgdheid

waardeert, maar met behulp van de bouwkundige kan hij het

goed overzien. Anders zal i.o.m. K&C externe hulp worden ingeschakeld.

De kascommissie ziet dat er stappen zijn gezet m.b.t. de betalingsachterstanden, wat

in de volgende jaarcijfers zichtbaar moet worden. De commissie constateert dat de

cijfers in technische zin correct zijn. Niet verwerkte boekingen uit het verleden en niet

te herleiden debiteurensaldi uit het verleden zijn opgeschoond. Dit is een eenmalige

actie. Bij de volgende jaarcijfers zal in overleg met in de kascommissie

een toelichting worden gevoegd m.b.t. de mutaties in de reserves.

De kascommissie merkt op dat de werkelijke financiële situatie van de vereniging niet

blijkt uit de gepresenteerde cijfers. Dit zal duidelijk worden onder het agendapunt over

het MJOP.

vraagt zich af of er een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering is

afgesloten. Die is er. Wel zal nog gecontroleerd worden of het huidige gekozen

bestuur, (bestuursconstructie die conform besluiten genomen op de ledenvergadering

in januari 2018 en vooruitlopend op een nieuwe Akte van Splitsing, afwijkt van de

huidige AvS) onder de dekking valt.

De kascommissie wordt bedankt voor de verrichte kascontrole.

2. Vaststelling balans per 31 december 2018 en resultatenrekening over 2018

Besluit: unaniem worden de balans per 31 december 2018 en resultatenrekening over

2018 goedgekeurd en vastgesteld.

3. Decharge bestuur

Besluit: unaniem worden het bestuur en beheerder gedechargeerd over het in 2018

gevoerde financiële beleid.

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de KvK. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.

postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl

tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

3. Presentatie nieuw meerjarig onderhoudsplan (MJOP)

1. In 2018 heeft de ledenvergadering opdracht verstrekt het MJOP te herzien. Hij licht de totstandkoming toe. Er zijn aan de hand van diverse bezoeken zaken in kaart gebracht en met het bestuur besproken en aangepast. Bepaalde werken zijn samengevoegd om zo maximaal efficiënt te kunnen werken. In de rapportage zoals bij de uitnodiging gevoegd, zijn een aantal echt urgente zaken rood gemarkeerd. Hieronder vallen bijvoorbeeld de dakbedekking van de dakopbouw en liftschachten, het hekwerk op het dak. Ter voorkoming van lekkages (in woningen, maar ook de kostbare liftinstallaties) dient dit echt op korte termijn aangepakt te worden. De normering van de hekwerken op het dak is in nieuwe bouwbesluiten aangepast, maar zolang er onderhoud wordt uitgevoerd, mogen deze in de huidige vorm blijven staan. Wanneer deze zo slecht worden dat ze moeten worden vervangen, dienen deze aan de nieuwe normering voldoen. Tijdig onderhoud is dus de goedkoopste oplossing. In het gepresenteerde MJOP is de glasbewassingsinstallatie wel genoemd, maar nog niet financieel ingevuld. De verwachting is dat binnenkort de huidige vorm van bewassing niet meer mag. Het verduurzamen van de flat (bijvoorbeeld zonnepanelen) zit niet in het MJOP. Gezien de financiële situatie wordt nu geconcentreerd op de "musthaves" en kan later gekeken worden naar "wannahaves". Voor de liften is in het MJOP gebruik gemaakt van de expertise van DLR, de contractpartij van de VVE op dit gebied. De technische levensduur van de 14 schachtdeuren is bereikt. De wens van de vergadering is om t.z.t. bij het voorbereiden van dit project ook te kijken naar automatisch openende deuren. Aan het MJOP is een liquiditeitsbegroting toegevoegd waaruit blijkt dat er bij ongewijzigd financieel beleid op termijn met name in het hoofdgebouw een groot tekort ontstaat. In 2023 is dit al € 100.000, oplopend tot € 1.100.000 in 2034. Het MJOP is een dynamisch document, welke doorlopend verijnd wordt. De warmtemeters zullen nog worden toegevoegd. Hierdoor kunnen financiële veranderingen optreden welke dan aan de vergadering wordt gepresenteerd. Het is geen uitvoeringsschema; voor elk voorstaand project zullen offertes worden opgevraagd en aan de vergadering gepresenteerd. Hierbij zal dan worden ingezoomd op de specifieke wensen en eisen. Iedereen wordt opgeroepen om aanvullingen hierop aan het bestuur aan te reiken zodat deze getoetst en verwerkt kunnen worden. Nu wordt aan de leden een keuze op hoofdlijnen gevraagd. Om het gebouw in goede staat te brengen en in ere te herstellen, is meer geld nodig. Dit is een investering in de waarde van eenieders woning. Dit kan opgehaald worden met extra eigen bijdrages (net als met de standleiding) of door het (geleidelijk) aanpassen van de maandelijkse bijdragen. De aanpassing zal jaarlijks bekeken en aangepast worden aan de hand van de ontwikkelingen op het gebied van exploitatiekosten en de benodigde reservering van het MJOP. Afgesproken wordt dat er op korte termijn voor geïnteresseerden onder leiding van Sander van Houten een rondleiding door het gebouw georganiseerd zal worden. Hij zal bij die gelegenheid op verschillende locaties in het gebouw nadere toelichting geven op de bouwkundige staat van onderhoud, de technische aspecten, het belang van tijdig onderhoud en overige voor het beheer en onderhoud van de flat relevante zaken. Opdat iedereen een zo goed mogelijk concreet inzicht heeft in de vaak technische zaken waarover besluiten genomen moeten worden. **Besluit:** de vergadering gaat unaniem akkoord met het beleid dat er op gericht is om het gebouw in goede staat te brengen door de reserves op peil te brengen door het direct aanpassen van de maandbijdrages. Dit zal bij de eerstvolgende begroting verder uitgewerkt en aan de leden gepresenteerd worden.

2. Vernieuwing plafond en verlichting entreehal (agendapunt 9 uitnodiging)

Licht kort de gevolgde route m.b.t. het offertetraject toe. Tevens

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponseed bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.
postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl
tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

gaat een monster van de voorgestelde uitvoering rond in de zaal.
Er is gekozen voor een uitvoering van platen waarbij de verlichting verdiept wordt
aangelegd. Een gestuct plafond zou ca. € 7.000 duurder uitvallen waarbij de akoestiek
minder is. Ook wordt gemeend dat het oorspronkelijke plafond een dergelijke uitstraling
had. Het plafond zelf is niet brandwerend, maar het beton waartegen het gemonteerd
wordt, vervult deze functie.

Besluit: Na een korte discussie wordt besloten de opdracht te verstrekken aan
i met een mandaat van € 35.000.

3. Voorbereiden werkzaamheden 2019-2020

1. Renovatie bovendak

Zoals onder 3.1 aangegeven, is de renovatie urgent.

Besluit: unaniem wordt een mandaat van € 6.000 gegeven om dit werk
met behulp van Sander van Houten voor te bereiden. Dit bedrag komt ten
laste van de reserve van het hoofdgebouw (252). Er zal een voorstel met
offerte voor de vergadering worden geschreven, welke op de volgende
ALV wordt gepresenteerd en waar dan een besluit over kan worden
genomen. Hierbij zal waar mogelijk tevens rekening worden gehouden
met een eventuele toekomstige plaatsing van een
glasbewassingsinstallatie.

Er wordt kort gepauzeerd van 21.30 tot 21.40 uur.

4. Rechtszaak (agendapunt 6 uit de uitnodiging)

Twee VvE leden hebben afgelopen zomer een advocaat ingeschakeld en eisen via de Rechtbank de
nietigverklaring van vrijwel alle vergaderbesluiten vanaf begin 2018. Onder andere wordt geëist dat
het project renovatie standleidingen wordt stopgezet, dat de vordering van de eenmalige extra
bijdragen om dit project te kunnen financieren wordt ingetrokken, dat de onderhoudsverplichting
inzake renovatie van de afvoeren in de privé gedeelten wordt ingetrokken en dat het contract van
onze VvE met aannemersbedrijf Van der Ende eenzijdig wordt ontbonden. Het bestuur van de VvE
heeft op haar beurt een advocaat ingeschakeld om de belangen van onze VvE te beschermen door
een gemotiveerd verweer te voeren en een tegenvordering in te dienen. De zaak komt op 1
november voor bij de rechtbank. (nagekomen bericht is dat een voorlopige voorziening op 22
oktober bij de rechtbank dient). Doordat er voorafgaand aan de wisseling van beheerder van
rechtsbijstandsverzekering is gewisseld, zijn de voorwaarden gewijzigd waardoor er voor onderlinge
geschillen geen dekking meer is. De kosten van de ingeschakelde advocaat wordt in tegenstelling
tot eerdere zaken, niet door de rechtsbijstandverzekering gedekt.

i geeft aan dat het belang van dit project te groot is om te stoppen. Het functioneren van
de standleidingen kan niet langer gegarandeerd worden; de kans op ernstige schade door lekkages
neemt met de maand toe; er is geen enkele dekking voor waterschade in het gebouw, aangezien
niet alleen de opstalverzekering, maar verzekeraars ook op een aanvullende dekking via
eigenaarsbelang via de privé verzekering weigeren schade uit te keren wegens geconstateerd
achterstallig onderhoud; één appartement is inmiddels al praktisch niet bewoonbaar door niet
functionerende afvoeren; een eenzijdige ontbinding met de aannemer zal onherroepelijk leiden tot
een grote schadeclaim en langer uitstel van deze hoogst noodzakelijke renovatiewerkzaamheden is
onverantwoord wegens het aansprakelijkheidsrisico's die de VvE hiermee loopt. Bovendien is de
hele aanbestedingsprocedure conform alle regels gevoerd en is het besluit tot aanbesteding met
overgrote meerderheid van stemmen rechtsgeldig genomen met aanvullend verzoek dit zo snel
mogelijk ten uitvoer te brengen. Om deze reden loopt het project dus conform de afgegeven
planning door.

licht toe dat het verweer van deze zaak het bestuur, in het bijzonder maar
ook K&C, enorm veel tijd en onze VvE enorm veel geld kost. De schade beloopt inmiddels al meer
dan € 10.000,-. Al die tijd en dat geld had het bestuur en K&C liever besteed aan de zaken die nog
voor ons liggen. Deze lopen daardoor alleen maar vertraging op. Uit handen van i

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.
postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl
tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

ontvangt ien presentje, hetgeen met een luid applaus door de vergadering wordt ondersteund.
De leden geven unaniem aan geen verdere vertraging van het project te willen.

5. **Akte van Splitsing (AvS)** (agendapunt 7 uit de uitnodiging)
De belangrijkste reden om onze VvE met rechtszaken te blijven bestoken, heeft te maken met de vigerende Akte van Splitsing. Deze dateert uit 1958 en bevat ernstige gebreken. Om hieraan een einde te maken, stelt het bestuur voor om een wijziging door te voeren. De aanpassing van de Akte van Splitsing zal minimaal een jaar in beslag nemen en circa € 10.000,- aan notariskosten e.a. met zich meebrengen. Dat lijkt een forse investering, maar het steeds opnieuw verweer moeten voeren tegen altijd kansloos gebleken, maar zeer onregelende rechtszaken, die iedere vorm van verantwoord VvE bestuur, beheer en onderhoud ondermijnen, heeft inmiddels al een veelvoud van dit bedrag aan schade opgeleverd. Dit nieuwe document zal ca. € 200,- per eigenaar kosten en is cruciaal voor het rechtvaardig waarborgen van ieders belangen en eigendommen.
Om tot een concreet voorstel voor wijziging aan de ALV te komen, wordt voorgesteld een werkgroep te vormen, bestaande uit de heren (voorzitter werkgroep). Zij zullen aan de hand van het laatste modelreglement (2017) een voorstel aan de vergadering presenteren met daarin een kostenvoorstel. Hierbij wordt rekening gehouden met de algemene leesbaarheid van de akte, maar ook met principiële aanpassingen en mogelijke consequenties.
Besluit: de vergadering gaat unaniem akkoord met de vorming van deze werkgroep met als doel de AvS op kortst mogelijke termijn te wijzigen. Het vormen van de werkgroep wordt gezien als eerste stap in dit proces.
6. **Toelichting start project renovatie standleidingen** (agendapunt 8 uitnodiging)
Afgelopen juli 2019 is door de aannemer als start van het project de verzakking rond de kruipruimte en de aansluiting van het gebouw naar het hoofdriool aangepakt. De aansluiting van de hoofdafvoer van het gebouw richting hoofdriool is hersteld en opnieuw gefundeerd. De kruipruimte is conform de verstrekte opdracht gerepareerd en vervolgens volgespoten met zand om te zorgen dat de voorheen vrij hangende hoofdafvoerleiding in dat deel ook goed gefundeerd richting hoofdriool loopt. Daarmee kan tegelijk geen zand meer van buiten de kruipruimte inspoelen. Het toegangsluik tot die kruipruimte bevindt zich in de bergruimte van een bewoner. Deze bewoner heeft helaas tot tweemaal toe op het laatste moment geweigerd de aannemer toegang toe te verschaffen. Daarom is in het parkeerdek ter hoogte van het bijgebouw een nieuwe toegang tot de kruipruimte gemaakt. Dit heeft een extra kostenpost van enkele duizenden euro's veroorzaakt wegens het afgehalen van een gereserveerde bouwploeg en bestelde zandleveringen, advocaatkosten en kosten voor het in de fundering boren van een nieuw afsluitbaar luik.
Het grote renovatieproject gaat in de week van 21 oktober 2019 definitief van start.
gaat beginnen aan de kant van de ingang en zal 4 woningen per week doen.
Uit de individuele vragen bij de aanwezige leden blijkt dat er behoefte is aan een informatiesessie waarbij deze vragen beantwoord kunnen worden. Op 22 oktober a.s. zal ' in de entreehal spreekuur op inloop houden van 17.00 uur tot 18.30 uur waar iedereen welkom is. De verantwoordelijkheid van de VvE houdt op na het tegelklaar opleveren van de betreffende ruimte conform de afgegeven planning. Alle verdere aanpassingen of afwerkingen vallen onder de verantwoordelijkheid van iedere individuele eigenaar. U kunt daarvoor een eigen aannemer inschakelen of bij Van der Ende een offerte laten opstellen.
7. **Oproep: projectteam collectieve aanbesteding renovatie privé CV leidingwerk** (agendapunt 10 uitnodiging)
Op de laatste ledenvergadering is gesproken over de mogelijkheid tot collectieve aanbesteding van de renovatie van CV leidingwerk in de appartementen. De urgentie hiervan blijkt uit het feit dat in het afgelopen half jaar diverse CV leidingen zijn gaan lekken. Bij een renovatie bleek bij het openen van de vloeren bovendien dat de retourleidingen in zeer slechte staat verkeerden en dat met name de met uitgedroogd hennep afgedichte koppelstukken problemen veroorzaakten. Een aantal bewoners heeft op eigen initiatief de CV leidingen inmiddels gerenoveerd. Anderen hebben aangegeven te willen deelnemen in een collectieve aanbesteding. Omdat dit renovaties in de privé gedeelten betreft

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.	web	www.kencvve.nl	
postadres	Postbus 68, 2630 AB Nootdorp	tel	015 – 310 56 11
bezoekadres	Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp	fax	015 – 310 56 12
e-mail	info@kencvve.nl	kvk	27241903

en veel eigenaars hun CV leidingwerk al hebben aangepakt, kan het VvE bestuur hier geen formele rol in spelen. Toch meent uw bestuur dat het belangrijk is dat bewoners zich organiseren om deze onderhoudsverplichting naar behoren te kunnen invullen. U kunt zich melden bij . maar ook heeft hiervoor een goede offerte ontvangen.

8. Rondvraag

1. vraagt of er weer een bewonerslijst kan komen. In verband met de verscherpte privacyregels, kan het bestuur daar niet in voorzien. Wel kan iedereen op de VvE website aangeven of men de gegevens met de overige leden wil delen. Er zal tevens een lijst met leveranciers beschikbaar worden gesteld waarop leden een beroep kunnen doen, bijvoorbeeld in geval van lekkage (dit is dan een privé opdracht van de eigenaar).
2. heeft namens de bewonerscommissie de volgende punten van aandacht:
 1. wil iedereen de zondagsrust in acht nemen
 2. geen spullen in de gangen zetten
 3. na het klussen/verbouwen graag ook de gangen, hallen en lift schoonmaken
 4. graag het papier in de papierbak doen en het plastic eraf halen
 5. de deuren vrij houden
 6. de spiegel van de eerste lift wordt de laatste tijd regelmatig besmeurd. Onbekend door wie. Het is erg vies.
 7. wilt u bovenstaand ook aan eventuele huurders doorgeven
3. meldt dat zijn videofoon niet goed functioneert. Tevens is bij hem het schilderwerk in 2016 niet afgerond. De VvE zal dit alsnog laten uitvoeren.

9. Sluiting

Het vaststellen van de notulen van de eerdere vergaderingen wordt omwille van de tijd niet behandeld.
Om 22.35 uur wordt, onder dankzegging van ieders positieve inbreng, de vergadering gesloten.

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.
postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl
tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

R. Arendsen
Postbus 68
2630AB Nootdorp

Nootdorp, 25 september 2019

Onderwerp: Uitnodiging algemene ledenvergadering VvE Parkflat Westzeedijk 164-270 even nummers

Geachte heer Arendsen,

Graag nodigen wij u namens het bestuur uit voor de Algemene Ledenvergadering van VVE Parkflat Westzeedijk 164-270 even nummers te Rotterdam.

De vergadering zal worden gehouden op **9 oktober 2019 om 20:00 uur** in de Noorse Kerk - Sjomannskirken, Westzeedijk 300, 3016 AP Rotterdam.

Mocht u niet op de vergadering aanwezig kunnen zijn, zou u dan gebruik willen maken van de bijgaande volmacht? Zo komt uw stem niet te vervallen en kan de vergadering besluiten nemen.

Ter voorbereiding op de vergadering bieden wij u verder per agendapunt de benodigde achtergrondinformatie en documentatie. Wij verzoeken u deze stukken goed te bestuderen. We hebben een volle agenda waarbij ook deze keer een aantal belangrijke besluiten genomen zal moeten worden.

Graag tot op de vergadering.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,
Rob Arendsen
K & C Eigendom Management B.V.

Bijlagen:
- Volmacht
- Agenda vergadering
- Verslag kascommissie
- Financieel jaarverslag 2018
- MJOP incl. liquiditeitsbegroting en toelichting en MJOP liften
- Planning project standleidingen
- Voorstel vernieuwing plafond en verlichting entreehal

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

	K & C Eigendom Management B.V.	web	www.kencvve.nl
postadres	Postbus 68, 2630 AB Nootdorp	tel	015 – 310 56 11
bezoekadres	Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp	fax	015 – 310 56 12
e-mail	info@kencvve.nl	kvk	27241903

VVE Westzeedijk 164-270 even nummers gevestigd in Rotterdam

V o l m a c h t

Hierbij geeft ondergetekende,
R. Arendsen, Postbus 68
2630AB Nootdorp, volmacht aan:

Naam:

Adres:

PC woonplaats:

Om voor en namens hem/haar de op 9 oktober 2019 om 20:00 te houden algemene ledenvergadering van de VVE Westzeedijk 164-270 even nummers te Rotterdam bij te wonen en om voor en namens hem/haar te stemmen en mee te werken aan het nemen van besluiten en verder al datgene te doen en na te laten wat de gemachtigde in het belang van de volmachtgever gunstig en nodig acht.

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.
postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl
tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

Agenda Algemene Ledenvergadering

VVE Westzeedijk 164-270 even nummers

Datum: 9 oktober 2019 om 20:00 uur

Locatie: Noorse Kerk - Sjømannskirken, Westzeedijk 300, 3016 APRotterdam

Agendapunten

1. Voorwoord door het bestuur

Op woensdag 9 oktober 2019 vindt onze komende ledenvergadering plaats. Deze vergadering hadden we graag voor de zomer georganiseerd, maar we zijn in de voorbereiding met de nodige problemen en complicaties geconfronteerd die eerst opgelost moesten worden. Dat heeft alles bij elkaar veel meer tijd gevergden dan voorzien.

Eind mei is het nieuwe meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgeleverd. In voorbereiding op een ledenvergadering moest dit goed worden geanalyseerd en doorberekend in relatie tot de financiële reserves van onze VvE om een financiële prognose voor de toekomst te kunnen doorberekenen en een onderbouwd advies voor de toekomst te kunnen formuleren. Ook het opmaken van de jaarstukken van 2018 en de daarop volgende kascontrole heeft dit jaar extra tijd gekost door de overstap naar een nieuw administratief systeem inclusief enkele openstaande en lastig te verwerken kostenposten uit het verleden. Tot slot moest goedkeuring van de kascommissie verkregen worden. Dit alles - in combinatie met de vakantieperiode - heeft tot extra vertraging geleid. Tijdens en na de zomerperiode zijn we daarnaast opnieuw geconfronteerd met lekkages en de nodige gevolgschade; een onbewoonbaar appartement door een verstopte aansluiting in de hoofdstandleiding en de noodzaak een advocaat in te schakelen wegens een nieuwe rechtszaak door enkele bewoners tegen onze VvE. Inmiddels zijn de meeste van al deze extra belastende taken dankzij vereende inzet binnen onze VvE, bij onze beheerder K&C en door onze bouwmanager met goed gevolg afgerond.

In de bijlage treft u de jaarstukken van 2018 en het nieuw MJOP. Ter voorbereiding op de vergadering bieden wij u verder per agendapunt de benodigde achtergrondinformatie en documentatie. Wij verzoeken u deze stukken goed te bestuderen. We hebben een volle agenda waarbij ook deze keer een aantal belangrijke besluiten genomen zal moeten worden.

2. Opening, vaststelling aanwezige stemmen en vaststellen agenda.

Hier wordt onder meer het aantal aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen geteld. Mocht u de vergadering niet in persoon bij kunnen wonen, verzoeken wij u dringend een **machtiging**, middels bijgaand formulier, te verstrekken aan iemand die u kan vertegenwoordigen zodat er er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden. Tevens definitief vaststellen van de agenda en inventarisatie wie er iets heeft voor de rondvraag onder punt 11.

3. Financiën

De jaarstukken 2018 maken inzichtelijk wat het afgelopen jaar de belangrijkste uitgaven in het beheer en onderhoud van onze flat zijn geweest en hoe onze VvE er financieel voor staat. De kascommissie en onze administrateur zullen op de komende vergadering toelichting geven op hun werkzaamheden en bevindingen, waarna het verzoek volgt middels een stemming aan te geven of deze jaarstukken, in lijn met het advies van onze kascommissie, goedgekeurd kunnen worden.

1. **Verslag kascommissie** (zie bijgaand).

2. **Vaststellen balans per 31 december 2018 en resultatenrekening over 2018**
(zie bijlage Jaarverslag 2018 VvE Westzeedijk 164-270 en toelichting bestuur, punt 1).
(besluit)

3. **Decharge bestuur over 2018.** (besluit)

4. Presentatie nieuw meerjarig onderhoudsplan (MJOP)

In 2018 heeft de ledenvergadering van de VVE aan

opdracht verstrekt om

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.

postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl

tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

MJOP te herzien, zodat we over een volledige en betrouwbare richtlijn voor beheer en onderhoud van onze Parkflat op de lange termijn beschikken. In het nieuwe MJOP (als aparte PDF-bijlage meegezonden) zijn alle onderdelen van het gebouw inclusief de technische installaties opgenomen. Per onderdeel staan alle noodzakelijk onderhoud op jaartal met geïndexeerde kosten weergegeven. Met een kleurcodesysteem wordt per onderdeel de huidige staat van onderhoud en de urgentie van renovatie weergegeven.

De onderdelen die in zeer slechte staat verkeren zijn rood gemarkeerd en worden voorin het MJOP apart toegelicht met foto en toelichtende tekst. In deze gevallen is renovatie op zeer korte termijn geboden om oplopende reparatiekosten door het ontstaan van gevolgschade te voorkomen. Door het overig onderhoud zo gunstig mogelijk te spreiden is getracht de uitgaven zoveel mogelijk over de tijd te spreiden. Tijdig en goed onderhoud spaart kosten en overlast. zal op de vergadering zijn werkwijze en belangrijkste bevindingen toelichten.

Voor de twee liftinstallaties is een apart MJOP opgesteld omdat deze installaties een verhaal op zich vormen. Hier vallen beheer en onderhoud samen onder een onderhoudscontract waarbij de dagelijkse service, de periodieke keuringen, het duurzaam onderhoud en garantiebepalingen een geheel vormen.

1. Vaststellen MJOP

Deze vergadering moeten we als vergadering een uitspraak doen over de vraag of we het nieuwe MJOP goedkeuren en gaan hanteren als uitgangspunt voor het beheer en onderhoud van onze flat. Daaraan gekoppeld moeten we ook een besluit nemen over de manier waarop we voldoende reserves gaan opbouwen om dit te kunnen financieren en uitvoeren. Conform onze Akte van Splitsing mogen onderhoudsprojecten pas worden aanbesteed op het moment dat de financiering volledig gedekt is. Hierover komen we verderop in dit schrijven onder een apart punt op terug. **(besluit)**

2. Voorbereiden werkzaamheden 2019-2020

Om te beginnen hebben we een overzicht gemaakt van de meest urgente onderhoudsprojecten die op de korte termijn aangepakt moeten worden. Per onderdeel zal op basis van gefaseerde vergaderbesluiten goedkeuring gegeven moeten worden ter aanbesteding.

• Renovatie dakbedekking (2019-2020):

Het meest urgente project betreft de renovatie van het dak. Dat dient uiterlijk in de loop van volgend jaar uitgevoerd te worden om ernstige gevolgschade aan het dak en gevaarlijke situaties te voorkomen. De toplaag van het dak is meer dan 20 jaar oud en had al lang vervangen moeten zijn. Indien we daar nog langer mee wachten gaat de bovenste daklaag doorleken en het onderdak aangetast. Wanneer dat gebeurt staat ons een gigantische kostenpost te wachten. Ook het hekwerk op het dakterras verkeert in zeer slechte staat en moet dringend gerepareerd en geschilderd worden. Bij de laatste grote schilderbeurt is geen schilderwerk op het dak meegenomen. Verder staan de schoorstenen voor de ontluchting op instorten en verkeert de trespabeplating die de dakopbouw en de kolommen moet beschermen in zeer slechte staat. Veel platen zijn gescheurd, laten water door of laten los. De staalconstructie van het dak ligt op verschillende plaatsen bloot en is al door roest aangetast. De losbrekende beplating kan tot levensgevaarlijke situaties leiden. We moeten er ook over nadenken op welk kwaliteitsniveau we dit willen renoveren. We stellen voor af te stappen van de goedkope trespaaanpak en te kiezen voor herstel in lijn met de originele uitvoering inclusief de fraai belijnde horizontale betimmering langs de kopse kanten van de dakopbouw die overeenkomt met de verticale betimmering in lijnen zoals die ook tussen de kozijnen in de westgevel aanwezig is. Geschatte kosten: Renovatie dakbedekking: overlagen, isolatie, grint, partieel herstel dakterras (€ 38.496); Schilderen en herstel hekwerk (€ 11.118); Renovatie schoorstenen (€ 15.004); Beplating dakterras (€ 7.260). Totale kosten € 71.878,-

• Tegelwerk liften (2020):

Jaarlijks vallen op verschillende plekken spontaan hele stukken tegelwand van de

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.

postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl

tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

liftkokers door verdroging van het hecht- en voegwerk. Dat is al lang aan het einde van haar uiterste levensduur. Inspectie heeft uitgewezen dat alle nog niet vervangen tegels loszitten en ieder moment omlaag kunnen komen. Door allerhande noodreparaties aan dit tegelwerk zijn de liftkokers verworpen tot een allegaartje van verschillende soorten zwarte tegels variërend van mat grijs tot hoogglanzend zwart in verschillende soorten. Alle provisorische noodreparaties kosten bij elkaar een vermogen en het resultaat ziet er niet uit. Een totale renovatie in een keer is stukken voordeliger dan de komende jaren doorgaan met incidenteel reparatiewerk. Daarnaast worden de liftkokers in een keer consistent en kwalitatief hoogwaardig hersteld. Kosten totale vervanging en renovatie € 41.291,-

• **Onderhoud CV leidingwerk bergingsgangen (2020):**

Onderhoud en reparaties aan cv leidingwerk in en rond de stookruimte in de onderbouw. Totale kosten € 5.143,-

• **Liftonderhoud (2019/2023):**

Regulier onderhoud van de liftkooien en machinekamer en reparatie/vervanging van liftdeuren wegens versleten scharnieren. Grootste post op dit onderdeel betreft het vervangen van de deurscharnieren op alle 24 etages. Deze zijn na zestig jaar versleten waardoor de zware liftdeuren steeds verder gaan uithangen en steeds slechter sluiten. Dit veroorzaakt nu al regelmatig liftstoringen. De relais en beveiligingsschakelingen die op het sluiten van de deuren reageren schakelen dan niet in waardoor de liftbesturing geen signaal krijgt en niet kan reageren. Schatting totale kosten € 126.688,- (2019) en € 126.688,- (2023)

• **Groot schilderwerk (2022):**

De laatste grote schilderbeurt heeft in 2016 plaatsgevonden. Dit moet om de 6 jaar gebeuren, dus zijn we in 2022 opnieuw aan de beurt. Te hopen en te verwachten is dat na de houtrot reparaties en schilderbeurt van 2016 de kosten voor kozijnreparaties beperkt zullen blijven tot de plekken waar we recent problemen hebben gehad met de hemelwaterafvoeren in de westgevel. Deze keer wordt een aantal onderdelen meegenomen die de vorige schilderbeurt zijn overgeslagen, zoals de plafonds van de balkons. Totale kosten € 215.374,-

• **Balkons en raamdorpels (2022):**

Dit betreft het voegwerk en de afdekkers op de balkonmuurtjes die tijdig vernieuwd moeten worden om schade aan het onderliggend metselwerk te voorkomen. Ook het voegwerk rondom de raamkozijnen is plaatselijk aan reparatie toe om waterschade aan metselwerk en kozijnen te voorkomen. Deze werkzaamheden moeten uitgevoerd worden op het moment dat er steigers beschikbaar zijn. Om die reden staan ze samen met het groot schilderwerk gepland. Totale kosten € 13.559,-

• **Onderhoud en herstel bestrating (2023):**

Herstrating van straattegels en klinkers parkeerdek. Tegels en bestrating liggen op veel plaatsen schots en scheef door verzakkingen. Het parkeerdek heeft al te lange tijd geen onderhoud meer gehad waardoor het voegwerk op veel plekken open ligt of zelfs is verdwenen. Om lekkages en slijtage aan de waterkerende onderlaag te voorkomen moet de bestrating van het dek opnieuw gelegd en gevoegd worden. Schatting totale kosten € 12.585,-

• **Gevelinstallatie ramenwasser (jaartal nog onbekend):**

Onze ramenwasser maakt gebruik van een bootmanstoeltje. Binnen niet al te lange tijd zal het gebruik hiervan wegens aangescherpte veiligheidsregels verboden worden. Op het moment dat die beslissing valt zullen we een alternatief moeten bedenken. Gebruik van een hoogwerker is in ons geval onbetaalbaar wegens de slechte bereikbaarheid van de gevels rondom in combinatie met de hoogte van het gebouw. Dit betekent dat een speciale hijsinstallatie voor een gondel met een railsysteem o.i.d., op het dak gemonteerd zal moeten worden. Kosten onbekend.

Het advies van het bestuur is om - behalve voor het liftonderhoud - de komende

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.

postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl

tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

vergadering : voor de eerste 4 projecten, die binnen het komend jaar dienen te worden uitgevoerd, opdracht te verstrekken om de opdrachtschrijving en aanbesteding te gaan voorbereiden. Deze projecten zijn technisch te complex om zonder professionele begeleiding te kunnen aanbesteden en uitvoeren. De hierboven per onderdeel gegeven kostenindicaties zijn inclusief btw en inclusief de kosten voor het bouwmanagement; van aanbesteding tot begeleiding uitvoering en controle bij oplevering. **(besluit)**

5. Stand van zaken financiële reserves groot onderhoud

K&C heeft op ons verzoek op basis van het nieuwe MJOP berekeningen gemaakt (zie bijlage) waarbij de opbouw van onze reserves over de komende jaren zijn getoetst aan de noodzakelijke onderhoudskosten die ons te wachten staan. Bij de berekening zijn de vaste kosten voor onderhoudscontracten buiten beschouwing gelaten en vervolgens aangevuld met een liquiditeitsprognose, ervan uitgaande dat we door gaan met de dotaties zoals nu in de huidige begroting staan. Kort samengevat komen we als we op de huidige voet doorgaan met reserveren in 2023 voor het hoofgebouw al op een tekort van € 106.000,-. In 2028 zal dit opgelopen zijn tot € 650.000 en in 2040 zou dat leiden tot een tekort van 1,4 miljoen. In bijlage 1 is in de geel gemarkeerde banen deze trend van groeiende tekorten op onze reserves per jaar te zien. Dit is in lijn met de bevindingen van een technisch onderzoek uit 2004 toen al het ontstaan van een tekort van 1,16 miljoen werd geconstateerd. Met name in verband met de noodzakelijke renovaties van de technische installaties; iets waar sinds 2004 niets mee is gedaan. In 2004 is berekend dat de reserveringen vanaf dat jaar met € 40.000,- verhoogd hadden moeten worden. In plaats daarvan heeft de ALV indertijd besloten de reserveringen met € 10.000 euro per jaar te verlagen. De gevolgen van dit beleid, waarbij de maandelijkse bijdragen 15 jaar lang niet eens zijn geïndexeerd en bijna alle groot onderhoud systematisch is genegeerd en vooruitgeschoven, maakt dat we inmiddels door achterstallig onderhoud met situaties worden geconfronteerd die de bewoonbaarheid van onze appartementen in gevaar brengen. Tegelijk is er de afgelopen 15 jaar honderdduizenden euro's van onze reserves verspild aan provisorische reparaties, schadelijke contracten, gevolgschade en rechtszaken. En zijn de noodzakelijke onderhoudskosten voor de lange termijn nog verder opgelopen.

We zullen met deze trend moeten breken willen we niet onverwacht door de gevolgen van het achterstallig onderhoud worden overvallen. Met ingang van komend jaar zullen we ook iets moeten ondernemen om de oplopende tekorten op reserves aan te vullen. Indien we niets ondernemen ontstaat na 2023 al een negatief saldo op het hoofgebouw en kunnen we niet meer aan onze lopende verplichtingen aan onderhoudscontracten en mogelijke reparaties voldoen.

Tegelijk is te zien dat de reserveringen op het bijgebouw te hoog zijn en dat hun bijdragen omlaag dienen te worden bijgesteld. Verder wordt er afzonderlijk op een afwijkende verdeelsleutel 5771 gereserveerd voor de CV installatie, waar het tegoed groeit terwijl er in het MJOP op dit onderdeel nauwelijks onderhoudskosten gepland staan. Uit dergelijke voorbeeld blijkt dat de huidige wijze van werken met verdeelsleutels in relatie tot verschillende posten van onderhoud, beheer en dienstbaarheden op basis van onze huidige Akte van Splitting nogal willekeurig, onpraktisch en niet meer van deze tijd is. Hierover verderop in deze uitnodiging meer.

De vergadering moet besluiten hoe we onze financiële reserves gaan aanvullen. Er zijn drie opties:

1. Of we verhogen de maandelijkse bijdragen tot het niveau waarmee we al het noodzakelijke onderhoud de komende jaren kunnen financieren. Dit impliceert een verhoging van de maandelijkse bijdragen van circa € 150,- gemiddeld per maand.
2. Of we kiezen voor een gefaseerde verhoging waarbij we beginnen met een lagere verhoging van de maandelijkse bijdragen waarbij we tekorten per jaar aanvullen met extra dotaties.
3. Of we kiezen voor handhaving van de huidige reserveringen en financieren ieder project met extra dotaties zoals is gebeurd voor het project renovatie standleidingen.

Zowel bestuur en K&C adviseren een verhoging van de maandelijkse bijdragen van gemiddeld € 150,- per maand om te voorkomen dat noodzakelijk onderhoud steeds opnieuw per project moet worden gefinancierd vanuit eenmalige extra dotaties met alle extra handelingen en problemen om

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.

postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl

tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

de bijdragen te innen. Een verhoging van de maandelijkse bijdrage is de enige methode die de lasten spreidt en de garantie biedt dat alle noodzakelijk onderhoud tijdig wordt voorbereid, aanbesteed en uitgevoerd. Bovendien moeten deze renovatiekosten gemaakt worden en uiteindelijk linksom dan wel rechtsom gefinancierd worden. Wij zijn ons ervan bewust dat dit een forse verhoging betekent, maar dit is helaas de rekening die we nu krijgen gepresenteerd voor het in het verleden gevoerde beleid. **(besluit)**

6. Rechtszaak

Twee VvE leden hebben afgelopen zomer een advocaat ingeschakeld en eisen via de Rechtbank de nietigverklaring van zo ongeveer alle vergaderbesluiten vanaf begin 2018. Onder andere wordt geëist dat het project renovatie standleidingen wordt stopgezet, dat de vordering van de eenmalige extra bijdragen om dit project te kunnen financieren wordt ingetrokken, dat de onderhoudsverplichting inzake renovatie van de afvoeren in de privé gedeelten wordt ingetrokken en dat het contract van onze VvE met Van der Ende eenzijdig wordt ontbonden. Het bestuur van de VvE heeft op haar beurt een advocaat ingeschakeld om de belangen van onze VvE te beschermen door een gemotiveerd verweer te voeren en een tegenvordering in te dienen. Beide personen voldoen niet aan de in onze Akte van Splitsing vastgelegde onderhoudsverplichting; noch aan de verplichting medewerking te verlenen aan de uitvoering van alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden om de technische staat van onderhoud van het gebouw te waarborgen en gevolgschade te voorkomen; noch aan de verplichting extra financiële bijdragen te voldoen om noodzakelijk onderhoudskosten te dekken waarvoor niet is gereserveerd; noch aan alle verplichtingen te voldoen die voortkomen uit rechtsgeldig genomen vergaderbesluiten. De extra schade die de afgelopen maanden is veroorzaakt door het traineren van noodzakelijke voorbereidende onderhoudswerkzaamheden bedragen inmiddels enkele duizenden euro's. Aangezien dit een interne VvE aangelegenheid betreft, worden de kosten van onze advocaat niet door onze rechtsbijstandsverzekering gedekt en komen deze kosten daar nog bij.

7. Akte van Splitsing

De belangrijkste reden om onze VvE met rechtszaken te blijven bestoken, heeft te maken met de vigerende Akte van Splitsing. Deze dateert uit 1958 en bevat ernstige gebreken. In de praktijk blijkt het eerder een wapen tegen de collectieve belangen dan dat het document bescherming biedt. Dit voor het functioneren van onze VvE zo belangrijk document had al lang bovenaan de lijst van ernstig achterstallig onderhoud moeten staan.

Ter recapitulatie: In 2012 heeft de rechter - in een van de vele rechtszaken die tegen de VvE zijn gevoerd om te voorkomen dat de maandelijkse bijdragen voor investering in serieus onderhoud zouden stijgen - ons dringend gemaand de Akte van Splitsing aan te passen aan de eisen van de huidige tijd. Daarbij heeft de rechter opgemerkt dat het niet is toegestaan aanvullingen of interpretaties op de Akte van Splitsing toe te voegen via het Huishoudelijk reglement. De noodzaak tot aanpassing van onze Akte is vervolgens in onze ledenvergadering ter sprake gebracht, maar dit heeft toen niet geleid tot een feitelijke modernisering. In strijd met de uitspraak van de rechter zijn destijds wel aanvullingen inzake de scheiding gemeenschappelijk / privé en bijbehorende splitsing van onderhoudskosten opgenomen in het Huishoudelijk reglement.

Het wijzigen van de Akte van Splitsing is begin 2018 op de eerste ledenvergadering onder nieuw beheer van K&C opnieuw geagendeerd. Toen is besloten het proces tot aanpassing te inventariseren, maar eerst de hoogste prioriteit te geven aan het renovatieproject standleidingen. Op verzoek en advies van K&C - en met instemming van de ledenvergadering – zijn afspraken gemaakt over de reorganisatie van onze VvE bestuursstructuur: vooruitlopend op een geactualiseerde Akte van Splitsing zijn alle bestuurlijke taken door K&C overgedragen aan wat voorheen de 'Raad van Toezicht' werd genoemd. Alle bestuurlijke taken en de besluitvorming ligt hierdoor momenteel volledig binnen de VvE. Het VvE-bestuur bereidt besluitvorming voor en adviseert de ledenvergadering, de ledenvergadering neemt de besluiten en de administrateur/beheerder beperkt zich tot adviserende en uitvoerende taken.

Het tijdelijk werken op basis van gedeelde belangen, onderlinge verantwoordelijkheid en gezond verstand blijkt gezien de confrontatie met alweer een rechtszaak onmogelijk zonder ondersteuning

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.	web	www.kencvve.nl
postadres	Postbus 68, 2630 AB Nootdorp	tel 015 – 310 56 11
bezoekadres	Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp	fax 015 – 310 56 12
e-mail	info@kencvve.nl	kvk 27421903

van een gedegen Akte van Splitsing. Willen we dit soort schadelijke en ontregelende toestanden in de toekomst uitsluiten, dan dient de modernisering van onze Akte van Splitsing zo snel mogelijk afgerond te worden. Alle onderhoudsprojecten die momenteel op ons afkomen, vereisen een gedegen onderbouwing en heldere afspraken die enkel een deugdelijke Akte van Splitsing ons kan bieden. K&C heeft het voorbereidend werk afgerond en ons als basis het nieuwe modelreglement van 2017 aangeleverd. De aanpassing van onze Akte van Splitsing zal minimaal een jaar in beslag nemen en circa € 10.000,- aan notariskosten e.a. met zich meebrengen. Dat lijkt een forse investering, maar het steeds opnieuw verweer moeten voeren tegen altijd kansloos gebleken, maar zeer ontregelende rechtszaken, heeft ons inmiddels al een veelvoud van dit bedrag aan schade opgeleverd. Dit nieuwe document zal ca. € 200,- per eigenaar kosten en is cruciaal voor het rechtvaardig waarborgen van ieders belangen en eigendommen.

Het nieuwe standaardreglement uit 2017 is ons vertrekpunt, waarop als aanvulling geïnventariseerd moet worden welke specifiek voor onze flat geldende afspraken en artikelen in de nieuwe akte opgenomen dienen te worden. Dit betreft het definiëren van heldere afspraken die bepalen welke onderdelen van het gebouw en haar technische installaties onder gemeenschappelijke noemer en verantwoordelijkheid vallen en welke onder de particuliere verantwoordelijkheid. Daaraan moet een correct en op de huidige praktijk toepasbaar systeem van verdeelsleutels worden vastgesteld dat recht doet aan de onderdelen die qua beheer en onderhoud bekostigd worden in relatie tot appartement oppervlak en de onderdelen die evenredig dienen te worden gesplitst op basis van gelijke dienstbaarheid. Momenteel vallen alle kosten onder een 60 jaar oude systematiek die al lang niet meer aansluit op de huidige situatie en praktijk.

1. Benoemen bewonerscommissie Akte van Splitsing

Het voorstel is om een commissie 'Modernisering Akte van Splitsing' te installeren met ter zake deskundige bewoners. heeft zijn diensten aangeboden vanuit zijn kennis en ervaring als notaris. En die als oud vergadervoorzitter de beperkingen en consequenties van onze verouderde Akte van Splitsing als geen ander kent, is ook bereid gevonden hierin te participeren. Onze bouwmanager Sander van Houten kan als opsteller van het MJOP vanuit zijn inzicht in de bouwkundige en technische structuur van gebouw en installaties adviseren bij het vaststellen van te hanteren criteria inzake eigendomsverhouding en dienstbaarheid. Deze bewonerscommissie zal vervolgens op een komende ledenvergadering een voorstel voor aanvullend uitgewerkte artikelen op de standaard akte presenteren. Zodra hier overeenstemming over is, kunnen we het voorstel overdragen aan een notaris om het te toetsen, uit te werken en te deponeren. We hopen met deze werkwijze discussies rond persoonlijke aannames en belangen zoveel mogelijk te vermijden en nodeloze vertraging bij de besluitvorming over toekomstige onderhoudsprojecten te voorkomen. Een snelle en gedegen modernisering van de Akte van Splitsing is in ieders belang. **(besluit)**

8. Toelichting start project renovatie standleidingen.

Afgelopen juli heeft de verzakkingen rond de kruipruimte en het hoofdriool als eerste onderdeel van het renovatieproject standleidingen aangepakt. De aansluiting van de hoofdafvoer van onze flat richting hoofdriool is hersteld en opnieuw gefundeerd. De kruipruimte is conform de in onze laatste vergadering verstrekte opdracht gerepareerd en vervolgens volgespoten met zand om te zorgen dat de voorheen vrij hangende hoofdafvoerleiding in dat deel ook goed gefundeerd richting hoofdriool loopt. Daarmee kan tegelijk geen zand meer van buiten de kruipruimte inspoelen. Het toegangsluik tot die kruipruimte bevindt zich in de bergruimte van een bewoner. Helaas heeft die bewoner tot tweemaal toe op het laatste moment geweigerd de aannemer toegang toe te verschaffen. Daarom is in het parkeerdek ter hoogte van het bijgebouw een nieuwe toegang tot de kruipruimte gemaakt. Dit heeft een extra kostenpost van enkele duizenden euro's veroorzaakt wegens het afgehalen van een gereserveerde bouwplaat en bestelde zandleveringen, advocaatkosten en kosten voor het in de fundering boren van een nieuw afdigtbaar luik. Het grote renovatieproject gaat in de week van 21 oktober a.s. definitief van start. In de bijlage treft u de planning met een overzicht waarin u precies kunt aflezen op welk moment uw appartement aan

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden



**EIGENDOM
MANAGEMENT**

K & C Eigendom Management B.V.

postadres Postbus 68, 2630 AB Nootdorp
bezoekadres Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp
e-mail info@kencvve.nl

web www.kencvve.nl

tel 015 – 310 56 11
fax 015 – 310 56 12
kvk 27241903

de beurt is.

Op de komende vergadering zal u een korte toelichting geven over de planning, werkwijze, en uitvoering. Tevens wordt geïnventariseerd of er behoefte is aan een informatieavond door . Deze zal dan na de ALV gepland worden beneden in de hal waarbij eigenaren de mogelijkheid hebben voor het stellen van inhoudelijke vragen. Wie alsnog van extra dienstverlening op offerte basis gebruik wenst te maken, kan zich op de informatieavond alsnog melden.

9. Vernieuwing plafond en verlichting entreehal

Bij de renovatie van hemelwaterafvoeren moet het oude systeemplafond in de hal deels verwijderd worden om alle gietijzeren leidingwerk te verwijderen en vervangen. Ook de verlichtingsarmaturen zijn einde levensduur en moeten vervangen worden. Daarom is de afronding van het project standleidingen eind januari 2020 het moment is om het inmiddels wel afgeschreven en ernstig met de architectuur van de flat detonerend systeemplafond in de entreehal te renoveren. Ons mede VvE lid en interieurarchitect Gijs Niemeijer heeft op verzoek van de vergadering onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het plafond in een zo oorspronkelijk mogelijke staat te herstellen. Randvoorwaarden waren dat er akoestisch dempend materiaal en verzonken lichtarmaturen met energiezuinige LED verlichting (handmatige bediening én automatische tijdklokschakeling) gebruikt zouden worden. Op basis van dit plan heeft Sander van Houten een projectomschrijving opgesteld en drie offertes opgevraagd. In bijlage is de opdrachtomschrijving en het offerte vergelijk met advies voor aanbesteding te vinden. De totale kosten bedragen € 34.935,- inclusief btw. De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met opdrachtverstrekking aan (besluit)

10. Oproep: projectteam collectieve aanbesteding renovatie CV leidingwerk

Op onze laatste ledenvergadering is gesproken over de mogelijkheid tot collectieve aanbesteding van de renovatie van CV leidingwerk in de appartementen. De urgentie hiervan blijkt uit het feit dat in het afgelopen half jaar diverse CV leidingen zijn gaan lekken. Bij een renovatie bleek bij het openen van de vloeren bovendien dat de retourleidingen in de vloeren in zeer slechte staat verkeerden en dat met name de met uitgedroogd hennep afgedichte koppelstukken problemen veroorzaken. Een aantal bewoners heeft op eigen initiatief de CV leidingen inmiddels gerenoveerd. Anderen hebben aangegeven te willen deelnemen in een collectieve aanbesteding. Omdat dit renovaties in de privé gedeeltes betreft en veel eigenaars hun CV leidingwerk al hebben aangepakt, kan het VvE bestuur hier geen formele rol in spelen. Toch meent uw bestuur dat het belangrijk is dat bewoners zich organiseren om deze onderhoudsverplichting naar behoren te kunnen invullen. Wij willen geïnteresseerde leden vragen om zich de komende vergadering te melden als deelnemer of kandidaat-lid van een begeleidingscommissie. Bij voldoende deelname lijkt het ons verstandig dat deze commissie onze bouwmanager inhuurt om een collectieve aanbesteding en uitvoering namens deze groep bewoners te organiseren. Hij kan erop toezien dat een dergelijk project zorgvuldig wordt aanbesteed en uitgevoerd. De commissie zal erop moeten toezien dat een speciale bankrekening wordt geopend en dat de financiële dekking voor de uitvoering van het project en de betaling georganiseerd wordt. Dit alles buiten de VvE om.

11. Vaststellen notulen.

Vaststellen notulen ALV van 27 juni 2018 en 6 februari 2019. Deze notulen zijn reeds in uw bezit. (besluit)

Sluiting (op verzoek van leden om uiterlijk om 22.00u)

Op aanvragen, voorstellen en overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de K.v.K. Haaglanden

Verslag Kascontrolecommissie 2018 (20190918)

Dit is het verslag van de kascontrolecommissie van de uitvoering van haar opdracht: De kascontrolecommissie (KCC) controleert het financieel beheer, de boeken en de jaarrekening. De KCC ziet toe op de relatie besluit ALV- opdracht –offerte- factuur en keurt de jaarrekeningen. Zij rapporteert over haar bevindingen aan de ALV.

In het controlejaar 2018 is K&C beheer aan het werk gegaan als de nieuwe beheerder van de VvE van de parkflat. Voor de kascontrole hebben we het jaarverslag en achterliggende boekhouding op de website en op papier bestudeerd. Op 2 september hebben we onze vragen met Rob Arends van K&C besproken. In dit verslag bespreken we ten eerste het financieel beheer en de boekhouding, daarna komt de jaarrekening aan de orde. Vervolgens kijken we terug naar de opmerkingen van de kascontrole van vorig jaar en beoordelen wat het resultaat is. We eindigen met opmerkingen ter behoefte van het goed functioneren van de kascontrole van 2019 in 2020.

I. Het financiële beheer en de boekhouding

De KasControleCommissie heeft getoetst of het financiële beheer en de financiële administratie van de vereniging ordentelijk is uitgevoerd. De KCC controleerde de koppeling tussen het besluit van de ALV- de opdracht - de offertes en de betaalde facturen.

Bevindingen

De financiële administratie ziet er in technische zin goed uit.

Er is een duidelijke koppeling tussen de betalingen en de facturen, daarmee is de reden van de betaling goed te controleren.

Daarnaast hebben we gekeken naar de besluiten van de ALV en hoe die in de boekhouding zijn verwerkt.

Opvallende zaken zijn:

1. De exploitatiekosten zijn in 2018 lager dan begroot. Niet alle kosten zijn lager:
 - a. De kosten van de verzekeringen zijn in 2018 fors toegenomen ondanks het kritisch onderzoek en de verwachte besparingen. De oorzaak is volgens de toelichting van K&C tweeledig. Ten eerste is er een nieuwe taxatie uitgevoerd waarbij de herbouwwaarde is vastgesteld op € 14.380.000,-. De verzekeringspremie is daarop aangepast. Ten tweede is overstappen naar een andere verzekeraar nog niet eenvoudig door de huidige staat van onderhoud van de flat.
 - b. De gerealiseerde onderhoudskosten zijn in 2018 minder dan in 2017 en minder dan begroot. Zo zijn er geen kosten opgevoerd op het MJOP en onderhoud brandblussers. We merken allemaal dat het bestuur zich actief bezighoudt met onderhoud en dat dat kostenbesparende effecten heeft. Voor nu is dat prima, op de langere termijn legt deze handelingswijze misschien een te groot beslag op het bestuur.
2. Er is een 'nog te vormen verenigingsreserve Voorziening vervanging standleidingen' gemaakt met een negatieve reserve van € 5.823,13. Dat is de betaling aan (besluit vergadering 30 april, agendapunt).
3. In overleg met het bestuur heeft K&C een drietal afboekingen gedaan. Deze afboekingen hebben te maken met de overgang van de boekhouding van Verhagen naar K&C.

Het betreft:

Grootboek/0450/Reserve groot onderhoud Hoofdgebouw 252

18002 afboeken niet ontvangen posten Verhagen 48/50 €3.228,45
 18017 afboeken oude niet herleidbare debiteuren hoofdgebouw €2.214,65
Grootboek/0450/Reserve groot onderhoud Bijgebouw-2

18002 afboeken niet ontvangen posten Verhagen 2/50 €134,52

Procedureel zijn deze afboekingen niet geheel correct, praktisch gezien wel een logische eenmalige keuze.

4. Het bestuur is met instemming van de ALV een gerechtelijke procedure tegen Verhagen gestart. De rechtsbijstandverzekering financiert tot een max. van € 50.000,- met een eigen bijdrage van 10%. Deze eigen bijdrage vonden we niet terug in de boekhouding omdat de procedure nog niet zover loopt.
5. Hartman schilder is failliet gegaan en heeft de schilderwerkzaamheden niet kunnen afronden. Een aantal leden was daardoor gedupeerd. Op basis van of in de vergadering van de VvE is besloten/medegedeeld dat in voorkomende gevallen het schilderwerk afgemaakt zou worden op kosten van de VvE. In de praktijk zijn er geen facturen binnengekomen bij de VvE.

II. De jaarrekening

De KCC is blij met de jaarrekening in deze vorm: er is duidelijk te zien hoe het niveau is van de reserves van de verschillende verdeelsfeutels.

De jaarrekening is erg gecomprimeerd. We vragen ons af of de leden van de VvE niet meer informatie nodig om een goed beeld te verkrijgen hoe het de vereniging is vergaan het afgelopen jaar.

We willen ook ter overweging meegeven dat hetVoor de leden inzichtelijker is als de voorgaande, huidige en komende jaarrekening naast elkaar staan in een document in de jaarrekening van het betreffende jaar.

III. Tot slot

Vorig jaar was de betalingsachterstand van een aantal leden van de VvE is opnieuw opgelopen. De KCC heeft in het verslag van vorig jaar gevraagd om een plan van aanpak. K&C heeft vorig jaar mei alle debiteuren benaderd. Een aantal debiteuren heeft de vordering voldaan. Een aantal heeft vragen gesteld of de vordering. In een enkel geval heeft dat geleid tot een afboeking, zie boven. Andere zaken lopen nog, de resultaten zullen pas in het jaarverslag van 2019 zichtbaar zijn.

De KCC heeft vorig jaar gevraagd om meer inzicht in de besluitvormingsprocessen teneinde beter de relatie tussen besluit ALV – uitvoering van het besluit – en de jaarstukken te kunnen leggen. De KCC herhaalt dit verzoek om inzicht in (besluiten van) werkoverleggen en de documentatie van andere interne overleggen.

De KCC is van mening dat de jaarrekening in technische zin in orde is maar de penibele financiële situatie van de vereniging onvoldoende weergeeft.

De kascontrolecommissie

September 2019

SH Vastgoed B.V.

Advies | Beheer | Begeleiding

... betrokken en transparant!

MeerJarenOnderhoudsPlanning

2019 - 2043



VvE Parkflat (Westzeedijk 164-270) te Rotterdam

Versie B. - d.d. 04 juni 2019



SH Vastgoed B.V.

Advies | Beheer | Begeleiding

... betrokken en transparant!

INLEIDING

Objectgegevens

Opdrachtgever:	VvE Parkflat te Rotterdam
Adressen object:	Westzeedijk 164 t/m 270
Plaats object:	Rotterdam
Bouwjaar:	1958
Aantal eenheden:	50 appartementen
Ligging voorgevel:	Zuid-west (balkonzijde Kievitslaan)

Uitsluitingen:

In de MJOP zijn de volgende zaken niet opgenomen.

- De cv leidingen en radiatoren in de woningen
- Het onderhoud van de garages op het niveau van de bergingen zijn niet opgenomen
- Asbestonderzoek en sanering zijn uitgesloten.

Bijzonderheden:

Tijdens de inspectie hebben wij nog een aantal zaken geconstateerd, welke wij bij u onder de aandacht willen brengen.

- De liften zijn in de MJOP opgenomen, conform het door de VvE/beheerder aangeleverde MJOP
- Wij raden u aan voor onvoorziene uitgaven, zoals lekkages een voorziening in de begroting op te nemen.
- Voor alle installaties, zoals vuilwaterpomp, dakbedekking, dakveiligheidsvoorzieningen, cv-installatie adviseren wij een onderhoudscontract af te sluiten
- Complete vervanging van de collectieve cv-leidingen en warmtapwater zijn niet opgenomen voor complete vervanging, wel hebben wij een post opgenomen voor incidenteel herstel
- Op dit moment wordt de glasbewassing met een zogenaamd bootmansstoeltje gedaan. Dit zal in de toekomst niet meer mogelijk zijn, waardoor er een plan moet komen om in de toekomst de glasbewassing te kunnen blijven uitvoeren.

SH Vastgoed B.V.

Advies | Beheer | Begeleiding

... betrokken en transparant!

Doel meerjarenonderhoudsplanung

Het doel van de meerjaren onderhoudsplanung is het inzicht geven aan de opdrachtgever in de huidige condities van de te onderhouden elementen in het pand.

De onderhoudswerkzaamheden in de planning zijn gebaseerd op het in stand houden van het pand, conform de bestaande afwerking, uitstraling. Het verfraaien en verbeteren van details, constructies is niet in de prijsopbouw van de werkzaamheden meegenomen.

In de rapportage worden condities aan elementen toegewezen. Deze conditiescores worden op basis van de geconstateerde gebreken aan de elementen toegekend.

Conditiescores

1 - Uitstekend	nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
2 - Goed	nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering
3 - Redelijk	het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen
4 - Matig	het verouderingsproces heeft het element of het gebouw duidelijk in zijn greep
5 - Slecht	het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden
6 - Niet meer acceptabel	een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5
7 - Nader onderzoek nodig	nader onderzoek is nodig om de huidige staat en bijbehorende herstelkosten te kunnen inschatten
8 - Niet te inspecteren	elementen welke tijdens de inspectie niet bereikbaar waren
9 - Onderhoudscontract	elementen waar wij een onderhoudscontract op adviseren

De elementen met een conditiescores van 1 t/m 3 worden standaard niet toegelicht in de MJOP

Financiële toelichting

In de rapportage zijn kosten opgenomen op basis van aannemersprijzen. Tevens zijn in deze prijzen de wettelijke BTW verrekend, standaard 21% en voor schilderwerk 9%.

Vanwege verwachte stijging van de bouw- en onderhoudskosten is een bouwkostenindex van 2,5% meegenomen in de planning.

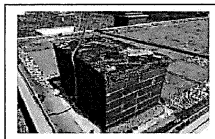
SH Vastgoed B.V.

Advies | Beheer | Begeleiding

... betrokken en transparant!

DAK

Schoorstenen; voegwerk



Conditie	Slecht	
Gebreken	Uitgespoeld/verzand	
Activiteit	vervangen	
Herstelkosten	€	10.164
Hersteltermijn	2020	

Toelichting element

Het voegwerk van de schoorstenen op het bovendak is verzand en uitgespoeld. De loodslabben zijn aan het einde van hun levensduur.
Wij hebben het compleet herstellen van de schoorstenen gelijktijdig opgenomen, gezien de samenhang van de werkzaamheden en gelijktijdig met het onderhoud aan de dakbedekking vanwege het in één keer nieuwe aansluitingen kunnen maken. Totaal voor een bedrag van € 10.164,-

DAK

Schoorstenen; afdekplaat, beton



Conditie	Slecht	
Gebreken	Manco	
Activiteit	vervangen/herstellen	
Herstelkosten	€	4.840
Hersteltermijn	2019	

Toelichting element

Van enkele schoorsteenkanalen zijn de bovenplaten gebroken of ontbreken.
Deze dienen weer hersteld/vervangen te worden.

DAK

Beplating dakterras



Conditie	Slecht	
Gebreken	Breuk	
Activiteit	Vervangen	
Herstelkosten	€	7.260
Hersteltermijn	2019	

Toelichting element

De gevelbeplating op het dakterras vertoont op meer plaatsen breuk of ontbreekt zelfs op enkele delen.
Deze delen dienen vervangen te worden of plaatselijk aangeheeld.

SH Vastgoed B.V.

Advies | Beheer | Begeleiding

... betrokken en transparant!

DAK

Dakbedekking incl. grind - bovendak



Conditie	4 - Matig	
Gebreken	craquele / einde levensduur	
Activiteit	overlagen	
Herstelkosten	€	34.866
Hersteltermijn	2020	

Toelichting element

De dakbedekking van het bovendak vertoont craquele en is dusdanig verouderd dat het einde van de levensduur is bereikt. Om lekkages te voorkomen, dient deze dakbedekking te worden voorzien van een nieuwe laag dakbedekking.

DAK

Dakbedekking - dakterras



Conditie	4 - Matig	
Gebreken	diverse kleine gebreken	
Activiteit	partieel herstellen	
Herstelkosten	€	3.630
Hersteltermijn	2019	

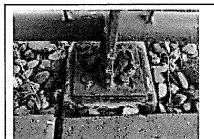
Toelichting element

De dakbedekking op het niveau van het dakterras vertoont diverse kleine gebreken, zoals openstaande naden, plantengroei en dergelijke.

Wij adviseren deze kleine gebreken in een keer te laten verhelpen door een intensieve onderhoudsbeurt.

DAK

Hekwerken dakterras



Conditie	3 - Slecht	
Gebreken	corrosie / onthechting	
Activiteit	schilderen	
Herstelkosten	€	11.118
Hersteltermijn	2019	

Toelichting element

Het schilderen van het hekwerk op het dakterras is slecht, vertoont corrosie en onthechting.

Omdat het een beloopbaar dakterras is en het dus een veilige zon creëert adviseren wij het hekwerk te herstellen waar nodig en opnieuw te schilderen.

SH Vastgoed B.V.

Advies | Beheer | Begeleiding

... betrokken en transparant!

ENTREE / TRAPPENHUIS

Wandtegels



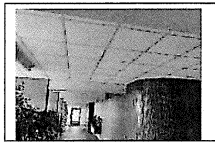
Conditie	4 - Matig	
Gebreken	loszittend	
Activiteit	vervangen	
Herstelkosten	€	41.291
Hersteltermijn	2020	

Toelichting element

De zwarte wandtegels zitten op veel plaatsen los, ook zijn er al veel reparaties te zien. Door deze reparaties ontstaat verschil in tegels en voegwerk.
Om een nette uitstraling te behouden dienen wandtegels tegelijkertijd geheel vervangen te worden.

ENTREE / TRAPPENHUIS

Binnenplafond - begane grond



Conditie	4 - Matig	
Gebreken	niet originele uitstraling	
Activiteit	vervangen	
Herstelkosten	€	30.250
Hersteltermijn	2020	

Toelichting element

In de entreehal op de begane grond is een systeemplafond (met een kantooruitstraling) aangebracht.
De wens van de VvE is om het plafond weer in originele staat terug te brengen. Voor de vervanging van het plafond kan voor een systeemplafond gekozen worden zijn tussenprofielen, dat geeft een strakkere uitstraling en dempt het geluid. Ook kan een volledig gestuct plafond aangebracht worden. Nadeel is dat dit het geluid heel erg laat weerklinken en dat men niet achter het plafond kan indien nodig.

ENTREE / TRAPPENHUIS

Verlichting in plafond - begane grond



Conditie	4 - Matig	
Gebreken	einde levensduur	
Activiteit	vervangen	
Herstelkosten	€	14.520
Hersteltermijn	2020	

Toelichting element

De verlichtingsarmaturen in het huidige plafond zijn verouderd. Bij de vervanging van het plafond dienen de armaturen ook vervangen te worden.

[illegible]

Gebruik	VVE Parkflat Rotterdam	Installatienummer	1459-3082-2	Eigenaar	V&E Parkflat Rotterdam	Gebruik	Laag
Adres	Westzeedijk 17b-270	Nr. leurende installatie	TUV 000833	Beheerder	K&C Egendom Management BV	Vandatie	Laag
Postcode	3016 AL	Leverancier	De Ruis	Technisch manager	John Weijers		
Plaats	Rotterdam	Schakel	De Ruis	Installateur	Ooma The Netherlands B.V.		
Aansluiting	Rechter afk	Functienummer	159142	Bewooner	1596		
DLR-nummer	lift prkt 02	Ingebruiksnamsjaar	1999	Opleiding	Binnen		

Gebruik	PIE	Doorspanning	Draad	Ort	Brandveert	Nee
Spaakassen	14	Duurzaamheid	800/2000	Aantal eisers	Noodvoorziening noodzeureijk	Nee
Kolomspanning	2	Aansluiting	Traide	Cableerdichtingen per putje	Noodvoorziening mogelijk	Nee
Schakelspanning	14	Besturing	Motorprocessor	Ophanging	SL-verbinding	GSM
Tegenvoerspanning	ja	Besturingstype	SEA	Aantal schakelcircuitvermogens	SL-type	radars
Verdervermogen	460	Frequentiespanningsveld	ja	Aantal cabinevermogens	Aansluiting	Acousisch
Hebbaarheid	0,9	Schakel	Gesloten	Cabine buffer	Monitoring	Nee
Hebhoogte	38,03	Machinekamer	Boven schacht	Tegengedwicht buffer	Teldoonnummer	

Meerjarsplanning	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Mechanikamer	€ 500														
Besturing	€ 500									€ 15.000					
Aansluiting trede										€ 14.200					
Smidrichsgr. en vang										€ 2.000					
Schacht	€ 3.850									€ 11.200					
Handwegen schachtburen	€ 4.200				€ 48.000					€ 6.500				€ 11.200	
Cabine					€ 750									€ 750	
Cabineleuningen					€ 2.100									€ 12.000	
Schachtburt										€ 1.200					
Tegengedwicht					€ 500					€ 500					
EU-aansluitingen															
Arbiquanten															
TOTAAL PER JAAR TE BESTELEN	€ 15.050				€ 52.350					€ 61.500					€ 23.950

Gebaseerd op een ingesede al 2018 volgens NEN 2707 Opgeseld door John Weijers.

N.B.: DLR Adviesgroep BV verleent een meerjarsplanning voor het genereren van jaarlijks budgetten. De bedragen die vermeld staan in de meerjarsplanning dienen dan ook als indicatie. Voor het vertrekken van opdrachten anderen wij onze installaties aan te vragen bij de installateur en/of ondernemers. De meerjarsplanning is gebaseerd op een technische ingesede die afgevoerd is door DLR Adviesgroep BV. De meerjarsplanning met de eerste 5 jaar is redelijk betrouwbaar en de perioden daarna zijn gebaseerd op gelijke of normaal gebruik. Wij geleiden een voorlopig aanvullende ingesede als te laten voeren akkoord te Bovenstaande budgetten zijn exclusief BTW en gebaseerd op welken in de normale werkgang.

Uitvoeringsplanning Westzeedijk

	week 45	week 48	Week 51	week 4					
12 nat t/m vrij	220	222	268	270					
11 nat t/m vrij	216	218	264	266					
10 nat t/m vrij	212	214	260	262					
9 nat t/m vrij	208	210	256	258					
8 nat t/m vrij	204	206	252	254					Schakelwoning
	week 44	week 47	week 50	week 3					
8 nat di/wo	204	206	252	254					Schakelwoning
7 nat t/m vrij	200	202	248	250					
6 nat t/m vrij	196	198	244	246					
5 nat t/m vrij	192	194	240	242					
4 nat t/m vrij	188	190	236	238					Schakelwoning
	Week 43	week 46	week 49	week 2	week 5				
4 nat di/wo	188	190	236	238					Schakelwoning
3 nat t/m vrij	184	186	232	234					
2 nat t/m vrij	180	182	228	230	166				
1 nat t/m vrij	176	178	224	226	164				



CEIL CON

SYSTEEM PLAFONDS

SINDS 1973

Schipluidenseweg 15 - 17

2291 PC Wateringen

Tel. 0174-298900

IBAN nr.

Inschrijvingsnr. K.v.K. 27184854

BTW nr. NL 8188.12.503.B01

e-mail:

SH Vastgoed

t.a.v. De heer

OFFERTE

Onze ref: 19A3662

Wateringen, 29 mei 2019

Betreft: Parkflat Westzeedijk

Beste heer

In aansluiting op ons bezoek van 23 mei 2019 inzake plafondwerkzaamheden in Parkflat Westzeedijk, hebben wij het genoegen u als volgt aan te bieden:

Het demonteren en afvoeren van het bestaand plafond.

ECOPHON

Het leveren en monteren een compleet systeemplafond, samengesteld uit:

ECOPHON plafondelementen van geperste elastische zelfdragende glaswol, welke aan zichtzijde zijn voorzien van akoestisch mineraalvlies serienaam Focus DS, afm. 600 x 600 mm, randafwerking sponning voor verdeckte montage;

De plafondelementen worden gelegd in een niet in het zicht blijvende ophangconstructie van gegalvaniseerd/sendzimir en gecoverd staal, merk API, breedte 24 mm;

Het geheel wordt rechtstreeks bevestigd d.m.v. speciale afhangers aan een stabiel bouwkundig plafond met bevestigingsmogelijkheid h.o.h. 1200 mm met een verlaging van circa 300 mm;

Het plafond wordt symmetrisch verdeeld;

KANTAFWERKING d.m.v. kanthout van 18 x 38 mm welke aan zichtzijde is gespoten in de kleur zwart; Tegen kanthout een hoekprofiel monteren merk API, afm. 24 x 24 mm, kleur snowwhite en wordt d.m.v.

pneumatisch gereedschap bevestigd met stalen T-nagels en gegalvaniseerde nieten op een spijkbare ondergrond zonder uit te vullen of pas te voegen.

PRIJS Totaal

€ 18.250,00

Het leveren en monteren van Ecophon Line, kleur 3000K, afm. 1200 x 13 mm, inclusief paneel 600 x 1200 mm

PRIJS per stuk

€ 625,00

Gipsplafond

Het leveren en monteren van een compleet gipsplafond; bestaande uit gipsplaten afm. 2400 x 1200 mm, rondom AK, waarbij de naden af gefilmd worden. Inclusief schilderwerk in kleur RAL 9016 (wit);

Exclusief verlichting.

PRIJS Totaal

€ 22.350,00

Note: een gipsplafond heeft geen goede akoestische eigenschappen.



CEIL CON
SYSTEEM PLAFONDS
SINDS 1973

ALTERNATIEF

ECOPHON

Het leveren en monteren van een compleet systeemplafond, samengesteld uit:

ECOPHON plafondelementen van geperste elastische zelfdragende glaswol, welke aan zichtzijde zijn voorzien van akoestisch mineraalvlies serienaam Focus E15, afm. 600 x 600 mm, randafwerking recht voor inleg;

De plafondelementen worden gelegd in een in het zicht blijvende ophangconstructie van gegalaniseerd/ sendzimir en gecoverd staal, merk API, breedte zichtzijde 15 mm in de kleur snowwhite;

Het geheel wordt rechtstreeks bevestigd d.m.v. speciale afhangers aan een stabiel bouwkundig plafond met bevestigingsmogelijkheid h.o.h. 1200 mm met een verlaging van circa 300 mm;

Het plafond wordt symmetrisch verdeeld;

KANTAFWERKING d.m.v. kanthout van 18 x 38 mm welke aan zichtzijde is gespoten in de kleur zwart; Tegen kanthout een hoekprofiel monteren merk API, afm. 19 x 24 mm, kleur snowwhite en wordt d.m.v. pneumatisch gereedschap bevestigd met stalen T-nagels en gegalaniseerde nieten op een spijkerbare ondergrond zonder uit te vullen of pas te voegen.

PRIJS Totaal

€ 14.300,00

Note: profiel breedte is 15 mm, hetgeen Focus DS (naadje van 4 mm) het meest nadert.

Genoemde prijzen exclusief 21% btw gebaseerd op de thans geldende lonen en prijzen, lege en veegschone ruimtes, vrij van hinderlijke obstakels en waar de werkzaamheden van derden gereed zijn.

Levertijd materialen circa 4 weken. Uitvoering werk in onderling overleg.

Betaling binnen 30 dagen na factuurdatum en goedkeuring werk.

Deze offerte is geldig tot 30 dagen na offertedatum tenzij anders is overeengekomen.

Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en leveringen zijn onze algemene montage- en leveringsvoorwaarden van toepassing.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze aanbieding, neem dan gerust contact met ons op. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

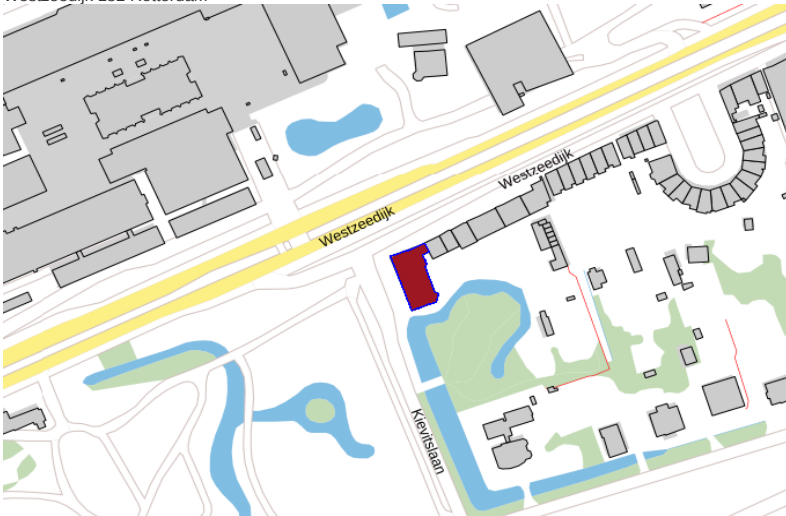
Bijlage

44785_BAG viewer.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Westzeedijk 182 Rotterdam



Pand

ID	0599100000690176
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1958
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	03-03-2017
Documentdatum	03-03-2017
Documentnummer	Corsanr.17/13700
Mutatiedatum	03-03-2017

Verblijfsobject

ID	0599010000142164
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	78 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1975

Documentdatum	01-01-1975
Documentnummer	Pandkaart 762058
Mutatiedatum	28-08-2010
Gerelateerd hoofdadres	0599200000518024
Gerelateerd pand	0599100000690176
Locatie	x:092035.150, y:436053.840

Nummeraanduiding

ID	0599200000518024
Postcode	3016AL
Huisnummer	182
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-03-2010
Documentdatum	12-03-2010
Documentnummer	B&W10/2145
Mutatiedatum	28-08-2010
Gerelateerde openbareruimte	0599300000004877

Openbare Ruimte

ID	0599300000004877
Naam	Westzeedijk
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1983
Documentdatum	01-07-1969
Documentnummer	Gem.blad 1969/104
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde woonplaats	3086

Woonplaats

ID	3086
Naam	Rotterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-08-2019
Documentdatum	26-08-2019
Documentnummer	Corsanr.19/17524
Mutatiedatum	26-08-2019

Bronhouder

ID	0599
Naam	Rotterdam

Bijlage

44785_Besluit gemeente Rotterdam Monument.pdf



Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

BESLUIT van 20 februari 2018

18bb1670

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

Overwegende dat:

- wij eerder op 27 juni 2017 hebben besloten om het Parkflat aan de Westzeedijk 146-270 te Rotterdam op grond van het bepaalde in artikel 4 van de Monumentenverordening Rotterdam 2010 voorlopig aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument vanwege de cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden;
- Stadsontwikkeling dit besluit namens ons aan de eigenaren bekend heeft gemaakt in een brief van 30 juni 2017, onder vermelding van de mogelijkheden tot het naar voren brengen van een zienswijze en het eventueel mondeling toelichten hiervan tijdens een hoorzitting met bureau Monumenten en Cultuurhistorie van Stadsontwikkeling;
- de eigenaren hier geen gebruik van hebben gemaakt;
- de Commissie voor Welstand en Monumenten op 16 augustus 2017 positief heeft geadviseerd over de aanwijzing als gemeentelijk monument van het Parkflat aan de Westzeedijk 146-270 ;

Gelet op het bepaalde in artikel 3 van de Monumentenverordening 2010;

Besluiten het Parkflat aan de Westzeedijk 146-270 te Rotterdam aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument vanwege de cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en als zodanig te registreren op de gemeentelijke monumentenlijst.

Aldus vastgesteld,

Rotterdam, 20 februari 2018

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De Secretaris.

De Burgemeester

Bijlage

44785_brief Vendu.pdf



Rotterdam, 1 april 2020

Betreft: Onroerend goed veiling 6 mei 2020

Beste abonnee,

In verband met de COVID-19 maatregelen en adviezen zal de onroerend goed veiling van 6 mei in aangepaste vorm plaats vinden.

De veilingmeester en notaris zijn aanwezig in de zaal, deze zullen zichtbaar en hoorbaar zijn. Het bieden kan echter alleen online. Hiervoor moet u zich registreren indien u nog geen account heeft voor online bieden. Ga voor registratie en verdere informatie over het internet bieden naar de website www.openbareverkoop.nl

Let op er zijn twee zaken die anders lopen door deze wijze van veilen:

- Het is niet mogelijk om vragen te stellen aan de notaris tijdens de veiling, zoals dit mogelijk is in normale omstandigheden. Stel dus alle vragen vóór de veiling aan de veilende notaris. Zie www.openbareverkoop.nl voor de contact gegevens.
- Het is niet mogelijk om een inzet te vragen aan internet bidders, de inzet wordt bepaald door de notaris.

Indien u verdere vragen heeft graag contact opnemen met:

- de veilende notaris voor inhoudelijke vragen over de panden
- de helpdesk van openbareverkoop.nl voor technische vragen over het registreren

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Directie Vendu Rotterdam

Bijlage

44785_AVVE 2017.pdf

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
 - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
 - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
 - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
 - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
 - het toepasselijke reglement van splitsing;
 - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
 - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
 - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangeboden. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
 - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
 - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
 - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
 - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
 - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
 - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
 - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,
 is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
 - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.
 Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzet som als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de Veiling wordt afgelast.
 Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, zijn ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van diegene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
De termijn van beraad eindigt de zesde (6^{de}) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bidders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming.
2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
 - b. de inzetpremie;
 - c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
 - d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
 - e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingsplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
 - b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
 - c. de clausule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

- a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
- b. vertragsrente, boete en schadevergoeding;
- c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
 - (i) 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"); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.

Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontnemen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheeken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18

Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19

Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn. Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploit te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
 - a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 - b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
 - c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een gosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene 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, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot onttruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
 - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
 - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,
 komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
 De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, 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;

- 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;
 - 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;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
- In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
- Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. 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.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,-), of,
 - b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelen laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

- verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.
3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
 5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
 6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
 7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
 8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

Bijlage

44785_voorlopig energielabel.pdf

[Home](#) > [Woningen](#) > Zoek je energielabel

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Check
Koopwoning ▾	3016AL	182	▾	

Het energielabel van je woning

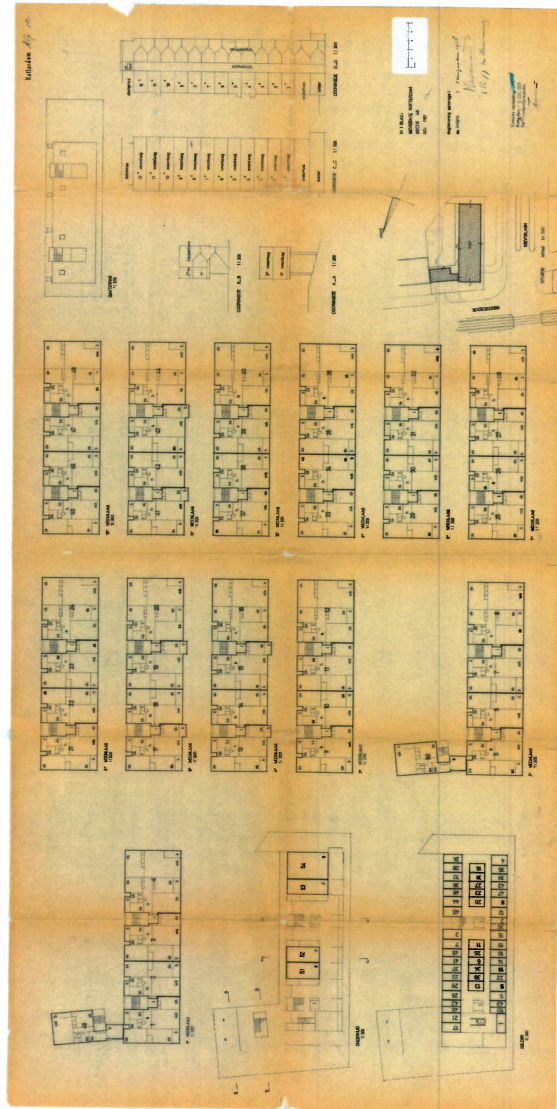
E

De woning **3016AL, 182** heeft een **voorlopig energielabel E**

Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

Bijlage

44785_splitsingstekening appartement.pdf



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44785.pdf



- 1 -

VASTSTELLING VOORWAARDEN BESLAGVEILING Westzeedijk 182 te Rotterdam

Kenmerk: 2020.0238.01/ED

Heden, twee april tweeduizend twintig, verscheen voor mij, _____

hierna te noemen: "verkoper". _____

VOLMACHT

De volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht. _____

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard: _____

I VERKLARINGEN VOORAF

De verschenen persoon, handelende als gemeld, geeft te kennen: _____

BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP/EXECUTORIAAL BESLAG

Deze akte heeft tot doel namens de verkoper bij deze akte de bepalingen en bedingen te willen vaststellen waaronder de executoriale verkoop op grond van artikel 514 en verder van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van het hierna omschreven registergoed zal plaatsvinden. _____

Op zes november tweeduizend negentien is op verzoek van de verkoper door gerechtsdeurwaarder Th.J. Wouters, gevestigd te Dordrecht, executoriaal beslag gelegd op na te melden registergoed, zulks uit kracht van de grosse van een vonnis op vijftien augustus tweeduizend negentien, uitgesproken door de Rechtbank Rotterdam, welk beslag is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers op zes november tweeduizend negentien, in register Hypotheken 3, deel 76804 nummer 2, nadat tevoren aan de na te noemen "rechthebbende" of "schuldenaar" bij exploit op vijf september tweeduizend negentien genoemde grosse werd betekend met gelijktijdig bevel tot betaling, waaraan geen gevolg is gegeven. _____

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op zes mei tweeduizend twintig om circa dertien uur en dertig minuten in de veilingzaal van het Vendu notarishuis te 3011RT Rotterdam, Kipstraat 54, voor genoemde notaris mr. R.B. van der Horst, evenals zijn waarnemer. _____

Deze voorwaarden worden gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl/Randstad-Zuid en www.veilingnotaris.nl, hierna te noemen: "de website". _____

Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal er uitsluitend een Internet-Only veiling worden georganiseerd. _____

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 —
Burgerlijk Wetboek) is: —

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een —
woning op de tweede verdieping met bergruimte in het onderhuis met —
toebehoren, plaatselijk bekend Westzeedijk 182 te 3016 AL Rotterdam, —
kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding —
1181-A, appartementsindex 6, uitmakende het tweeënnegentig/vijfduizend —
zevenhonderd eenenzeventigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap —
van het perceel grond met het flatgebouw, plaatselijk bekend Westzeedijk —
164 tot en met 270 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing —
in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie —
AG, nummer 1167 groot tien are en achtenzestig centiare (10 a 68 ca); —

hierna te noemen: 'het registergoed'. —

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaren van het registergoed zijn: —

- a. de heer Jia ning Zheng, geboren te Harbin (China) op dertig maart —
negentienhonderd zevenenvijftig, thans ongehuwd en niet als partner —
geregistreerd, wonende te 3016 AL Rotterdam, Westzeedijk 182; —
- b. mevrouw Y.C. Chen, overleden te Rotterdam op twaalf maart tweeduizend —
zeventien, geboren te Harbin (China) op zestien februari negentienhonderd —
tweeënzestig, laatst gewoond hebbende te 3016 AL Rotterdam, Westzeedijk —
182; —

hierna (tezamen) ook te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'. —

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het registergoed is door de heer Zheng en wijlen mevrouw Chen, beide voornoemd, —
in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving bij de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op één februari —
negentienhonderd negenennegentig, in register Hypotheken 4, deel 18651 nummer —
24, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de —
koopsom, op één februari negentienhonderd negenennegentig voor een —
plaatsvervangster van de met verlot afwezige notaris mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris —
te Rotterdam, verleden. —

Mevrouw Chen, voornoemd, is overleden met achterlating van haar echtgenoot en —
haar afstammeling. —

Mevrouw Chen, voornoemd, heeft volgens opgave door het Centraal —
Testamentenregister te 's-Gravenhage niet bij testament over haar nalatenschap —
beschikt. —

OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is voorts bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten —
behoefte van ABN AMRO Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ten kantore —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in register —
hypotheken 3 op één februari negentienhonderd negenennegentig in deel 16183 —
nummer 2, krachtens akte van schuldbekentenis met hypotheekstelling op één —
februari negentienhonderd negenennegentig, verleden voor een plaatsvervanger —
van de met verlot afwezige notaris mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Rotterdam. —

AANZEGGING



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

- de rechthebbende/schuldenaar;
- de overige hypotheekhouders/beslagleggers.

Voormelde hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van haar recht tot overname van de executie als bedoeld in artikel 509 juncto artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

II - ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executorialle verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld.

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien voor mr. J.H. Oomen, notaris in 's-Hertogenbosch, verleden.

Een afschrift van de akte is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op vijf december tweeduizend zestien, in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

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

Openbare executorialle verkoop

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

1. Wijze van veilen

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal onderhavige Veiling een Internet-Only veiling worden.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

2. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3. Inzetpremie

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

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

4. Financiële gegoedheid

- De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen — deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld — in artikel 14 AVVE door: _____
- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals _____ hierna onder 12 omschreven; of _____
 - 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. _____
- 5. Eigenaarslasten** _____
- Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de _____ eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag: _____
- onroerendezaakbelasting: tweehonderd zevenenzeventig euro en _____ drieëntwintig cent (€ 277,23) per jaar; _____
 - rioolheffing: tweehonderd vijftien euro en negentig cent (€ 215,90) per jaar; _____
 - waterschapslasten: honderd vijfenvijftig euro en drie cent (€ 155,03) per _____ jaar; _____
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: driehonderd zestien euro en _____ dertig cent (€ 316,30) per maand (waarin een bedrag van drieëntachtig _____ euro (€ 83,00) aan voorschotstookkosten is inbegrepen); _____
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het _____ eventueel onder 6 van deze voorwaarden bepaalde. _____
- 6. Achterstallige lasten** _____
- 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 gehechte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk _____ Wetboek (januari 2019 tot en met juni 2020): vijfduizend zeshonderd _____ drieënnegentig euro en veertig cent (€ 5.693,40). _____
- Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor _____ rekening van koper. _____
- 7. Bestemming** _____
- De bestemming volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is: _____ woonfunctie, en de akte van splitsing is: woning. _____
- Er is geen ballotageregeling van toepassing. _____
- Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als _____ woonappartement. _____
- 8. Gebruik bij de eigenaar** _____
- Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de _____ eigenaar en zijn gezin. _____
- 9. Gebruik bij derden** _____
1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar en diens gezin _____ op het adres van het registergoed, één andere persoon ingeschreven als _____ bewoner. _____
 2. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van _____ gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming _____



- van het registergoed te bewerkstelligen. _____
3. 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; _____
 - 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; _____
 - 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; _____
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen. _____
- 10. Overige informatie betreffende het registergoed** _____
- Milieu _____
- Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. _____
- Aanshrivingen _____
- Na schriftelijke informatie, ingewonnen bij de daartoe aangewezen gemeentelijke dienst met datum vierentwintig maart tweeduizend twintig, is gebleken dat er geen (voor)aanshriving(en) en/of mondelinge aanzeggingen bekend is/zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie. _____
- Energielabel _____
- Op heden blijkt uit <<http://zoekuwenergielabel.nl/energielabel-checker/>> het volgende: _____
- Er is een voorlopig energielabel van het registergoed. _____
- Verklaring van vereniging van eigenaars _____
- Aan deze akte zijn een of meer stukken vastgemaakt waarin de volgende _____

- verklaringen van of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn —
afgegeven: —
1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek die —
inhoudt een opgave van de tot op vandaag aan de vereniging —
verschuldigde bijdragen; —
 2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek die —
inhoudt een opgave van de omvang van het reservefonds van de —
vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek. —
- 11. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing —
naar eerdere akten —**
1. Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de —
akte van splitsing in appartementsrechten op veertien augustus —
negentienhonderd achtenvijftig verleden voor Th. J. J. M. Havermans, notaris —
te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam —
op veertien augustus negentienhonderd achtenvijftig in register hypotheek —
4, deel 3234, nummer 28, en het daarin van toepassing verklaarde —
modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte —
van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend —
zijn voor koper. —
 2. Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd "Vereniging —
van Eigenaars flatgebouw Westzeedijk nummers 164-270 (even nummers) —
te Rotterdam", gevestigd te Rotterdam, en zijn de statuten van die —
vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. —
Voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of —
andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op het registergoed —
wordt verwezen naar genoemde akte van levering (18651/24), waarin —
onder meer woordelijk wordt vermeld: —
*"(i) de op twaalf augustus negentienhonderd achtenvijftig, voor T. J. J. M. —
Havermans, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte inhoudende —
vestiging van erfdienstbaarheden, waarvan een afschrift op diezelfde dag in —
de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te —
Rotterdam, in register Hypotheken 4, deel 3233, nummer 132, is —
overgeschreven, luidende: —*
*"A. Ten behoeve van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1176 —
als heersende erven en ten laste van gemeld perceel 1167 als lijdend —
erf wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te —
komen en te gaan van- en naar de garages, zich bevindende op de —
heersende erven, naar- en van de Westzeedijk welke —
erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend door de zich aldaar —
bevindende overbouwde poort. —
De eigenaren van de heersende erven zijn verplicht in de —
onderhoudskosten en de kosten van instandhouding van de bestrating —
van de grond, waarover voormelde erfdienstbaarheid van weg wordt —
uitgeoefend, bij te dragen, als volgt; de eigenaren van de percelen —
nummers 1168 en 1175 ieder voor twee/elfde gedeelte en de —
eigenaren van de overige heersende erven ieder voor een/elfde —
gedeelte. —*



- B. Ten behoeve van gemeld perceel nummer 1176 als heersend erf en ten laste van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1176 als lijdende erven wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, welke erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend over de daken van de garages, zich bevindende op de lijdende erven. De eigenaar van het heersend erf is verplicht voor zijn rekening evengemelde daken te onderhouden en in stand te houden.
- C. Ten behoeve van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1177 als heersende erven en ten laste van gemeld perceel 1167 als lijdend erf wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van afvoer van water - omvattende zowel hemelwater als rioolwater door de thans bestaande riolen zich bevindende in het gebouw, gesticht op het lijdend erf.
- D. Ten behoeve van gemeld perceel nummer 1176 als heersend erf en ten laste van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1176 als lijdende erven wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van afvoer van watergebruik bij het wassen van automobielen - via de daken van de garages, zich bevindende op de lijdende erven, naar de thans bestaande riolen, zich bevindende in het gebouw, gesticht op het heersend erf.
- E. Ten behoeve van gemeld perceel nummer 1176 als heersend erf en ten laste van gemelde percelen nummers 1168 tot en met 1177 als lijdende erven wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van uitzicht"; en
- (ii) de op veertien augustus negentienhonderd achteventig, voor genoemde notaris Havermans, verleiden akte van splitsing in appartementsrechten en het daarbij vastgestelde reglement, waarvan een afschrift op diezelfde dag in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in register Hypotheken 4, deel 3234, nummer 28, is overgeschreven.
- Het huishoudelijk reglement is gewijzigd vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de bij voormelde splitsing opgerichte vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Westzeedijk 164 tot en met 270 te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam op negen april negentienhonderd tweeëntachtig".
- Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen hierbij door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.
- Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen
- Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).
- Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op heden, was op die dag met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale

- registratie het volgende bekend als beperking: _____
"Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening: Beschermd monument, Gemeentewet _____
Betrokken gemeente: Rotterdam _____
Afkomstig uit stuk: 23543 Ingeschreven op: 20-02-2018". _____
 De gemeente heeft schriftelijk meegedeeld dat er behalve deze beperking geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn. _____
 Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is. _____
 Het registergoed is aangewezen door de Gemeente Rotterdam als beschermd gemeentelijk monument in de zin van de Erfgoedwet bij besluit van twintig februari tweeduizend achttien. _____
- 12. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**
 De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal onderhavige Veiling een Internet-Only veiling worden. _____
 Het bieden tijdens de Veiling kan (ook) via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden. _____
- Aanvulling begrippen:**
 In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____
1. *Openbareverkoop.nl:* _____
 de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
 2. *NIIV:* _____
 "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl. _____
 3. *Handleiding* _____
 de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl. _____
 4. *Registratienotariss:* _____
 een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring. _____
 5. *Registratie:* _____
 het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer. _____
 6. *Deelnemer:* _____
 een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling _____



- van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
7. **Internetborg:** _____
 een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de _____
 Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1 %) _____
 van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van _____
 vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende _____
 "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE. _____
- Aanvulling voorwaarden:** _____
1. Artikel 27 Onderhandse verkoop van de AVVE is niet van toepassing op _____
 een verkoop krachtens executoriaal beslag. _____
 2. 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. _____
 3. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de _____
 hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook _____
 worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de _____
 Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de _____
 de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer _____
 al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is _____
 nagekomen. _____
 4. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via _____
 internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van _____
 storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de _____
 Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris. _____
 5. 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. _____
 6. 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. _____
 7. 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". _____
 8. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de _____
 Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan _____
 afmijnen. _____
 9. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van _____
 een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod _____
 gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt _____
 uitgebracht. _____
 10. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een _____
 Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor _____
 de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____

- telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____
 registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____
 verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____
 bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____
 overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door _____
 de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet _____
 als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
11. 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. _____
12. De in lid 11 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. _____
13. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIV _____
 omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens _____
 de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap _____
 als bedoeld in lid 11, 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. _____

14. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als _____
zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten _____
bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling _____
van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem _____
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid _____
8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. _____
15. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de _____
Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt _____
(onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de _____
Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling _____
van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____
16. Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, _____
Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet _____
meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de _____
beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het _____
heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal onderhavige Veiling een _____
Internet-Only veiling worden. _____

13. Uitoefening van de rechten (executoriaal) beslaglegger _____

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als (executoriaal) 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. _____

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING _____

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die _____
lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven _____
in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en _____
hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die _____
erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in _____
voren genoemde openbare registers. _____

WOONPLAATSKEUZE _____

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt _____
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____

AANGEHECHTE STUKKEN _____

Aan deze akte zullen de navolgende stukken worden gehecht: _____
- de verklaring van de vereniging van eigenaars; _____
- de volmacht tot veiling. _____

SLOT _____

De comparant is mij, notaris, bekend. _____
Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de comparant mededeling _____
gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting _____
gegeven. _____
De comparant heeft eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen _____
prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis _____
genomen, daarmee in te stemmen en door mij, notaris, te zijn gewezen op de _____
gevolgen, die uit de akte voortvloeien. _____

10.39

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44785_Kosten opgave koper Westzeedijk 182 te Rotterdam.pdf

1.

Veiling Westzeedijk 182 te Rotterdam

Kosten opgave koper

honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 3.993,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches	€ 145,20 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte	€ 144,50 (onbelast)
achterstand Vereniging van Eigenaars	€ 5.693,40 (onbelast)
overdrachtsbelasting	2% over de koopsom
kosten eventuele ontruiming	p.m.

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend, deze opgave is uitsluitend ter indicatie.