

Flakkeesestraat 17 B, 3083CA ROTTERDAM (44913)



Portiekwoning
woning op de eerste verdieping met berging en verder toebehoren



Beschrijving

Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3554-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:

- a.) het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen te Rotterdam, plaatselijk bekend Flakkeesestraat 17, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer 3543, groot één are en twaalf centiare (1 a 12 ca);
- b.) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met berging en verder toebehoren, plaatselijk bekend Flakkeesestraat 17b te 3083 CA Rotterdam, alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 10 september 2020
Inzet	donderdag 10 september 2020 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 10 september 2020 vanaf 10:30
Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl
Behandelaar	mw. mr. P. van Biezen / mw. I. Bhawan

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1939
Kamers	3
Woonoppervlakte	51 m ²
Woninginhoud	150 m ³



Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3554-A, appartementsindex 2



Financieel

Lasten	OZB, € 87,10 jaarlijks VvE Bijdrage per maand, € 59,61 maandelijks Rioolrecht, € 215,90 jaarlijks Waterschapslasten, € 36,82 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Indicatie kosten veiling	€ 6.500,00 (per 08-09-2020 om 12:12 uur) De kosten bedragen circa € 6.500,= (wijzigingen uitdrukkelijk voorbehouden). (per 08-09-2020 om 12:12 uur)

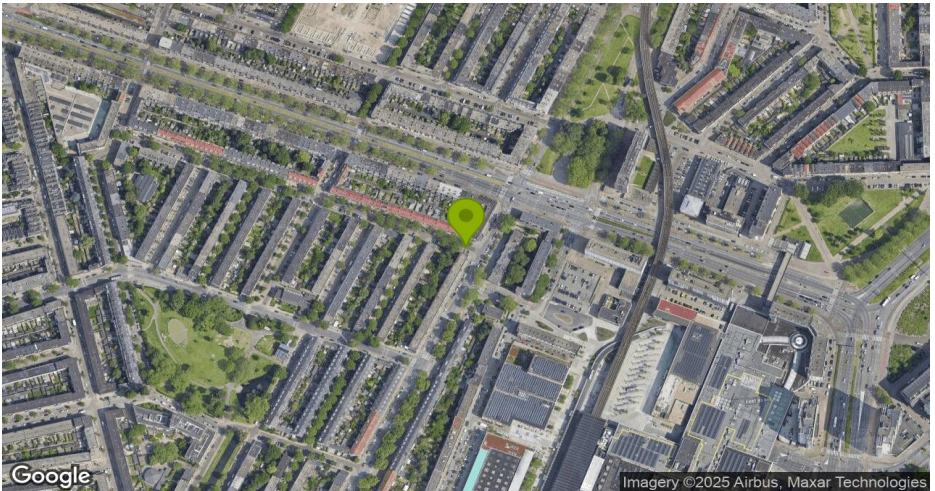
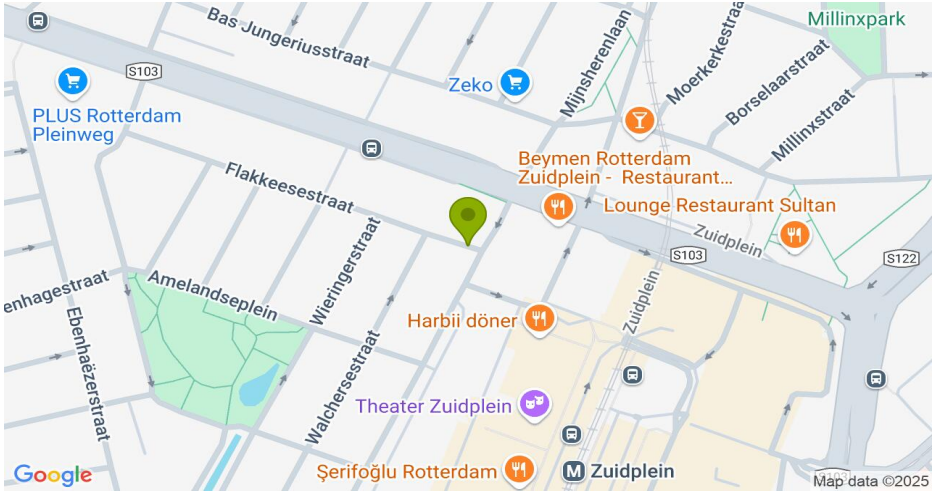
Bijzonderheden

De kosten van de veiling die voor rekening van de veiling koper bedragen circa € 6.500,= inclusief achterstand en mutatiekosten Vereniging van Eigenaars (wijzigingen uitdrukkelijk voorbehouden).

Tevens zijn voor rekening van koper alle kosten verband houdende met de ontruiming van het onderhavige registergoed, die worden geschat op circa PM en de overdrachtsbelasting over de koopsom vermeerderd met de bijkomende kosten.

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

De bank en de notaris geven geen garantie dat de in deze advertentie opgenomen informatie m.b.t. de indeling van het registergoed (aantal (slaap) kamers/ inhoud en oppervlakte wonen e.d.) correct is; een en ander is gebaseerd op de gegevens van derden en komt voor rekening en risico van de koper. Koper kan op geen enkele wijze hieraan enige rechten ontfen.



Bijlage

44913_Algemeen Reglement splitsing november 1983 dl 8149 nr 1 reeks.pdf

Dagregister deel nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	849 1
649 3219	Rotterdam	30 DEC. 1983	<i>[Handwritten signature]</i>	met 10 volg(s)ad(en)

Aantekeningen:

Sp. voorw. s.

92-73A

Heden, de twee en twintigste november negentienhonderd drie en tachtig, verscheen voor mij, mr. Hendrik Marinus Sasse, notaris ter standplaats Arnhem:

de heer mr. Jacob Houdijn Beekhuis, oud-Lid van de Raad van State, wonende te Driebergen.

De comparant verklaarde het volgende: krachtens artikel 875 e eerste lid letter d van het Burgerlijk Wetboek moet de akte van splitsing in appartementsrechten een reglement inhouden, tot welk reglement geacht worden te behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is overgeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte van splitsing moet worden overgeschreven.

Een zodanig modelreglement werd laatstelijk op verzoek van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, gevestigd te 's-Gravenhage, vastgesteld bij akte twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig voor notaris mr. J. Schrijner te Rotterdam verleden.

Het hoofdbestuur van de Koninklijke Notariële Broederschap te 's-Gravenhage, van oordeel zijnde dat voormeld modelreglement op verschillende onderdelen aanvulling en wijziging behoefde, heeft een daartoe ingestelde commissie de opdracht gegeven daaromtrent advies uit te brengen en heeft in zijn vergadering van tien juni negentienhonderd drie en tachtig het door deze commissie uitgebrachte advies goedgekeurd met machtiging van de comparant om dit goedgekeurde modelreglement bij notariële akte vast te leggen.

Ter uitvoering hiervan verklaarde de comparant, handelende als gemeld, bij deze akte bedoeld modelreglement vast te stellen en wel als volgt:

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING

IN APPARTEMENTSRECHTEN

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- "akte": de akte van splitsing;
- "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 875 a vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaal-

- de groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die -- blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - g. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 875 m van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
 - i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
 - j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 876 e van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer administrateurs.
- B. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

-----Artikel 2-----

- 1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
- 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
- 3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
- C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

-----Artikel 3-----

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden -- gerekend;

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten -- of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen -- onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden, alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kos-

Bewaring	De waarde	8149	1	2
Rotterdam		EERSTE		
		vervolgblad		

ten, verbonden aan het optreden door of namens de --
gezamenlijke eigenaars; -----

f. de assurantieprijzen verschuldigd uit hoofde van de
verzekeringen, die door het reglement zijn voorge-
schreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de ver-
gadering is besloten; -----

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover
geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eige-
naars; -----

h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten -
van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de
kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstalla-
ties, de op de desbetreffende kosten betrekking heb-
bende administratie, alsmede, voor zover van toepas-
sing, de kosten van registratie en de berekening van
het warmtegebruik voor zover het gemeenschappelijke
installaties betreft, tenzij de akte daaromtrent een
afwijkende regeling bevat; -----

i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het be-
lang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig. ----

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te ----
storten bijdragen -----

-----Artikel 4-----

1. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal
worden aangegeven, wordt door het bestuur een ex-
ploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter
vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorge-
legd. Deze exploitatierekening omvat de ontvangsten
(waaronder niet vallen de voorschotbijdragen als be-
doeld in artikel 5 tweede lid), alsmede de schulden
en kosten over dat boekjaar, waaronder begrepen een
naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten
kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en -
de noodzakelijke vernieuwingen, en - zo tot vorming
van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eer-
ste lid is besloten - een telken jare in de vergade-
ring vast te stellen bedrag ten behoeve van een zo-
danig reservefonds. -----

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening --
worden de definitieve bijdragen van de eigenaars --
door het bestuur met inachtneming van de verhouding
als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld. -

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als
bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bij-
dragen te boven gaan, zal het verschil aan het re-
servefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering
anders besluit. -----

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zullen de
in de vorige zin bedoelde verschillen aan de eige-
naars worden gerestitueerd, tenzij de vergadering --
anders besluit. -----

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen -
de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eige-
naars dit tekort binnen een maand na de vaststelling
van de exploitatierekening aanzuiveren. -----

-----Artikel 5-----

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder - begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting worpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. -----

Deze vergadering stelt de begroting vast. -----

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, - alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, - vastgesteld met inachtneming van de verhouding als - is bepaald in artikel 2 derde lid. -----
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. -----

-----Artikel 6-----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van honderd gulden (f 100,-) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
Artikel 29 is niet van toepassing. -----

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. -----

-----Artikel 7-----

Voor het geval een appartementsrecht aan meer dan één persoon in onverdeeldheid toekomt, zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. -----

E. Verzekeringen -----

-----Artikel 8-----

1. Het bestuur zal de opstal verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door

Bewaring	Deelwaarden	8149 1 3
Rotterdam		TWEEDE vervolgblad

de vergadering; het zal wat de brandverzekering be-
treft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van
het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming be-
staat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in
overleg met de verzekeraar.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur
afgesloten ten behoeve van de vereniging en de geza-
menlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het
betreft de in de eerste zin van het eerste lid be-
doelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het be-
paalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste
zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen,
indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag
te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de fi-
nanciering van het herstel van de schade krachtens
besluit van de vergadering door het bestuur te ope-
nen afzonderlijke bankrekening ten name van de vere-
niging, die de op deze rekening gestorte gelden zal
houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze
rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot
en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing,
met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moe-
ten blijven voor het herstel of de wederopbouw, on-
verminderd artikel 876 j vierde lid van het Burger-
lijk Wetboek. In geval van toepassing van het be-
paalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een ei-
genaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of
verzuim, welke krachtens de wet of de verzekerings-
voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid
van de verzekeraar tot uitkering van de schadepe-
ningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het
aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te ge-
schieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzeke-
ringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van
het eerste lid de volgende clausule bevatten: -----
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde ge-
bouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de
volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of ver-
zuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke on-
gehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van
de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de
uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----
Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval
gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens
daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de
schadepenningen overeenkomende met het aandeel waar-
in de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap ge-
rechtigd is, van deze terug te vorderen. -----
Ingeval van toepassing van artikel 876 j vierde lid
van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het
aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eige-
naar geschieden aan de ondergetekenden. -----

Uitspraak van 28 februari 1987, 1987/100000

- Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
 7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
 8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 875 1 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken
- Artikel 9
1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend voor zover aanwezig:
 - a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruw metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas, deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappenhuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliwerk;
 - b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.
 2. Indien een eigenaar of gebruiker verandering aanbrengt in installaties die zich in de privé gedeel-

Bewering	De eigenaars	8149	4
Rotterdam	<i>[Handwritten signature]</i>	DERDE	vervolgblad

ten bevinden, draagt hij van deze verandering de ---kosten en het risico. ---

3. Een besluit tot wijziging of vervanging van gemeenschappelijke radio- en/of televisie-installaties kan slechts worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid. ---

-----Artikel 10-----

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. ---

-----Artikel 11-----

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. ---

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. ---

-----Artikel 12-----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd. ---

2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. ---

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken. ---

-----Artikel 13-----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. ---

2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken en in het algemeen van uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. ---

3. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken. ---

4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen. ---

-----Artikel 14-----

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw

door de verandering in gevaar wordt gebracht. -----

Artikel 15

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 38 bepaalde. -----

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten -----

Artikel 16

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. -----

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden. -----

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. -----

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. -----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. -----

5. In geval van een gebruik zoals in het vierde lid tweede zin bedoeld, is artikel 875 1 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), ook van de deuren als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus en het schilderwerk van radiatoren. -----

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden. -----

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk --

Rotterdam

3149
VIERDE

5

vervolgblad

- is, kan de toestemming van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. -----
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. -----
- Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----

-----Artikel 18-----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio, televisie, telefoon- en centrale verwarmingsinstallaties met bijbehorende meters en installaties gedogen. -----

-----Artikel 19-----

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de in de splitsing betrokken zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen. -----

-----Artikel 20-----

Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is op nader bij het reglement of huishoudelijk reglement vast te stellen tijdstippen verboden. -----

-----Artikel 21-----

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars. -----
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die -----

voor de schade aansprakelijk is. -----

-----Artikel 22-----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. -----
2. De vierde titel van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing. -----
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke zaken in de tuin te plaatsen. -----
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raankozijn van de eerste etage van het gebouw. -----
5. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken. -----

-----Artikel 23-----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade. -----

- H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker -----

-----Artikel 24-----

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw. -----

Bewaring	849	6
Rotterdam	<i>[Handwritten Signature]</i>	vrijgesteld

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling -- of verandering van het reglement of huishoudelijk -- reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in -- artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de -- hoogte stellen.

-----Artikel 25-----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de ge- -- bruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt -- voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening -- van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement -- aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot -- verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeis- -- baar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende -- brief door het bestuur aan de gebruiker is medege- -- deeld, dat de vereniging van de in het vorige lid -- bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Boven- -- dien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoel- -- de borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn -- dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte -- maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé -- gedeelte.

Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet -- van het voorrecht van uitwinning en van alle andere -- voorrechten en excepties door de wet aan borgen toe- -- gekend of nog toe te kennen.

-----Artikel 26-----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, -- dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door ie- -- mand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet -- getekend heeft.

2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde -- verklaring getekend te hebben of zonder de in arti- -- kel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een -- privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik -- houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd wor- -- den en hem kan het medegebruik van de gemeenschappe- -- lijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken -- worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte -- betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelij- -- ke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van -- het privé gedeelte.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat -- het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

4. In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de -- betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeen- -- schappelijke gedeelten en zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

-----Artikel 27-----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uit- -- oefent en die:

a. de bepalingen van het reglement of het huishoude- -- lijk reglement of de bepalingen bedoeld in arti- -- kel 876 c van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt -- of overtreedt,

hypotheken n. 48
Wet van 28 feb. art. 193 St. n. 166

- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers, ----- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. -----
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt. -----
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 vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht 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 het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het Burgerlijk Wetboek 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 deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden. -----
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -----
- J. Vervreemding van een appartementsrecht -----
Artikel 28 -----
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede -----

Bewaring

Rotterdam

De bewaarder

849
2350

vervolgblad

vestiging van de zakelijke rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning.

2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.

3. Alleen de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38 zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn -- als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de verkrijger aansprakelijk voor assurantiepremiën en het verschuldigde loon aan het bestuur, voor zover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur 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 boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald 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. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

1. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald. -----
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. -----

-----Artikel 31-----

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten. -----

-----Artikel 32-----

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. -----

De bijdragen tot het reservefonds worden alsdan gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. -----

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. -----
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt. -----
4. 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 in de Beleggingswet. -----
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald. -----

-----II. Vergadering van eigenaars-----

-----Artikel 33-----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering vast te stellen plaats. -----
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar. -----
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste een nader in de akte te bepalen aantal stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het bestuur. -----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet

Bewaring: Rotterdam

De bewaarder:

8149, 8
ZEVENDE
volgblad

- door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald worden de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. 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 vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste acht dagen -- de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend -- en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 van het Eerste Boek van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.
- Artikel 34-----
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 g derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen, dat ieder der eigenaars kan uitbrengen, worden in de akte bepaald.
- Artikel 35-----
1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.
- Artikel 36-----
- Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- Artikel 37-----
1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der

- uitgebrachte stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. -----
- Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, 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 bij het grootste aantal stemmen ligt, 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. -----
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. -----
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----
- In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----

Artikel 38 -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. -----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Dit kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. -----
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voor-

Bewering

Rotterdam

De bewaarder

8-1-1

9

AKTIE vervolgblad

- deur die is gekeerd naar het gemeenschappelijk ge-
deelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn mede-
werking te verlenen aan de uitvoering van de beslu-
ten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze
van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg
hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging
vergoed.
 5. Besluiten door de vergadering tot het doen van bui-
ten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal-
door de vergadering vast te stellen bedrag te boven
gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerder-
heid van tenminste drie/vierde van het aantal uitge-
brachte stemmen in een vergadering, waarin een aan-
tal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, -
dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stem-
men kan uitbrengen. In een vergadering, waarin min-
der dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde
maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan -
geen geldig besluit worden genomen.
In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uit-
geschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet
later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling -
worden gedaan dat de komende vergadering een tweede
vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze -
vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een
besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal -
stemmen, dat ter vergadering kan worden uitge-
bracht.
 6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het
vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave -
wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbij-
drage bepaald, welke door het bestuur te dier zake -
van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering
van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer
de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van
de vereniging gereserveerd zijn.
 7. Het in het vijfde lid bepaalde geldt eveneens voor -
besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het
aanbrengen van nieuwe installaties of tot het weg-
breken van bestaande installaties, voor zover deze
niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te
beschouwen.
- Artikel 39
1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelma-
tig terugkerende verplichtingen, die zich over een
langere periode dan een jaar uitstrekken, voort-
vloeden, met uitzondering van de contracten die be-
trekking hebben op het onderhoud, kan slechts door
de vergadering worden besloten, voor zover de moge-
lijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
 2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stem-
men worden afgeweken.
- Artikel 40
1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij

hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opge-
maakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten
worden ondertekend door de voorzitter van de verga-
dering en het bestuur en welke worden vastgesteld in
dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de no-
tulen verlangen.

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer administrateurs,
die benoemd worden door de vergadering.
2. De administrateurs worden benoemd voor onbepaalde
tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging,
waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het
periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieu-
wingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onver-
minderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering
kan regelen vaststellen met betrekking tot het be-
heer van de middelen van de vereniging.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering
voor het instellen van en berusten in rechtsvorde-
ringen en het aangaan van dadingen alsmede voor het
verrichten van rechtshandelingen en het geven van
kwijtingen een belang van een nader door de vergade-
ring vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding
verweer te voeren en voor het nemen van conservatoi-
re maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het ne-
men van spoedeisende maatregelen, welke uit een nor-
maal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is
het bestuur zonder opdracht van de vergadering hier-
toe bevoegd, met dien verstande dat het voor het
aangaan van verbintenissen een belang van een nader
door de vergadering vast te stellen bedrag te boven
gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter
van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle
inlichtingen te verstrekken betreffende de adminis-
tratie 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 admini-
stratie en dat beheer betrekking hebbende boeken,
registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op
de hoogte van het adres en het telefoonnummer van
het bestuur.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en ge-
bruikers.
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p twee-
de lid en 875 q vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in arti-
kel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur
bijgewerkt.

Artikel 43

Bewijsnr. Rotterdam	De bewaarder <i>[Handwritten Signature]</i>	81491 10 NEGENDE vervolgblad
------------------------	--	---

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging. -----

M. Huishoudelijk Reglement -----

-----Artikel 44-----

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: -----

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken; de regels bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; -----

b. het gebruik van de privé gedeelten; -----

c. de orde van de vergadering; -----

d. de instructie aan het bestuur; -----

e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; -----
alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden. -----

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. -----

ANNEX 1 -----

Variatie op het reglement: -----
BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN DE VERGADERING -----

De artikelen 24, 25 en 26 worden vervangen door: -----

-----Artikel 24-----

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een induplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----

2. Bovendien is vereist, dat de vergadering haar toestemming tot de ingebruikneming verleent. -----

3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. --
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw. -----
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----

----- Artikel 24a -----

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot het bestuur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn huisgenoten. -----
2. Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van de in het vorige lid bedoelde brief een vergadering bijeen te roepen, waarin over de toelating van de gegadigde wordt beslist. -----
Indien de vergadering de toelating weigert, wordt de gemotiveerde beslissing door het bestuur aan de betrokkenen medegedeeld. -----
3. De vergadering zal de gegadigde slechts mogen weigeren, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet kan worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 24 eerste lid. -----

----- Artikel 25 -----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig 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 aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkske huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. -----
Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen. -----

----- Artikel 26 -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door ie-

Plaatsing Rotterdam	Debedingende <i>[Handwritten Signature]</i>	849 TIENDE vervolgblad
-------------------------------	--	----------------------------------

mand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

- De gebruiker die zonder de in artikel 24 eerste lid bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge artikel 24 vereiste toestemming een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
- Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
- In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegd worden.

Invoegen na artikel 28:

Artikel 28a

- De verkrijger is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 24a en artikel 26 zijn van toepassing.
- Ingeval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan het bestuur, dat haar kan verlenen nadat het de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of de ander die deze als gebruiker wil toelaten en zijn huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.

Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen zal de gegadigde deze, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 24a eerste lid.

- Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen draagt.
- Het bepaalde in het tweede en het derde lid is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 tweede lid van het Burgerlijk Wet-

boek, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste der-
tig dagen vóór de veiling aan het bestuur bij ----
aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de
veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, --
dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen ----
krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd
zullen zijn de privé gedeelten - in afwijking van --
artikel 24 tweede lid en artikel 28a eerste lid - --
zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te
geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist
is. De hier bedoelde verklaring dient te worden op-
genomen in een daartoe bestemde notariële akte, ----
waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in
de openbare registers gelijktijdig met het afschrift
of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. --
Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te
brengen van de andere eigenaars. ----

5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het --
vierde lid heeft afgelegd, zal binnen één maand na -
de overschrijving in de openbare registers door het
bestuur een vergadering bijeen geroepen worden, ----
waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen
van het in artikel 24 tweede lid en het in dit ar-
tikel bepaalde in dier voege dat ook de andere ei-
genaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn -
het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht be-
trekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in
gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestem-
ming nodig is. ----

De comparant is mij, notaris, bekend. ----
WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Arn-
hem, ten tijde in het hoofd dezer vermeld. ----
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan ---
comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze
akte te hebben kennis genomen en op volledige voorle-
zing daarvan geen prijs te stellen. ----
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte onder-
tekend door de comparant en mij, notaris. ----

(Getekend): J.H. BEEKHUIS; H.M. SASSE. ----
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

W.g. H.M. Sasse.

Ondergetekende, mr. Hendrik Marinus Sasse, notaris ter
standplaats Arnhem, wonende te Arnhem, verklaart, dat
dit afschrift eensluidend is met het door hem onderte-
kende en ter overschrijving aangeboden afschrift.

Bijlage

44913_akte van splitsing deel 9068 nummer 67.pdf

- 2 -

voortvloeiende uit het bepaalde in de artikelen
1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, op zeven
juli negentienhonderd drie en tachtig verleden voor
de te Rotterdam gevestigde notaris -----
Mr. J.W. Klinkenberg. -----

dat zijn lastgeefster wenst over te gaan tot split-
sing van haar recht van eigendom op voormeld -----
gebouw, met toebehoren in de zin van artikel 875a
van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van
een reglement als bedoeld in artikel 875e van ----
gemeld Wetboek; -----

dat daartoe voormeld gebouw, met de daarbij ----
behorende grond is uitgelegd in een plan van alle -
bouwlagen, bestaande uit een blad, welk plan -----
aan deze akte wordt gehecht en hetwelk is goedge- -
keurd door de hypotheekbewaarder te Rotterdam-----

dedato negen en twintig april negentienhonderd -----
zes en tachtig, waarop de gedeelten van het com- -
plex welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel
te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en --
voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 3; -
dat voormeld gebouw zal omvatten de navolgende ---
appartementenrechten, alle kadastraal bekend gemeen-
te Charlois, sectie H complexaanduiding 3554A, met
de hieronder vermelde appartementenindices: -----

1. het appartementenrecht, rechtgevende op het uit-
sluitend gebruik van de woning gelegen op de ---
begane grond met achtertuin en verder toebehoren,
plaatselijk bekend als Flakkeesestraat 17a te --
Rotterdam, appartementenindex 1; -----
2. het appartementenrecht, rechtgevende op het uit-
sluitend gebruik van de woning gelegen op de ---
eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk -
bekend als Flakkeesestraat 17b te Rotterdam, ---
appartementenindex 2; -----

P.

Bewaring:	De bewaarder:
Rotterdam	<i>[Handwritten signature]</i> 9060 67 177
eerste ☒ vervolgblad	

- 3 -

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de --- tweede en derde verdieping, met toebehoren, --- plaatselijk bekend als Flakkeesestraat 17c te --- Rotterdam, appartementsindex 3; ---

van al welke appartementsrechten de lastgeefster van de comparant na vorenbedoelde splitsing eigenares wordt. ---

Voorts verklaarde de comparant, handelend als gemeld, over te gaan tot vorenbedoelde splitsing en tot vaststelling van het navolgende reglement als bedoeld in artikel 875e lid 1 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement zal omvatten de artikelen 1 tot en met 44, opgenomen in het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten", --- hierna te noemen "Algemeen Reglement", vastgesteld bij akte op twee en twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor Mr H.M. Sasse, notaris --- ter standplaats Arnhem, verleden, overgeschreven --- ten hypotheekkantore te Rotterdam op dertig december negentienhonderd drie en tachtig in deel 8149 --- nummer 1, welke artikelen zullen worden beschouwd --- als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen voorzover daarin geen wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht door het hierna opgenomen aanvullend reglement. ---

Wijzigingen en aanvullingen "Algemeen Reglement": ---

1. de eigenaars van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt: ---

- de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 2 ieder voor een/vierde gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 voor twee/vierde gedeelte; ---

2. Het boekjaar als bedoeld in artikel 4 van het Algemeen Reglement is gelijk aan het kalender- ---

- 4 -

- jaar. -----
- Het eerste boekjaar eindigt op een en dertig --
december negentienhonderd zes en tachtig. -----
3. Het bedrag aan schadeverzekeringsspenningen als --
bedoeld in artikel 8 lid 4 van het Algemeen --
Reglement bedraagt EENDUIZEND GULDEN (f1.000,--)
4. In afwijking van het in artikel 9 sub 1b bepaalde --
zullen niet tot de gemeenschappelijke gedeelten --
worden gerekend de leidingen voor gas, water, --
electriciteit en telefoon voor zover deze zich --
in de privé-gedeelten bevinden. -----
5. De bestemming van de privé-gedeelten als bedoeld --
in artikel 16 lid 4 van het Algemeen Reglement --
is voor alle appartementsrechten: woning. -----
6. Het voortbrengen van muziek en andere storende --
geluiden is tussen elf uur 's avonds en zeven --
uur 's morgens verboden. -----
7. Het bedrag van de boete genoemd in artikel 29 --
lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt ten --
hoogste vijfhonderd gulden(f500,--) per over- --
treding. -----
8. De comparant, handelend als gemeld, verklaarde --
bij deze op te richten de vereniging als bedoeld --
in artikel 30 lid 1 van het Algemeen Reglement. --
De naam van de vereniging zal luiden: "Vereni- --
ging van Eigenaars Flatgebouw Flakkeesestraat --
17abc te Rotterdam" en is gevestigd te -----
Rotterdam.
9. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden --
te Rotterdam. -----
10. Het aantal stemmen als bedoeld in artikel 33 --
lid 3 van het Algemeen Reglement bedraagt twee.
11. Het maximum aantal stemmen als bedoeld in arti-
kel 34 lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt
drie met dien verstande dat per appartements- --

Bewaring:

Rotterdam

De bewaarder:

[Handwritten signature]

9068 67-110

tweede 11 vervolgblad

- 5 -

recht één stem kan worden uitgebracht. -----

12. De in dit aanvullend reglement genoemde bedragen zullen telkenjare op een januari, voor het eerst op een januari negentienhonderd zeven en tachtig, worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie op de meest recente tijdsbasis zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, met dien verstande dat de aldaar gevonden bedragen worden afgerond op ronde sommen van tien gulden (f 10.--) naar boven. -----

Annex 1 van het Algemeen Reglement is niet van toepassing. -----

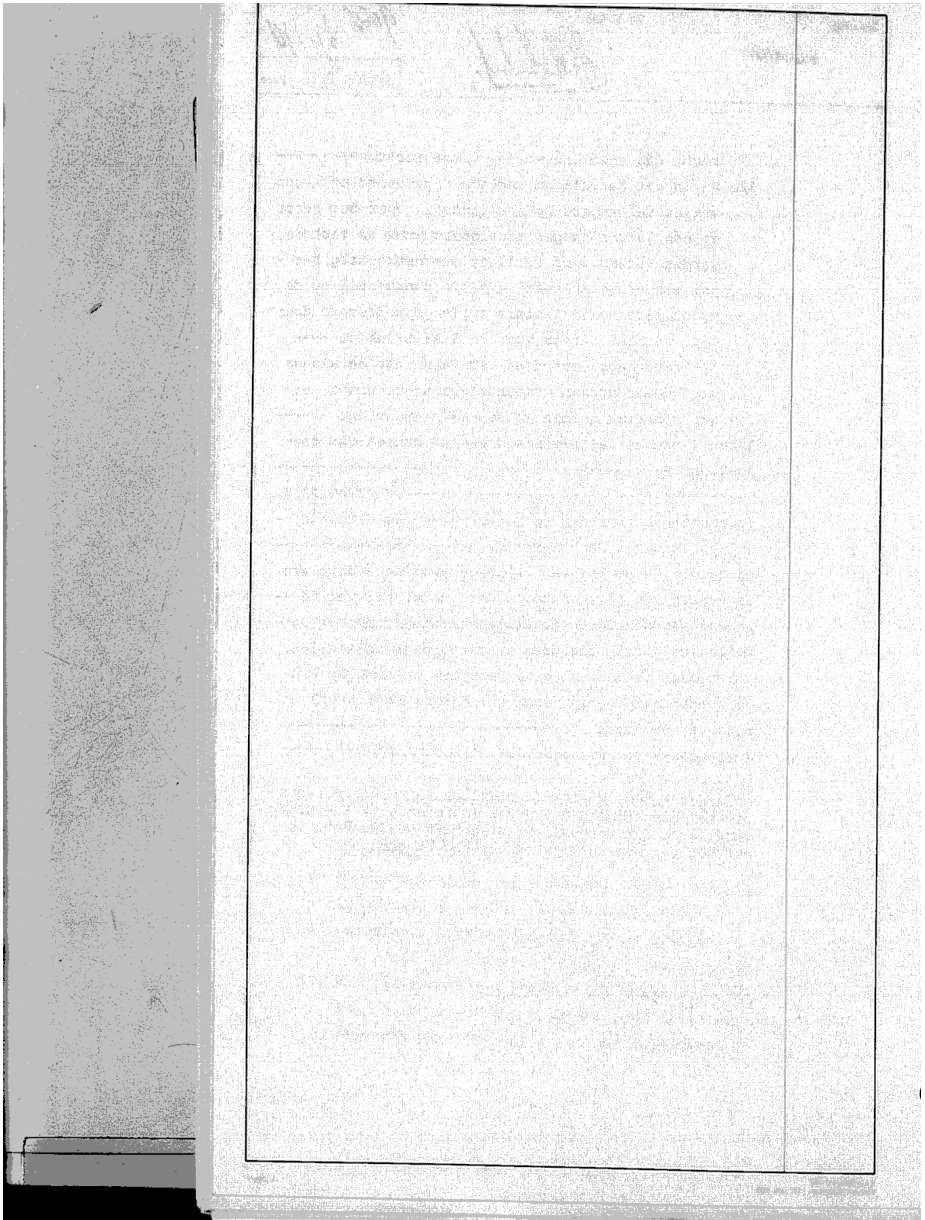
----- WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in -- het hoofd dezer akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de -- inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op -- volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant die mij, notaris, bekend is en mij, notaris, ondertekend. -----

(getekend): F. Overhand, J.W. Klinkenberg.-----

Ondergetekende, Meester Jan Willem Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam en wonende te Reeuwijk, verklaart, dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

[Handwritten signature]



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

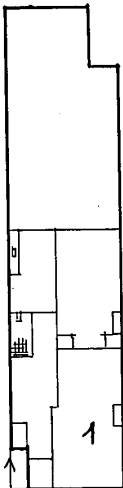
VOOR AFSCHRIFT: w.g. J.W. Klinkenberg

De ondergetekende, Meester Jan Willem Klinkenberg, notaris te standplaats Rotterdam en wonende te Reeuwijk, verklaart dat deze tekening eensluidend is met de tekening gehecht aan het ter overschrijving aangeboden stuk.

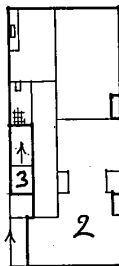


flakkeesestraat

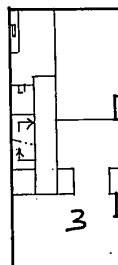
Situatie, schaal 1:1000.



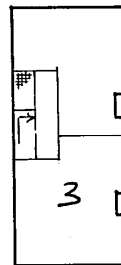
Beg. grond.



1e. Verd.



2e. Verd.



3e. Verd.

getekend, schaal 1:200.

Complexaanduiding: 3554A
Rotterdam, 29 april 1986.
De Hypotheekbewaarder,
w.g. N. de Looze,
Hoofdcommies A.

Voorgenomen splitsing in drie appartementsrechten
v/h. perceel, Flakkeesestraat nr. 17.

Kadastraal, Charlois, sectie, H - nr. 3543

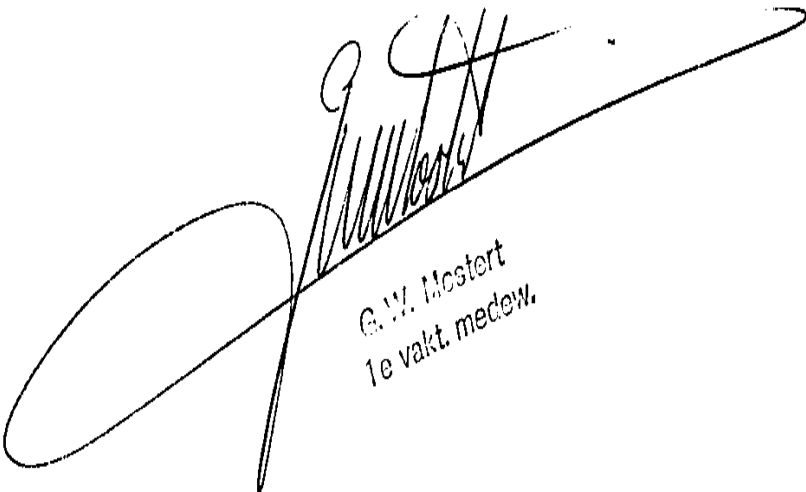
gewaarmerkt, de notaris, Mr J.W. Klinkenberg
Rotterdam d. d. , 2 april 1986.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
Bewaring Rotterdam, nr. 697

Deze kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift
in bewaring genomen in deel gebo nr. 67

De Bewaarder,

Voor deze,


G.W. Mostert
1e vakt. medew.

Bijlage

44913_kopie huurovereenkomst.pdf

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE ONBEPAALENDE TIJD

Partijen:

hierna te
noemen: 'verhuurder',
en
wonende aan de Flakkeesestraat 17b, 3083CA, Rotterdam, hierna te
noemen 'huurder'.

Overwogen het volgende:

- partijen wensen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan.
- partijen leggen de tussen hen gemaakte schriftelijke afspraken vast in deze overeenkomst.

Zijn overeengekomen:

Artikel 1 - omschrijving woonruimte

Verhuurder verhuurt aan huurder de woonruimte aan de Flakkeesestraat 17b, 3083CA, Rotterdam, hierna te noemen: 'het gehuurde'

Artikel 2 - bestemming gehuurde

1. Huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken als woonruimte. Zonder voorafgaande toestemming van verhuurder mag huurder het gehuurde niet voor een andere bestemming gebruiken.
2. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Duur overeenkomst

1. De huurovereenkomst gaat in op 1 mei 2018 en is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Paraaf huurder:



paraaf verhuurder:



Artikel 4 - staat van onderhoud

1. Verhuurder levert het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan huurder op in de staat waarin het zich bevindt.
2. Voor of uiterlijk bij oplevering aan huurder maken partijen een opnamestaat van levering, waarin zij de staat van het gehuurde beschrijven. Verhuurder zal eventuele gebreken in de opnamestaat binnen een redelijke termijn verhelpen.

Artikel 5 - huurprijs

1. De totale huurprijs wordt door verhuurder maandelijks bij huurder in rekening gebracht en is bij aanvang 500 euro, zegge vijfhonderd euro.
2. Huurder zal de totale huurprijs maandelijks voor de 8e van de periode waarop de betaling betrekking heeft, overmaken op de bankrekening van de verhuurder met rekeningnummer _____ ten name van _____, zonder toepassing van enige (aanspraak op) korting, verrekening of opschorting.
3. Als huurder een achterstand laat ontstaan is hij twee weken na het verstrijken van de datum waarop de huurprijs betaald had moeten worden automatisch in gebreke, zonder dat daarvoor ingebrekestelling is vereist.

Artikel 6 - huurprijsverhoging

1. De huurprijs voor het gehuurde wordt door verhuurder voor het eerst per 1 mei 2019 gewijzigd c.q aangepast en vervolgens jaarlijks per 1 mei volgens de daarvoor geldende wettelijke bepalingen met betrekking tot huurverhoging.

Artikel 7 - Waarborgsom

1. Huurder zal voor of uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst van verhuurder een waarborgsom betalen van 0,00 wat wil zeggen niet van toepassing.

Artikel 8 - belastingen en andere heffingen

1. Tenzij wet- en regelgeving dit niet toestaat, zijn de volgende belastingen en ontheffingen voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
 - Onroerende zaakbelasting
 - Waterschap of polderlasten
 - Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater

Paraaf huurder:



paraaf verhuurder:



- Baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien er voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
 - Overige bestaande of toekomstige belastingen zoals milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.
2. Huurder voldoet genoemde lasten die bij verhuurder in rekening worden gebracht en voor zijn rekening komen, op eerste verzoek van verhuurder.
 3. Indien genoemde lasten niet binnen 7 dagen na het eerste verzoek van verhuurder daartoe, is hij van rechtswege in gebreke.

Artikel 9 - behoorlijk gebruik van de woning

1. Huurder is verplicht zelf als hoofdverblijf te bewonen en gebruiken. Overbewoning van het gehuurde of enig deel daarvan is niet toegestaan.
2. Gebruik van het gehuurde of enig deel daarvan als hennepkwekerij, ongeacht of dit geschiedt uit winstoogmerk of eigen gebruik of voor de fabricage en/of handel in (andere) verdovende middelen is evenmin toegestaan.
3. Het is eveneens verboden om enige nering, handel of huisindustrie uit te (laten) oefenen in het gehuurde.
4. Huurder dient het gehuurde zodanig te gebruiken dat hij niet in strijd handelt met enig wet of A.P.V. of ander overheidsvoorschrift. Huurder dient zich tevens te houden aan de eisen en voorschriften gesteld door de nutsbedrijven die gas, water, elektriciteit en internet leveren.
5. Huurder mag geen hinder of overlast veroorzaken aan omwonenden of de omgeving.
6. Huurder dient passende voorzorgsmaatregelen te treffen om te voorkomen dat er schade aan het milieu in welke vorm dan ook ontstaat.
7. Huurder dient passende voorzorgsmaatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde dan wel veroorzaakt door het verhuurde.
8. Huurder dient schade die is ontstaan of die dreigt te ontstaan aan het gehuurde onmiddellijk schriftelijk aan verhuurder te melden.
9. Indien huurder in strijd handelt met de leden 1,2 of 3 van dit artikel, is hij een direct opleisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Artikel 10 - verplichtingen van huurder met betrekking tot onderhoud en herstel

1. Herstel van schade als gevolg van het niet behoorlijk gebruik van de woning komt voor rekening van de huurder.
2. Kleine herstellingen aan het gehuurde zijn voor rekening van huurder. Hieronder vallen in ieder geval de herstellingen die zijn genoemd in het Besluit kleine herstellingen de veranderingen die door de huurder zelf zijn aangebracht.
3. Als huurder het ondanks daartoe schriftelijk in gebreke te zijn gesteld nalaat om binnen de in de ingebrekestelling gestelde redelijke termijn de tot zijn verantwoordelijkheid behorende herstellingen te laten uitvoeren, dan mag verhuurder

Paraaf huurder



paraaf verhuurder



de werkzaamheden voor rekening en risico van huurder laten verrichten.

Artikel 11 - verplichtingen van verhuurder met betrekking tot onderhoud en herstel

1. Herstellingen die op grond van de wet en deze overeenkomst niet voor rekening van huurder, zijn voor rekening van verhuurder.
2. Huurder dient verhuurder ten alle tijde in de gelegenheid te stellen om het in sub 1 genoemde onderhoud en herstel uit te voeren.

Artikel 12 - veranderingen van het gehuurde

1. Huurder mag zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aanbrengen in het verhuurde, tenzij de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst eenvoudig en zonder hoge kosten ongedaan gemaakt kunnen worden.
2. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Artikel 13 - onderhoud

1. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.
2. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Artikel 14 - huisdieren

1. Het is huurder alleen toegestaan huisdieren te houden indien hij vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder heeft gekregen.
2. Indien verhuurder schriftelijke toestemming heeft gegeven voor het houden van huisdieren, mogen deze geen hinder of overlast veroorzaken.
3. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20, onverminderd de verplichting om alle aanwezige huisdieren terstond te verwijderen uit het verhuurde.

Paraaf huurder



paraaf verhuurder



Artikel 15 - aansprakelijkheid

1. Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij hij bewijst dat hij en de personen voor wie hij ten opzichte van de verhuurder verantwoordelijk en/of aansprakelijk is, geen schuld treffen ten aanzien van het ontstaan van de schade.
2. Het in eerste lid bepaalde laat onverlet dat huurder gehouden is krachtens de wet en deze overeenkomst om bepaalde zaken aan het gehuurde te onderhouden, herstellen of te vervangen.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder geleden schade als gevolg van gebreken aan het gehuurde tenzij:
 - deze gebreken bekend waren bij de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst.
 - de gebreken op grond van een wettelijke verplichting zijn toe te rekenen aan verhuurder.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder geleden schade veroorzaakt door oorzaken waarop de verhuurder geen invloed heeft zoals, doch niet uitsluitend vorst, storm, blikseminslag, relletjes, gewapende conflicten, natuurrampen en overige calamiteiten.

Artikel 16 - toegang tot het gehuurde

1. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder te betreden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur voor het het verrichten van (herstel)werkzaamheden aan het gehuurde, inspectie van de staat van het gehuurde en voor taxaties.
2. In noodgevallen is verhuurder ook gerechtigd het gehuurde te betreden zonder overleg en buiten de in lid 1 genoemde dagen en tijdstippen.
3. Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door verhuurder, het gehuurde te laten bezichtigen op werkdagen tussen 09.00 en 17.00 uur en te dulden dat er op of bij het gehuurde borden met 'te koop' of 'te huur' worden aangebracht.
4. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Artikel 17 - energieprestaties van het gehuurde

Verhuurder heeft bij het aangaan van deze overeenkomst een afschrift van het energielabel dan wel de energie-index, ten aanzien van het gehuurde ontvangen of zal deze later aan huurder doen toekomen.

Paraaf huurder



paraaf verhuurder



Artikel 18 - opzegging van huurovereenkomst

1. Partijen kunnen de overeenkomst opzeggen met inachtneming van de wettelijke opzegtermijnen. Bij het aangaan van deze overeenkomst bedraagt de wettelijke opzegtermijn voor de huurder 1 maand en voor de verhuurder 3 maanden, met verlenging van een maand van ieder jaar dat huurder het gehuurde onderbroken in gebruik heeft gehad, en mede de huur te hebben betaald, tot een maximum van 6 maanden.
2. Opzegging vindt plaats op tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.
3. Opzegging dient schriftelijk gedaan te worden.

Artikel 19 - einde huurovereenkomst en oplevering

1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder opleveren zoals beschreven in het proces-verbaal van oplevering, waarbij rekening wordt gehouden met normale slijtage en veroudering.
2. Partijen zullen tijdig voor het einde van de huurovereenkomst een gezamenlijke inspectie uitvoeren. Naar aanleiding hiervan stelt de verhuurder de huurder in staat om binnen 2 weken de gebreken die voor rekening van huurder komen, te herstellen.
3. Na afloop van de periode van 2 weken vindt een gezamenlijke eindinspectie plaats. Deze vindt in ieder geval plaats op de laatste werkdag van de duur van de huurovereenkomst c.q. de ontruiming van het gehuurde.
4. Bij het einde van de huurovereenkomst zal de huurder het gehuurde leeg en ontruimd, schoongemaakt en onder afgifte van sleutels opleveren.
5. Indien huurder niet meewerkt aan de voor- of eindinspectie, kan de verhuurder eenzijdige inspectie verrichten die bindend is voor de huurder.
6. Indien huurder de geconstateerde gebreken niet tijdig en volledig heeft hersteld of het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet conform de bepaling in lid 4 heeft opgeleverd, is verhuurder gerechtigd deze op kosten van huurder te laten verrichten.

Artikel 20 - boetebepaling

1. Indien huurder de bepalingen genoemd in artikelen 2, 9 lid 1 t/m 3, 12, 13, 14 en 16 overtreedt verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van 1000 euro alsook een bedrag van 25 euro per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van 5000 euro.
2. Deze boete laat onverlet het recht van verhuurder om volledige schadevergoeding te vorderen.

Paraaf huurder



paraaf verhuurder



Artikel 21 - gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

Indien een deel van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan tast dat de overige bepalingen in de overeenkomst niet aan. een bepaling die nietig of vernietigbaar is wordt in dat geval vervangen door een bepaling die het dichtst in de buurt komt van wat partijen bij het sluiten van de overeenkomst op dat punt voor ogen hadden.

Artikel 22 - toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Op deze overeenkomst is nederlands recht van toepassing.
2. Bij eventuele verschillen is de rechtbank bevoegd in het arrondissement waar het gehuurde is gelegen (gemeente Rotterdam).

Opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Namens verhuurder: J. Daniels

Datum: _____ Plaats: _____ Handtekening: _____

Namens huurder: N. Pawlowski

Datum: _____ Plaats: _____ Handtekening: _____

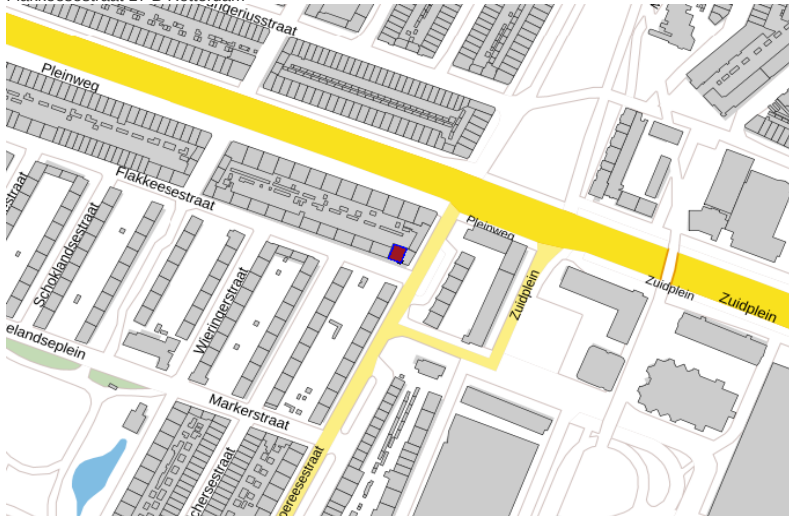
Bijlage

44913_Opgave BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Flakkeesestraat 17 B Rotterdam



Pand

ID	0599100000626320
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1939
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-10-2015
Documentdatum	09-10-2015
Documentnummer	Corsanr.15/54428
Mutatiedatum	12-10-2015

Verblijfsobject

ID	0599010000108313
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	51 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	07-01-2013

Documentdatum 07-01-2013
Documentnummer Povonr.u2013/879
Mutatiedatum 22-01-2013
Gerelateerd hoofdadres 0599200000269558
Gerelateerd pand 0599100000626320
Locatie x:093019.350, y:433796.880

Nummeraanduiding

ID 0599200000269558
Postcode 3083CA
Huisnummer 17
Huisletter B
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 0599300000003485

Openbare Ruimte

ID 0599300000003485
Naam Flakkeesestraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 01-07-1948
Documentdatum 01-07-1948
Documentnummer Gem.blad 1948/4414-3
Mutatiedatum 27-08-2010
Gerelateerde woonplaats 3086

Woonplaats

ID 3086
Naam Rotterdam
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 27-02-2020
Documentdatum 27-02-2020
Documentnummer Corsanr.20/1871
Mutatiedatum 27-02-2020

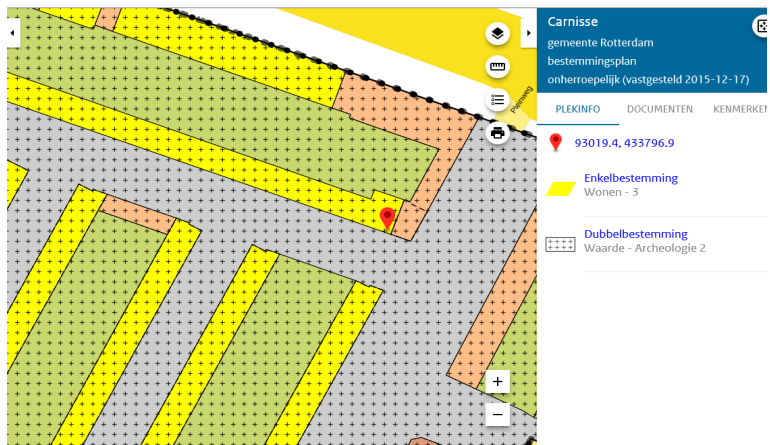
Bronhouder

ID 0599
Naam Rotterdam

Bijlage

44913_opgave bestemming.pdf

Opgave bestemming: Flakkeesestraat 17b te Rotterdam



Bestemming in te zien op internetsite van de gemeente Rotterdam:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>, danwel de link via <http://www.rotterdam.nl/bouwen>
 (zie zelftoets)

Artikel 21 Wonen - 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 3" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

21.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

21.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter, met in achtneming van het bepaalde in artikelid 21.3

21.3 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de bouwaanduiding "plat dak" is geen kap meer toegestaan en geldt de maximum goothoogte als maximum bouwhoogte van dat gebouw.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ongeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

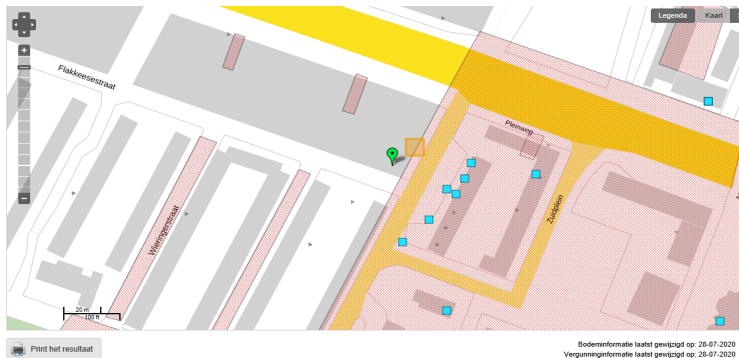
21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Bijlage

44913_opgave bodem.pdf

Opgave bodeminformatie: Flakkeesestraat 17b te Rotterdam



De informatie van de naastgelegen percelen casu quo nabij gelegen percelen is deels toegevoegd en volledig in te zien op het internet; informatie omtrent van de overige nabij gelegen percelen is in te zien op het internet (zie link <http://dcmr.gisinternet.nl/>)

Toko vinessh

Adres	Goereesestraat 7e 3083DB Rotterdam
Hoofdactiviteit	Restaurants - restaurants, cafetaria's, snack
Status	Meldingplichtig
Locatienummer	440097

Beschikkingen



Beschikkingsoort	Onderdeel	Datum	Zaaknr	Document	Status
------------------	-----------	-------	--------	----------	--------

Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid)

Adres	Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid) Zuidplein Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	Potentieel Ernstig
Vervolg	Uitvoeren NO

Besluiten



Datum	Besluit	Status	Document	Vink document(en) aan om aan te vragen.
-------	---------	--------	----------	---

02-03-2017	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	22237259	
------------	--------------------------------	------------	--------------------------	--

Rapporten

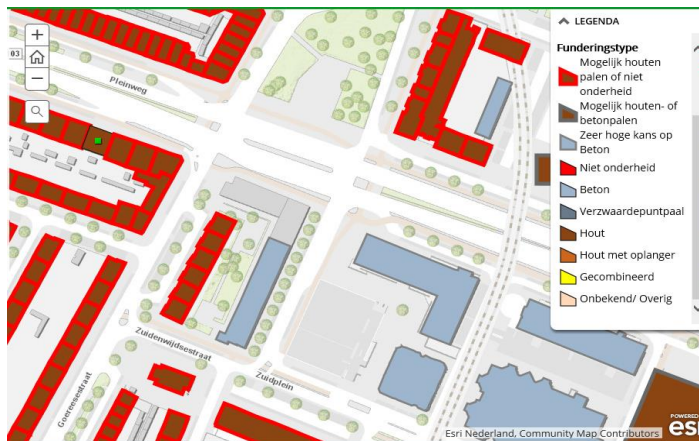
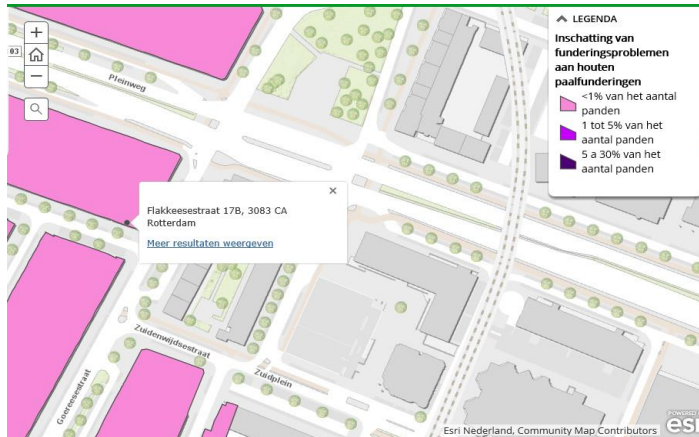
- [Basis](#)
- [Details](#)

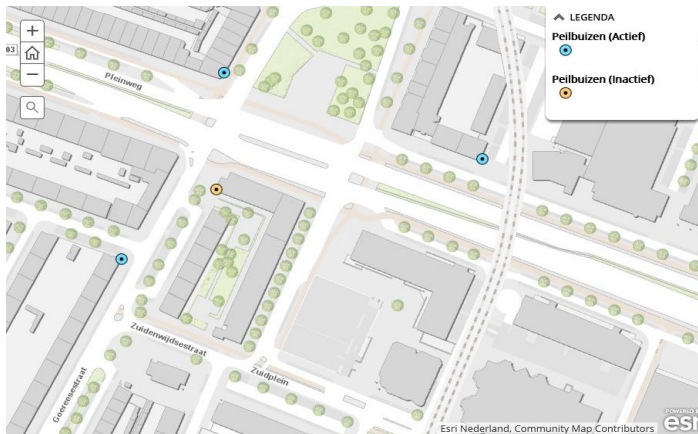
	Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau		Rapportnummer	Vink document(en) aan om aan te vragen.
1						☐ AA059931179
2	24-06-2020	Indicatief onderzoek	Heijmans		9999817918	
3	23-09-2019	Verkennd onderzoek NEN 5740	DIBEC Milieutechnisch Adviesbureau		9999816366	
4	13-07-2018	Verkennd onderzoek NEN 5740	Ortageo West B.V.		9999525280	
5	04-10-2017	Nader onderzoek	DIBEC Milieutechnisch Adviesbureau			☐ AA059931179
6	14-12-2016	Verkennd onderzoek NEN 5740	DIBEC Milieutechnisch Adviesbureau		9999247102	
7	22-04-2016	Verkennd onderzoek NEN 5740	DIBEC Milieutechnisch Adviesbureau		9999249232	
	Asbest	Vervolg	Max. overschrijding grond	Max. overschrijding grondwater	Max. overschrijding samenstellingsw aarden Besluit bodemkwaliteit	Max. overschrijding bodemkwaliteitskaart
1						
2						
3						
4	Niet onderzocht	Voldoende onderzocht				
5	Aanwezig	Opstellen SP				
6	Niet onderzocht	Voldoende onderzocht				
7	Aanwezig	Uitvoeren NO				

Bijlage

44913_opgave fundering.pdf

Opgave fundering: Flakkeesestraat 17b te Rotterdam





De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart:
<http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>

Bijlage

44913_opgave gemeente fondsbeheer.pdf



Gemeente Rotterdam

Fokkema Linssen Notarissen
T.a.v. mevrouw Bhawan
Heemraadssingel 131
3002 EG ROTTERDAM

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP Rotterdam
Postadres: Postbus 6675
3002 AN Rotterdam

Website:
www.rotterdam.nl/stadsontwikkeling
E-mail: bwt-fondsbeheer@rotterdam.nl
Inlichtingen: M. Triputac
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 06 - 51 78 99 73

Uw brief van: --
Uw kenmerk: PB/20_0594
Ons kenmerk: SV15-026-003
Aantal bijlagen: 1
Betreft: Voorlopige toestemming verkoop

Datum: 24 juli 2020

Geachte mevrouw Bhawan,

Verkoop: Flakkeesestraat 17-B

Toestemming voor een eventuele verkoop en overdracht kan onder bepaalde voorwaarden plaatsvinden, te weten:

- Alle rechten en verplichtingen uit de subsidiebeschikking dienen schriftelijk te worden overgenomen door de nieuwe eigenaar;
- Na de overdracht dient u een gewaarmerkt uittreksel uit de kadastrale legger en een afschrift van de notariële transportakte te overleggen;

Als aan al deze voorwaarden voldaan is, kan de gemeente zich akkoord verklaren met de verkoop.

Bovenstaande is **geldig tot en met 24 juli 2021**.

Omdat het hier om een veiling gaat vragen wij u vriendelijk indien mogelijk zorg te dragen, dat onderstaande tekst (met dossiernummer SV15-026-003) wordt opgenomen in de akte van levering voor de nieuwe eigenaar.

De werkzaamheden die zijn opgenomen in het verbeterplan, zijn onderdeel van het meerjarenonderhoudsplan. Nu de werkzaamheden volgens het verbeterplan zijn uitgevoerd, dient u of uw eventuele rechtsopvolger de komende jaren (tot 05-09-2028) de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren volgens het meerjarenonderhoudsplan.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

C.A.M. Schreuder
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend*

c.c.:
info@vve010.nl
info@uwvvebestuurder.nl



Gemeente Rotterdam

gegevens
huidige
ersenden

Postadres:

BCO Subsidieadministratie

Postbus 37037

3005 LA Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl/subsidies

E-mail: subsidies@rotterdam.nl

Telefoon: 010 – 267 48 50

Behandeld door: M.A. Mahabier

E-mail: twi.hartshoorn@rotterdam.nl

Ons kenmerk: SUB 15 10.00543 SBSV

Betreft: Vaststellingsbeschikking

Datum: 5 september 2018

Geachte mijnheer, mevrouw,

Met onze beschikking van 6 november 2015, kenmerk SV15-026-003, is aan u een subsidie verleend ten behoeve van de verbetering van de woning Flakkeesestraat 17-B.

Op 16 juli 2018 heeft de VVE-beheerder (Verhagen Concept) namens u een verzoek tot vaststelling van deze subsidie ingediend. Op 16 juli 2018 was deze compleet.

Uw aanvraag tot vaststelling is ingediend nadat de termijn genoemd in de verleningsbeschikking verstrekken was. Wij hebben besloten dit keer uw aanvraag toch te behandelen, omdat de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Toetsing

Het vaststellingsverzoek en de bijbehorende stukken zijn beoordeeld.

Wij hebben gecontroleerd of de werkzaamheden naar behoren zijn uitgevoerd.

De subsidiebijdrage is op basis van deze toetsing vastgesteld op € 3.000,00. De subsidiebijdrage en de kosten zijn inclusief BTW.

Motivering

Uit de ingediende stukken blijkt dat aan de voorwaarden en verplichtingen, zoals opgenomen in de Subsidieverordening Rotterdam 2014 en de verleningsbeschikking is voldaan, en dat de verantwoording kan worden goedgekeurd. Ook blijken de werkzaamheden naar behoren te zijn uitgevoerd.

Voorschot en restantbedrag

Uw subsidie is vastgesteld op € 3.000,00. U heeft aan voorschotten totaal € 3.000,00 ontvangen. Dit betekent dat u het subsidiebedrag waar u recht op heeft, inmiddels volledig heeft ontvangen.

Voorwaarden

- ***Uitvoering meerjarenonderhoudsplan***

Wij hebben vastgesteld dat de werkzaamheden volgens het vastgestelde verbeterplan zijn uitgevoerd. De werkzaamheden die zijn opgenomen in het verbeterplan, zijn onderdeel van het meerjarenonderhoudsplan. Nadat de werkzaamheden volgens het verbeterplan zijn uitgevoerd, dient u of uw eventuele rechtsopvolger de komende tien jaar de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren volgens het meerjarenonderhoudsplan.

- **Certificering beheer V.v.E.**

Wij hebben vastgesteld dat uw V.v.E. op het moment van verlening was aangesloten bij VVE-010 of een andere door het SKW gecertificeerde beheerder van VvE's of dat uw VvE zelf gecertificeerd was door het SKW of de stichting Vvertimago. Uw VvE dient de komende tien jaar aangesloten te blijven bij een SKW-gecertificeerde VvE-beheerder, dan wel dient u zelf gecertificeerd te blijven door het SKW of de stichting Vvertimago.

Wij hebben vastgesteld dat uw VvE op het moment van verlening een goed meerjarenonderhoudsplan had vastgesteld, met een daaraan gekoppelde begroting en een maandelijks verplichte bijdrage van de leden aan de VvE. Dit meerjarenonderhoudsplan dient gedurende minimaal 10 jaar en om de 3 jaar te worden geactualiseerd.

- ***Inzage***

Aan de door burgemeester en wethouders aangewezen toezichhouders dient u op verzoek inzage te geven in alle bescheiden en tekeningen die nodig zijn om vooraf en achteraf de werkzaamheden te kunnen controleren.

- ***Bij verkoop van de woning***

Indien u het voornemen heeft de woning te verkopen, dient de voorgenomen verkoop gemeld te worden bij burgemeester en wethouders. Dit kunt u door middel van een mail te sturen naar bwt-fondsbeheer@rotterdam.nl. Zij zullen met u een afspraak maken over de afhandeling van de subsidie. Verplichtingen die zijn aangegaan met betrekking tot de werkzaamheden uit het meerjarenonderhoudsplan, en eventuele andere verplichtingen in VvE-verband, dienen door de rechtsopvolger(s) (de nieuwe eigenaar/eigenaren) te worden overgenomen.

Indien niet aan de wettelijke eisen en deze voorwaarden wordt voldaan, of wanneer onjuiste informatie is verstrekt, kan dit besluit worden ingetrokken en de subsidie worden teruggevorderd.

Voor nadere informatie over deze beschikking kunt u terecht bij de in het briefhoofd genoemde beleidsmedewerker.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
namens hen,



C.A.M. Schreuder
Afdelingshoofd

cc.:

info@vve010.nl

info@uwvvebestuurder.nl

Niet eens met deze beslissing?

Dan kunt u, of een andere belanghebbende, een bezwaarschrift indienen. Dit moet binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit. U stuurt het bezwaarschrift naar:

Het college van burgemeester en wethouders,
t.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie,
Postbus 1011, 3000 BA te ROTTERDAM,
faxnummer Algemene Bezwaarschriftencommissie: (010) 267 63 00.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan

- uw naam, adres en handtekening;
- uw telefoonnummer zodat contact met u opgenomen kan worden om samen met u te bespreken wat de beste aanpak van uw bezwaarschrift is;
- de datum waarop u bezwaar maakt;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) van uw bezwaar.

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via internet op Rotterdam.nl/pdc: bezwaar indienen, m.b.v. het webformulier (zie "mijn loket"). Hiervoor is nodig een DigiD-code, of voor bedrijven een E-herkenning, die kan worden aangevraagd via digid.nl, resp. eherkenning.nl. U kunt het bezwaarschrift niet op een andere digitale wijze, bijvoorbeeld per e-mail, indienen. Zie ook rechtpraak.nl.

Bijlage 1 : Stichtingskosten Berekening Project.

eindaf V.v.E.-010

REGISTRATIE NUMMER SV 15-026-003
ROEPNAAM PROJECT SVn-lening P.W.V.B. / -V.v.E.-010
NAAM VVE V.v.E. Flakkeesestraat 17 te Rotterdam
NAAM AANVRAGER
ADRESSEN Flakkeesestraat 17 B

PROJECT	HUUR WONINGEN		EIGEN WONINGEN	BEDRIJVEN
	AANTAL			
VVE	1	0	0	0
VERDEELSMETHODEN				
VERDEELSLEUTEL TELLER	1	0	0	0
VERDEELSLEUTEL NOEMER	4	0	0	0
INDIVIDUEEL	0,00	0,00	0,00	0,00
GEMEENSCHAPPELIJK	4.342,30	4.342,30	0,00	0,00
AANNEEMSOM INCL BTW	4.342,30	4.342,30	0,00	0,00
AFKOOP RISICOREGELING	0,00	0,00	0,00	0,00
ARCHITECTENHONORARIUM	0,00	0,00	0,00	0,00
TOEZICHT	0,00	0,00	0,00	0,00
AANSLUITKOSTEN	0,00	0,00	0,00	0,00
LEGES	0,00	0,00	0,00	0,00
HUURDERVING	0,00	0,00	0,00	0,00
KOSTEN PLANADVISERING	0,00	0,00	0,00	0,00
ADVISEURS	0,00	0,00	0,00	0,00
ADMINISTRATIEVE KOSTEN	0,00	0,00	0,00	0,00
GARANTIECERTIFICAAT	0,00	0,00	0,00	0,00
ONVOORZIENE KOSTEN	86,85	86,85	0,00	0,00
TOTALE STICHTINGSKOSTEN	4.429,00	4.429,00	0,00	0,00
SUBSIDIE GELUID	0,00	0,00	0,00	0,00
STICHTINGSKOSTEN	4.429,00	4.429,00	0,00	0,00
SVn (OF EIGEN) - FINANCIERING	1.429,00	1.429,00	0,00	0,00
aantallen goedgekeurde subsidiabele kosten				
HUUR WONINGEN	1	3.000,00		
EIGEN WONINGEN	0	0,00		
BEDRIJVEN	0	0,00		
TOTAAL	1	3.000,00		

Stadsontwikkeling Rotterdam

31-8-2018

Bijlage 2 : Rekeningen en Betalbewijzen

eindat V.v.E.-010

REGISTRATIE NUMMER SV 15-026-003
ROEPNAAM PROJECT Synhenna P.W.V.B. / -V.v.E.-010
NAAM AANVRAGER
ADRESSEN Flakkessestraat 17 B

BESCHIKKINGSDATUM		FAKTUUR	INDIENING	MEERMIN-	GOEDGEK.	VERSCHIL	VERSCHIL	ARGUMENTATIE VERSCHIL
04-09-2018		BETALBEW.	BESCHIKT	PLANWUZ.	KOSTEN	VOORUDEP	FAKTIDEF	
VERDEELMETHODE		VVE						
VERDEELSELUTEL TELLER								
VERDEELSELUTEL NOEMER								
INDIVIDUEEL			0,00	0,00	0,00			
GEMEENSCHAPPELIJK			4.342,30	0,00	4.342,30			
AANNEEMSON INCL. BTW		4.645,01	4.342,30	0,00	4.342,30			302,71 maximaal beschikt
AFKOOPT RISCOREGELING		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
ARCHITECTUURHONORARIUM		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
TOEZICHT		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
AANSLUITKOSTEN		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
LEGES		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
HUURDERVING		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
KOSTEN PLANADVISING		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
ADVISEURS		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
ADMINISTRATIEVE KOSTEN		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
GARANTIEERFICHTAAL		0,00	0,00	0,00	0,00			0,00 niet bij indiening beschikt
ONVONDERZIEDE KOSTEN		86,85	86,85	0,00	86,85			0,00 maximaal beschikt
CORR. KOSTENVERDELING		0,00	-1.429,00	0,00	0,00	1.429,00		0,00

TOTALE STICHTINGSKOSTEN 4.731,96 3.000,00 0,00 4.429,00 1.429,00 302,71

Stadsontwikkeling Rotterdam

31-8-2018

Bijlage 3 : Stichtingskosten Berekening Eindafrekening

eindaf V.v.E.-010

REGISTRATIE NUMMER SV 15-026-003
ROEPNAAM PROJECT SVn - Fin - P.W.V.B. / -V.v.E.-010
NAAM AANVRAGER
ADRESSEN Flakkeesestraat 17 B

GOEDGEK. KOSTEN PROJECT	HUUR WONINGEN		EIGEN WONINGEN	BEDRIJVEN
	AANTAL			
BESCHIKKINGSDATUM 04-09-2018				
VERDEELMETHODE	VVE	1	0	0
VERDEELSLEUTEL TELLER		0	0	0
VERDEELSLEUTEL NOEMER		1	0	0
INDIVIDUEEL		4	0	0
INDIVIDUEEL MEER/MINDER	0,00	0,00	0,00	0,00
GEMEENSCHAPPELIJK	4.342,30	4.342,30	0,00	0,00
GEMEENSCHAPPELIJK MEER/MINDER	0,00	0,00	0,00	0,00
AANNEEMSOM INCL BTW	4.342,30	4.342,30	0,00	0,00
AFKOOP RISICOREGELING	0,00	0,00	0,00	0,00
ARCHITECTENHONORARIUM	0,00	0,00	0,00	0,00
TOEZICHT	0,00	0,00	0,00	0,00
AANSLUITKOSTEN	0,00	0,00	0,00	0,00
LEGES	0,00	0,00	0,00	0,00
HUURDERVING	0,00	0,00	0,00	0,00
KOSTEN PLANADVISING	0,00	0,00	0,00	0,00
ADVISEURS	0,00	0,00	0,00	0,00
ADMINISTRATIEVE KOSTEN	0,00	0,00	0,00	0,00
GARANTIECERTIFICAAT	0,00	0,00	0,00	0,00
ONVOORZIENE KOSTEN	86,85	86,85	0,00	0,00
CORR. KOSTENVERDELING	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE STICHTINGSKOSTEN	4.429,00	4.429,00	0,00	0,00
SUBSIDIE GELUID	0,00	0,00	0,00	0,00
STICHTINGSKOSTEN	4.429,00	4.429,00	0,00	0,00
SVn (OF EIGEN) - FINANCIERING	1.429,00	1.429,00	0,00	0,00
aantallen goedgekeurde subsidiabele kosten				
HUUR WONINGEN	1	3.000,00		
EIGEN WONINGEN	0	0,00		
BEDRIJVEN	0	0,00		
TOTAAL	1	3.000,00		
	HUUR WONINGEN		EIGEN WONINGEN	BEDRIJVEN
VOORSCHOT	0,00%		0,00%	0,00%
SUBSIDIE OP TERMIJN	0,00%		0,00%	0,00%
BIJDRAGE INEENS	100,00%		0,00%	0,00%
VOORSCHOT	0,00		0,00	0,00
SUBSIDIE OP TERMIJN	0,00		0,00	0,00
BIJDRAGE INEENS	3.000,00		0,00	0,00

Stadsontwikkeling Rotterdam

31-8-2018

Bijlage

44913_opgave gemeente_1.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: veiling Flakkeesestraat 17b te 3083 CA Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594
Bijlagen: HYP4-CLS00-H-3554-A-2-2020-06-18.pdf

Van: Namens _SO_BWT

Verzonden: maandag 3 augustus 2020 11:58

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

Onderwerp: FW: veiling Flakkeesestraat 17b te 3083 CA Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594

Geachte mevrouw Bhawan,

Naar aanleiding van uw verzoek om nadere informatie over een registergoed, kunnen wij uitsluitend doorgeven of er openstaande dossiers en/of een publiekrechtelijke beperkingen krachtens de Woningwet op een adres/object rusten. Inzake het adres/object, gelegen aan de Flakkeesestraat 17 B te Rotterdam (kadastraal Charlois, H, 3554 A2), deel ik u het volgende mee:

Geen aanschrijvingen/geen dossiers

Gebieden is dat op bovengenoemd pand/adres geen publiekrechtelijke beperking(en) rust(en) krachtens de Woningwet.

Tevens zijn er **geen** openstaande dossiers.

Er zijn (nog) **geen** openstaande kosten

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Juridisch medewerker
 Gemeente Rotterdam
 Stadsontwikkeling
 Afdeling BWT Noord
 BWT Noord
 De Rotterdam, Wilhelminakade 179
 Postbus 6575 3002 AN Rotterdam



Website www.rotterdam.nl

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Verzonden: donderdag 23 juli 2020 16:36

Aan: _SO_BWT

Onderwerp: veiling Flakkeesestraat 17b te 3083 CA Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594

Geachte mevrouw,

Met betrekking tot de veiling van de **Flakkeesestraat 17B te 3083 CA Rotterdam**, verzoek ik u mij mede te delen of er een concept-aanschrijving en/of een dossier rust op bovengenoemd registergoed.

Zo ja, wat deze dan precies inhoudt en of er kosten openstaan.

Bijlage

44913_opgave basisrapport.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	Flakkeesestraat 17B
Postcode en woonplaats	3083CA Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Wijk	Charlois
Buurt	Carnisse
WOZ-objectnummer	059900203109
Kadastrale aanduiding	CLSH03543G0000 CLSH03554A0002

OBJECT

Objectstatus	Object in gebruik
Bouwjaar	1939
Oppervlakte BAG	51 m2
Omschrijving vergunde verbruik	woonfunctie
Complexrelatie	6
WOZ-object 059900203109	
Oppervlakte WOZ wonen	51 m2
Gebruiksklasse	Meergezinswoning
Monumentaanduiding	Geen monument / Onbekend
Feitelijk gebruik	wonen: gestapeld

OBJECTINDELING

Woningtype	Open portiekwoning
Oppervlakte per bouwlaag	01 51
Aantal kamers	2
Aantal kamers > 8m2	1
Aantal kamers 6-8 m2	0
Aantal kamers 5-6 m2	0
Aantal woonlagen	1
Oppervlakte woonkamer	23 m2
Ligging woonkamer	1
Bouwlaag toegangsdeur	1
Breedte woning	4,7 m
Diepte woning	11,8 m

Rapportnummer: 1589107
3083CA/17B

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
28-07-2020 21:40

Pagina 1 van 2

PLATTEGROND

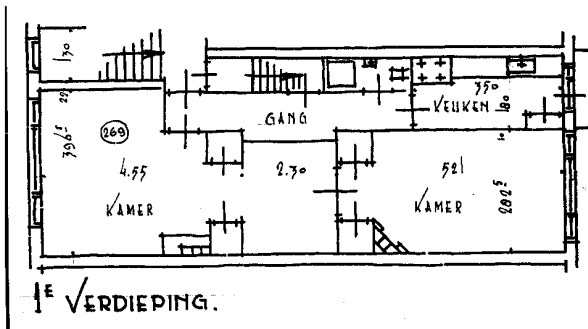
Plattegrond(en) van gemeente Rotterdam worden in de bijlage weergegeven.

I. Bhawan
28-07-2020 21:40

Rapportnummer: 1589107
3083CA/17B

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
28-07-2020 21:40

Pagina 2 van 2



Bijlage

44913_opgave kadastrale rapport.pdf



RAPPORT

ADRES

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

Flakkeesestraat 17B
3083CA Rotterdam
Rotterdam
Charlois
Carnisse
059900203109
CLSH03543G0000
CLSH03554A0002

Kadastraal

Kadastrale aanduiding
Perceelgrootte
Omschrijving kadastraal object
Soort recht
Gerechtigde
Publiekrechtelijke beperkingen

CHARLOIS H 3554 A2

WONEN (APPARTEMENT)
1/1 Einendom (recht van)

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

I. Bhawan
28-07-2020 21:41

Rapportnummer: 1589108
3083CA/17B

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een
samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
28-07-2020 21:41

Pagina 1 van 1

Bijlage

44913_opgave vve en notulen.pdf

Verhagen Concept



Fokkema Linssen notarissen
Postbus 26296
3002 EG Rotterdam

Vlaardingen, 24 juli 2020

Onderwerp: **Eigendomsoverdracht (A-2) Flakkeesestraat 17b Rotterdam**

Geachte heer / mevrouw,

Namens VvE Flakkeesestraat 17abc te Rotterdam bericht ik u als volgt.

Ons is de veiling gemeld van appartementsindex(en) die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Vereniging van Eigenaren.
Ik verzoek u indien het transport op de door u gestelde datum **geén doorgang** vindt, dit tijdig aan ons kantoor kenbaar te maken. Indien u ons kantoor niet informeert wanneer het transport niet doorgaat, stellen wij u aansprakelijk voor alle schade die hieruit voortvloeit.

In de gemeente Rotterdam is de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (Wbmgp) van kracht, ook wel bekend als de Rotterdamwet.
Indien het appartement in een wijk of buurt staat waar de Rotterdamwet geldt, dan zal bij verhuur de huurder een huisvestingsvergunning van de gemeente nodig hebben.

Indien het appartement verkocht wordt aan een eigenaar die het appartement gaat verhuren, krijgt de eigenaar hier alleen toestemming voor indien er door de eigenaar een huurdersverklaring wordt afgegeven.

Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn de volgende gegevens aan de orde:

Conform de goedgekeurde begroting bedraagt de ledenbijdrage € 59,61 per prolongatie.

De verkoper, (veiling 10-09-2020) t heeft nog te voldoen aan de VvE:
Geprolongerd t/m periode : 01-07-2020 t/m 31-07-2020

Openstaand saldo : € 1.331,52 zie onderstaand saldo overzicht.*

Aandeel reserves ultimo vorig jaar : € 3.612,86
* Onder voorbehoud van storneringen betalingen.

Saldo overzicht: Boekjaar 2019 € **675,81**
Boekjaar 2020 t/m juli 2020 € **417,27**
Boekjaar 2020 aug t/m nov 4 x € 59,61 = € **238,44**

Er zijn geen stookkosten verschuldigd.

Per 22-10-2020 zullen onderstaande indexen met bijbehorende gegevens overgedragen worden aan koper.

Index	Adres	Bijdragen	Bedrag	Aandeel
-------	-------	-----------	--------	---------



Verhagen Concept B.V.

Biluitonlaan 88
3131 LL Vlaardingen

T. +31 (0)10 43 42 390
E. info@uwvbestuurder.nl

www.uwvbestuurder.nl

Verhagen Concept



A-2	Flakkeesestraat 17b, 3083 CA Rotterdam	Voorschot bijdrage	€	59,61	€ 3.612,86
-----	--	--------------------	---	-------	------------

De koper, dient na overdracht per eerste van de volgende prolongatieperiode de ledenbijdrage conform de goedgekeurde begroting te voldoen aan de VvE.
Deze bijdragen dienen uiterlijk op de achtste dag van de maand bijgeschreven te zijn op IBAN NL54ABNA0436431882 t.n.v. VvE Flakkeesestraat 17abc te Rotterdam, te Rotterdam.

Daarnaast verzoeken wij u de mutatiekosten ten laste brengen van de verkoper € 70,00 en de koper € 70,00. Deze mutatiekosten ontvangen wij graag op bankrekeningnummer NL81ABNA0546867642 t.n.v. Verhagen Concept te Vlaardingen.

Wij wijzen u op de van rechtswege van toepassing zijnde wetsartikelen:

Artikel 3:2861. De door een appartementseigenaar of een vruchtgebruiker van een appartementsrecht aan de gezamenlijke appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars verschuldigde, in het lopende of het voorafgaande kalenderjaar opeisbaar geworden bijdragen zijn bevoorrecht op het appartementsrecht 2. In geval van bearbeiding van een gebouw dat in appartementen is verdeeld, rust het voorrecht van artikel 285 op ieder appartement voor het bedrag, waarvoor de eigenaar van dat appartement aansprakelijk is 3. Bij samenloop van het voorrecht van het eerste lid en dat van artikel 285 heeft het laatstgenoemde voorrang.
Artikel 5:122 BW1. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten 2. Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging van eigenaars mededeling doen van zijn verkrijging.
3. Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk 4. In het reglement kan worden bepaald in hoeverre voor bijdragen, genoemd in het vorige lid, alleen de vroegere eigenaar of alleen de verkrijger aansprakelijk zal zijn. In het reglement kan ook worden bepaald dat voor bepaalde bijdragen die later opeisbaar worden de vroegere appartementseigenaar in plaats van de verkrijger verbonden zal zijn.
5. De notaris draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.
6. De verklaring houdt tevens een opgave in van de omvang van het reserviefonds van de Vereniging, bedoeld in artikel 126 lid 1.
Relevante literatuur Tekst & Commentaar met betrekking tot een overgang van een appartementsrecht bij 5:122 BW Executoriale verkoop Het artikel (5:122 BW) is tevens van toepassing bij executoriale verkoop van appartementsrechten (Mertens (zakelijke rechten), art. 122, aant. 2) Groene Serie De strekking is om positie van appartementseigenaars te versterken indien één van hen insolvent blijkt te zijn. Art. 5:122 BW is niet van dwingend recht: akte van splitsing kan anders bepalen. Artikel 5:122 BW is tevens van toepassing bij executoriale verkoop van appartementsrechten. Executoriale verkoop leidt immers tot overgang onder bijzondere titel. Voor de bijdragen gelden dan art. 122 leden 3 en 4. Zie Asser/Van Velten, Goederenrecht III, nr. 149; Asser (III, nr. 149) is heel duidelijk: Voor de samenloop van hypotheek met voorrechten geldt als hoofdregel dat hypotheek voor gaat (art. 3:279; 8:204 en 8:794; art. 8:1311). Een enkele keer gaat echter een voorrecht voor, of dient er rekening gehouden te worden met bijzondere kosten. Hierbij wordt verwezen naar art. 5:122 BW. Relevante jurisprudentie: LJN: BZ7363. Hierin overweegt het Hof in punt 2.8 als volgt: Een hypotheekrecht geeft weliswaar een voorrang de voldoening van een geldsom boven andere schuldeisers op de opbrengst van het verbonden registergoed te verhalen, maar dat laat onverlet dat in sommige gevallen, zoals in casu door de werking van artikel 5:122 BW anderen toch beschikken over een recht dat in zijn praktische uitwerking leidt tot een beter recht dan dat van de hypotheekhouder. Kortom: ook bij executie moeten lopende en voorafgaande boekjaar conform exploitatierekening worden ingehouden, waarbij irrelevant is of beslag is gelegd door de VvE.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Henny Boot
Verhagen Concept



Beheerder
Geëtickeerd door
SWK certificate

Verhagen Concept B.V.

Billitonlaan 88 T. +31 (0)10 43 42 390
3131 LL Vlaardingen E. info@uwvbestuurder.nl

www.uwvbestuurder.nl

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Van: info@uwvvebestuurder.nl
Verzonden: woensdag 29 juli 2020 08:46
Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
Onderwerp: Re: Informatie aangaande de VvE VvE Flakkeesestraat 17abc

Beste mevrouw Bhawan,

Hieronder een specificatie over het boekjaar 2019.

Januari 2019	€ 20,10
Februari 2019	€ 59,61
Maart 2019	€ 59,61
April 2019	€ 59,61
Mei 2019	€ 59,61
Juni 2019	€ 59,61
Juli 2019	€ 59,61
Augustus 2019	€ 59,61
September 2019	€ 59,61
Oktober 2019	€ 59,61
November 2019	€ 59,61
December 2019	€ 59,61

Met vriendelijke groet,

er

info@uwvvebestuurder.nl
010-4342390 | Billitonlaan 88 | 3131 LL | Vlaardingen | NL



Verhagen Concept

Op 28 jul. 2020, om 21:52 heeft Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
<bhawan@fokkemalinssen.nl> het volgende geschreven:

Geachte mevrouw !

Dank voor de opgave. Ik verzoek u vriendelijk mij te doen toekomen een gespecificeerde opgave van het boekjaar 2019. Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris/klerk

<image001.jpg><image002.jpg>

Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadsingel 131
3022 GD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel +31 10 478 26 88
fax +31 10 477 44 45
e-mail bhawan@fokkemalinssen.nl
internet: www.fokkemalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkemalinssen.nl.
Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkemalinssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

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

Van: info@uwvbestuurder.nl <info@uwvbestuurder.nl>

Verzonden: vrijdag 24 juli 2020 13:30

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

Onderwerp: Informatie aangaande de VvE VvE Flakkeesestraat 17abc

Fokkema Linssen notarissen

Postbus 26296
3002 EG Rotterdam

Vlaardingse, 24 juli 2020

Geachte heer / mevrouw,

Wij verwijzen u naar de bijlage betreffende de VvE Flakkeesestraat 17abc

Ons kantoor is elke werkdag telefonisch bereikbaar van 08:30 tot 16:00 uur.

Met vriendelijke groet,

Petra Hoeflak
Verhagen Concept

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: VvE VvE Flakkeesestraat 17abc te Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594
Bijlagen: 219_MJOP_deel1.pdf; 219_MJOP_deel2.pdf; Gemeente Rotterdam subsidie.pdf; Notulen 19-09-2019.pdf

Van: uwvbestuurder.nl

Verzonden: woensdag 29 juli 2020 12:33

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

Onderwerp: Re: VvE VvE Flakkeesestraat 17abc te Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594

Beste mevrouw Bhawan,

**Bijgaand ontvangt u de documentatie omtrent de subsidie. Tevens een kopie van de notulen.
 Er zijn geen stookkosten verschuldigd.
 De opstalverzekering is collectief
 Er is geen aanschrijving of ballotage.**

Met vriendelijke groet,

VvE bestuurder



Verhagen Concept

Op 29 jul. 2020, om 11:57 heeft Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
 <bhawan@fokkemalinssen.nl> het volgende geschreven:

Geachte mevrouw (.),

Van de gemeente Rotterdam heb ik vernomen dat er een subsidie is verstrekt. Graag ontvang ik van u de betreffende documentatie hieromtrent en de notulen van de VvE terzake.

Tevens ontvang ik graag nog u het navolgende:

- of er stookkosten verschuldigd zijn. Zo ja zijn deze stookkosten dan wel een voorschot op de stookkosten inbegrepen in de maandbijdrage en hoeveel deze kosten bedragen.
- of de opstalverzekering collectief -middels de V.v.E.- is geregeld;
- of er enige andere ballotage van toepassing is.
- een kopie van de notulen van de laatste vergadering van de Vereniging van Eigenaren doen toekomen.
- of de vereniging een meerjaren onderhoudsplan heeft opgesteld dan wel voornemens is hiertoe over te gaan?
- Zijn er (concept)aanschrijvingen dan wel andere omstandigheden die tot verhoging van de maandbijdrage of een extra bijdrage c.q. kosten kunnen leiden?

Met vriendelijke groet,

Mw.Indra Bhawan

Register notarisklerk

Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadsingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel. +31 10 476 26 88
fax +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkema-linssen.nl
internet: www.fokkema-linssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Verhagen Concept



Notulen Algemene Ledenvergadering

VvE Flakkeeseestraat 17abc

Datum: 19 september 2019 om 18:30 uur Locatie: Billitonlaan 82, 3131 LL Vlaardingen

1. **Opening**
(-) heeft telefonisch/ per mail vergaderd met de overige eigenaren binnen de VvE.
2. **Vaststellen aanwezigte stemmen**
Alle drie de eigenaren zijn akkoord met een telefonische vergadering.
3. **Vaststellen agenda**
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
4. **Mededelingen en/of ingekomen stukken**
Voor deze VvE zijn geen bijzonderheden te melden.
5. **Taxatie van het gebouw t.b.v. de opstalverzekering**
Dit agendapunt is niet besproken.
6. **Goedkeuring notulen laatst gehouden ledenvergadering**
Dit agendapunt is niet besproken.
7. **Financieel jaarverslag**
A: Verslag kascontrolecommissie:
De leden van de kascontrolecommissie van de Vereniging van Eigenaren hebben de jaarstukken alsmede de administratie van de Vereniging over genoemd boekjaar gecontroleerd. Zij gaan daarmee akkoord en geven de vergadering in overweging de administrateur/ bestuurder te dechargeren voor het door hem in deze verslagperiode gevoerde financiële beheer.

B: Benoeming kascontrolecommissie
De vergadering van de Vereniging van Eigenaren benoemt (- -) als lid van de kascontrolecommissie. De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd.

C: Benoemen tekenbevoegde personen spaarrekening reservefonds grootonderhoud
Voor betalingen vanuit het reservefonds van de VvE is het conform de Akte van Splitsing noodzakelijk dat één of twee van de eigenaren of de voorzitter/ bestuurder, die daartoe door de vergadering worden aangewezen, tekenen voor de overschrijvingen naar de betaalrekening.
De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de heer De Man en Verhagen Concept te benoemen als tekenbevoegde personen

D: Goedkeuring exploitatieoverzicht en de eindbalans 2018
De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit het exploitatieoverzicht en de eindbalans 2018 goed te keuren en vast te stellen.



Verhagen Concept B.V.

Billitonlaan 88
3131 LL Vlaardingen

T. +31 (0)10 43 42 390
E. info@uwvbestuurder.nl

www.uwvbestuurder.nl

Verhagen Concept



E. Voorstel positief exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservfonds

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit het positief exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservfonds.

F. Decharge bestuur Vereniging van Eigenaren

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de administrateur/ bestuurder te dechargeren voor het door hem in deze verslagperiode gevoerde financiële beheer.

8. **Onderhoud gebouw, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en dotaties reservefonds(en)**

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit niet akkoord te gaan met het laten opstellen van een meerjarenonderhoudsplan voor het onderhoud aan het gebouw van de Vereniging van Eigenaren.

9. **Verduurzaming**

Dit agendapunt is niet besproken.

10. **Vaststellen begroting 2019 en de daarbij behorende VvE bijdragen en jaarlijkse indexering VvE bijdragen**

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de VvE bijdragen 2019 conform de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen en de VvE bijdragen **NIET** jaarlijks te indexeren.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2020 vast te stellen conform de begroting 2019.

11. **Formaliteiten**

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit akkoord te gaan met de formaliteiten zoals verwoord in de met de uitnodiging meegezonden bijlage.

12. **Afspraak volgende vergadering**

De volgende vergadering zal in onderling overleg gehouden worden.

13. **Rondvraag**

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

14. **Sluiting**

De heer De Man bedankt de eigenaren voor hun inbreng.

Vastgesteld op de vergadering d.d.

Voorzitter..... Bestuurder.....



Verhagen Concept B.V.

Billitonlaan 88

3131 LL Vlaardingse

T. +31 (0)10 43 42 390

E. info@uwvbestuurder.nl

www.uwvbestuurder.nl

Verhagen Concept



[vve-naam]]

Datum: 19 september 2019 om 18:30 uur

Besluitenlijst

Financieel jaarverslag

B. Benoeming kascontrolecommissie

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren benoemt de heer De Man als lid van de kascontrolecommissie. De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd.

met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

C. Benoemen tekenbevoegden personen ten behoeve van het reservefonds groot onderhoud

Benoemen tekenbevoegden personen ten behoeve van het reservefonds groot onderhoud

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de heer De Man en Verhagen Concept te benoemen als tekenbevoegde personen

met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

D. Goedkeuring exploitatieoverzicht en de eindbalans 2018

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit het exploitatieoverzicht en de eindbalans 2018 goed te keuren en vast te stellen

met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

E. Voorstel positief exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit het positief exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds

met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

F. Decharge bestuur Vereniging van Eigenaren

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de administrateur/ bestuurder te dechargeren voor het door hem in deze verslagperiode gevoerde financiële beheer

met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

Onderhoud gebouw, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en dotaties reservefonds (en)Uitvoering werkzaamheden volgens MJOP

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit niet akkoord te gaan met de uitvoering van de werkzaamheden volgens het MJOP

met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

Vaststellen begroting 2019 en de daarbij behorende VvE bijdragen en jaarlijkse indexering VvE bijdragen

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen

met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen



Verhagen Concept B.V.

Billitonlaan 88

3131 LL Vlaardingen

T. +31 (0)10 43 42 390

E. info@uwvbestuurder.nl

www.uwvbestuurder.nl

Verhagen Concept



De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de VvE bijdragen 2019 conform de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen en de VvE bijdragen NIET jaarlijks te indexeren
met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2020 vast te stellen conform de begroting 2019
met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

Formaliteiten

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit akkoord te gaan met de formaliteiten zoals verwoord in de met de uitnodiging meegezonden bijlage
met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen



Verhagen Concept B.V.

Billitonlaan 88
3131 LL Vlaardingen

T. +31 (0)10 43 42 390
E. info@uwvvebestuurder.nl

www.uwvvebestuurder.nl

Bijlage

44913_opgave mjob deel 1.pdf

BIJLAGEN

- o Gedetailleerd overzicht kosten
- o Overzicht 10 jaren planning
- o Werkschrijvingen
- o Fotorapportage

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Flakkeesestraat 17 A/B/C •

DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) - achterstallig onderhoud

[illegible]

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Flakkeestraat 17 A/B/C.

Code	Benaming	Unit	Elm	Prijs	Q	Sj	Gedru	Prijs	Q	Totaal
DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) - achterstallig onderhoud										
P0303A12	Vervangen voorgevel afdekking keramische balkons	2,50	m ¹	€ 18	24	2010	vervangend	DA	€ 45	
	P0303A12A Buisstrade afdekking tegels						buisstrade afdekking	DA	€ 30	
	P0303A12B Vervangen metaal balkons	1,00	pst	€ 30	0	2010	vervangen	DA	€ 245	
P0303A12C	Vervangen wandplaten balkons	2,50	m ¹	€ 88	48	2010	vervangen	DA	€ 245	
Buitenkozijnen										
P0311Z1EA	Kozijn zierhout	2,70	m ²	€ 42	12	2010	buisstrade afdekking	DA	€ 113	
Beglazing										
P041011CC	Blauwglas emel	1,50	st	€ 40	0	2010	gevoeren	DA	€ 60	
P041011CC	Herstellen kozijn zierhout	2,00	st	€ 40	0	2010	gevoeren	DA	€ 80	
Daken										
P0532Z1F	Dakpan leemhouth	1,00	pst	€ 250	12	2010	herstellen dakpan	DA	€ 250	
P05371FD	Dakbedekking zink	5,00	m ²	€ 40	12	2010	herstellen dakpannen	DA	€ 200	
P05381UD	Dakpannen leemhouth	2,70	m ¹	€ 35	48	2010	herstellen dakpannen	DA	€ 95	
Buitenschilderen										
P09110VCC	Buiter schilderenw. dakrand hout dekkend	3,50	m ²	€ 65	24	2010	gevoerd	DA	€ 228	
P09110VCC	Buiter schilderenw. kozijn en raam hout dekkend	7,00	m ²	€ 44	0	2010	stark verouderd	DA	€ 308	
P09110VCC	Buiter schilderenw. kozijn en raam hout dekkend	4,20	m ²	€ 65	24	2010	gevoerd	DA	€ 280	
P09110VCC	Buiter schilderenw. kozijn en raam hout dekkend	4,20	m ²	€ 65	24	2010	gevoerd	DA	€ 280	
P09110VCC	Buiter schilderenw. kozijn en raam hout dekkend	1,00	st	€ 113	0	2010	stark verouderd	DA	€ 113	
P09110VCC	Buiter schilderenw. kozijn en raam hout dekkend	1,50	m ²	€ 44	0	2010	stark verouderd	DA	€ 66	
P09110VCC	Buiter schilderenw. kozijn en raam hout dekkend	4,20	m ¹	€ 35	24	2010	compleet vernieuwd	DA	€ 147	

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Flakkestraat 17 A/B/C •

Plaats

Eigendom

Handeling

WV, Stm, 17 A/B/C

St. Gemein

Gemein

Gemein

DA - Direct Aanschrijvingswaard Onderhoud (DA) - achterstallig onderhoud

Plaats	Eigendom	Handeling	WV, Stm, 17 A/B/C	St. Gemein	Gemein
DA - Direct Aanschrijvingswaard Onderhoud (DA) - achterstallig onderhoud					
PE1V107CC	Buizen schiedewerk dak	Verv. schiedewerk dakrand hout dekkend	4,00 m2	€ 58 24	2010 gebouwd
PE1V107CC	Buizen schiedewerk dakrand hout dak	Verv. schiedewerk dakrand hout dak	5,40 m2	€ 58 24	2010 gebouwd
PE1V107CC	Buizen schiedewerk knipstaam hout dak	Verv. schiedewerk knipj & raam hout dak	2,50 m2	€ 44 0	2010 sterk veranderd
PE1V107CC	Buizen schiedewerk dakrand hout dakrand	Groot schiedewerk dakrand hout dekkend	8,30 m2	€ 44 0	2010 sterk veranderd
PE1V107CC	Buizen schiedewerk knipstaam hout achtergevel	Groot schiedewerk knipj & raam hout dekkend	8,30 m2	€ 44 0	2010 sterk veranderd
PE1V107CC	Buizen schiedewerk knipstaam hout achtergevel dekkend	Groot schiedewerk knipj & raam hout dekkend	8,30 m2	€ 44 0	2010 sterk veranderd
Plaatsen					
PE2V2300/1EU	Plafondschering stuwerk	Herstellen plafondschering stuwerk	0,50 pst	€ 50 12	schonv./beschadigd
PE2V2300/1EU	Plafondschering stuwerk	Herstellen plafondschering stuwerk	1,00 pst	€ 50 12	schonv./beschadigd
PE2V2300/1EU	Plafondschering stuwerk	Herstellen plafondschering stuwerk	1,00 pst	€ 75 12	schonv./beschadigd
Diversen					
PE2V1003Z	Vezes sagger tot 15 meter hoog	Sagewerk achtergevel	45,00 m2	€ 27 0	2010 ium. uim. wezich had
PE2V1003Z	Vezes sagger tot 15 meter hoog	Sagewerk vorgevel	45,00 m2	€ 24 0	2010 ium. uim. wezich had
PE2V2424Z	Contraal	Vulmateriaal 6 m3	1,00 st	€ 405 0	2010 ium. uim. wezich had
Totaal direct kosten					
				€ 3.506	
Omronen & Bouwplakkosten 20%				€ 1.701	
BTW				€ 1.539	
				€ 12.146	

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Flakkezesstraat 17 ABIC •

Code	Element	Locatie	Handhaving	Unit	Eenh.	Plaats	St.	Gehiek	Plaats	Cost
CO - Cyclisch Onderhoud (CO) = terugkerend onderhoud										
Gevels										
P014121CA	Ventilatie griel ooster metaal	voorgevel	Vervangen ventilatie ooster staal	1,00	st	€ 27	36	2013	planmatig	bpg, onder rechter CO € 27
P014121FA	Ventilatie griel ooster metaal	voorgevel	Reinigen ventilatie ooster staal	1,00	st	€ 8	1	2011	doelvervuld	bpg, onder rechter CO € 84
P0171032CC	Handelwaterafvoer pvc	achtergevel	Vervangen handelwaterafvoer pvc	3,00	m1	€ 28	24	2019	planmatig	tpv 2e verd., rechts CO € 84
Balkons										
P0271481ED	Doornoor lood	balkons	Reinigen doornoor lood	1,00	st	€ 15	1	2010	planmatig	17B, 1e verd., rechts CO € 150
P0271481EC	Doornoor lood	balkons	Reinigen doornoor lood	1,00	st	€ 15	1	2010	planmatig	17C, 2e verd., rechts CO € 150
Daken										
T005G040CG	Dakleem keramisch	dak	Reinivering vervangen dakleem keramisch	50,00	m2	€ 1	1	2010	reservering	dak compleet CO € 500
P053471CD	Dakbedekking zink	dak	Vervangen dakbedekking zink	5,00	m2	€ 125	24	2016	planmatig	daklepel voor CO € 600
P051031ED	Daklepel loodwerk	dak	Vervangen loodleerbe onder kozijn	2,70	m1	€ 35	48	2016	planmatig	daklepel achter CO € 95
P051032CD	Daklepel loodwerk	dak	Vervangen loodleerbe onder kozijn	9,00	m1	€ 35	48	2016	planmatig	daklepel voor op achter CO € 280
P053471CD	Daklepel zwaar zink	dak	Vervangen zijwangen zink	2,00	m2	€ 128	48	2016	planmatig	daklepel voor CO € 262
Buitenschilderdwerk										
P0511073CD	Buiten schilderen deklend hout deklend	voorgevel	Groot schildwerk deklend hout deklend	3,30	m2	€ 44	6	2016	planmatig	boven gevel CO € 164
P0511073EC	Buiten schilderen deklend hout deklend	voorgevel	Klein schildwerk deklend hout deklend	5,30	m2	€ 31	3	2013	planmatig	boven gevel CO € 217
P0511032CD	Buiten schildwerk kozijn/raam hout deklend	voorgevel	Groot schildwerk kozijn & raam hout deklend	7,00	m2	€ 44	6	2016	planmatig	17A, bpg, afs. CO € 305
P0511032CD	Buiten schildwerk kozijn/raam hout deklend	voorgevel	Groot schildwerk kozijn & raam hout deklend	4,00	m2	€ 44	6	2016	planmatig	kozijn CO € 176
P0511032CD	Buiten schildwerk kozijn/raam hout deklend	voorgevel	Groot schildwerk kozijn & raam hout deklend	4,00	m2	€ 44	6	2016	planmatig	verwijding 2e verd., rechts CO € 176
P0511032EC	Buiten schildwerk kozijn/raam hout deklend	voorgevel	Klein schildwerk kozijn & raam hout deklend	4,00	m2	€ 31	3	2013	planmatig	17C, kozijn 2e verd., rechts CO € 248
P0511032EC	Buiten schildwerk kozijn/raam hout deklend	voorgevel	Klein schildwerk kozijn & raam hout deklend	4,00	m2	€ 31	3	2013	planmatig	verwijding 17D, kozijn 1e verd., rechts CO € 248

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Flielkensstraat 17 A/B/C -

CO	Elkheid	Locatie	Handeling	Min	Max	Wijziging	St	Gedrag	Plaats	CO	Dat
CO - Cyclic Onderhoud (CO) = terugkerend onderhoud											
P031V0B1C	Buiten schilderen kozijn & raam hout dekkend	voorgewel	Klein schilderen kozijn & raam hout dekkend	7,00	m2	€ 31	3	2013	plannings	17A, tgg. alle	CO € 434
P032V0Z2C	Buiten schilderen deur hout	voorgewel	Groot schilderen deur hout transparant	1,00	st	€ 103	3	2013	plannings	17A, tgg. voordeur	CO € 309
P031V0B0C	Buiten schilderen kozijn hout pottek	pottek	Groot schilderen kozijn hout dekkend	2,00	m2	€ 44	6	2016	plannings	17B, voorbalkkozijn	CO € 88
P031V0B0C	Buiten schilderen kozijn hout pottek	pottek	Groot schilderen kozijn hout dekkend	2,00	m2	€ 44	6	2016	plannings	17C, voorbalkkozijn	CO € 88
P031V0B0C	Buiten schilderen kozijn hout pottek	pottek	Groot schilderen kozijn hout dekkend	1,00	st	€ 103	3	2012	plannings	17B, voordeur	CO € 309
P032V0Z0C	Buiten schilderen deur hout transparant	pottek	Groot schilderen deur hout transparant	1,00	st	€ 103	3	2012	plannings	17C, voordeur	CO € 309
P033V1D0C	Buiten schilderen kozijn raam staal pottek	pottek	Groot schilderen kozijn raam staal	1,50	m2	€ 44	6	2016	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 66
P033V1D0C	Buiten schilderen tuining staal pottek	pottek	Groot schilderen staal	4,20	m1	€ 26	6	2016	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 109
P033V1E0C	Buiten schilderen kozijn raam staal pottek	pottek	Klein schilderen kozijn raam staal	1,50	m2	€ 31	3	2013	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 89
P033V1E0C	Buiten schilderen tuining staal pottek	pottek	Klein schilderen staal	4,20	m1	€ 26	3	2013	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 168
P034V0D0C	Buiten schilderen staalwerk pottek	pottek	Groot schilderen staalwerk	2,50	m2	€ 88	12	2016	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 75
P031V0B1C	Buiten schilderen dakrand hout dekkend	dak	Groot schilderen dakrand hout dekkend	4,00	m2	€ 44	6	2016	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 176
P031V0E0C	Buiten schilderen dakrand hout dekkend	dak	Klein schilderen dakrand hout dekkend	4,00	m2	€ 31	3	2013	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 748
P031V0B0C	Buiten schilderen kozijn raam hout dak dekkend	dak	Groot schilderen kozijn & raam hout dekkend	5,40	m2	€ 44	6	2016	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 768
P031V0B0C	Buiten schilderen kozijn raam hout dak dekkend	dak	Klein schilderen kozijn & raam hout dekkend	5,40	m2	€ 31	3	2013	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 385
P031V0E0C	Buiten schilderen kozijn raam hout dak dekkend	dak	Groot schilderen kozijn & raam hout dekkend	2,50	m2	€ 44	6	2016	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 110
P031V0E0C	Buiten schilderen dakrand hout dekkend	achtorgewel	Klein schilderen dakrand hout dekkend	2,50	m2	€ 31	3	2013	plannings	pottekkozijn, binnen- en buitenzijde (0,5 post)	CO € 155

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

5

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Flakkestraat 17 A/B/C •

Code	Element	Locatie	Handeling	Mt	Een.	Vrijheid O.	St.	Gebruik	Plaats	CO	Totaal
CO - Cyclisch Onderhoud (CO) = terugkerend onderhoud											
P01V03DC	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekend	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout achtergevel	Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekend	8,30	m2	€ 44	6	2015	plannatig	17B, 1e verd., beide kozijnen	CO € 385
P01V03DC	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekend	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout achtergevel	Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekend	10,30	m2	€ 44	6	2015	plannatig	17A, 100, beide kozijnen	CO € 453
P01V03DC	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekend	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout achtergevel	Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekend	8,30	m2	€ 44	6	2015	plannatig	17C, 2e verd., beide kozijnen	CO € 385
P01V03EC	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekend	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout achtergevel	Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekend	10,30	m2	€ 31	3	2013	plannatig	17A, 100, beide kozijnen	CO € 609
P01V03EC	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekend	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout achtergevel	Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekend	8,30	m2	€ 31	3	2013	plannatig	17C, 2e verd., beide kozijnen	CO € 515
P01V03EC	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekend	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout achtergevel	Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekend	8,30	m2	€ 31	3	2013	plannatig	17B, 1e verd., beide kozijnen	CO € 515
Diversen											
P01V03JZ	Vries slaagij tot 15 meter hoog		Stegewerk achtergevel	45,00	m2	€ 27	3	2013	1 v.m. uits. werkz.hed.		CO € 3.045
P01V03JZ	Vries slaagij tot 15 meter hoog		Stegewerk voorgevel	45,00	m2	€ 24	3	2013	1 v.m. uits. werkz.hed.		CO € 3.240
P05024ZZ	Container		Valuutanker, 6 m3	1,00	st	€ 325	3	2013	1 v.m. uits. werkz.hed.		CO € 975
Totaal direct kosten											€ 17.790
Omrekenen & Basisrijtaakkosten 20%											€ 3.556
BTW											€ 4.054
Totaal kosten - Cyclisch Onderhoud (CO)											€ 25.390

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Flakkeesestraat 17 A/B/C •

	Gedeelte	Locatie	Handhaving	Inhoud prijsstelling	Schikking	Prijs per m²
AO - Aan te raden onderhoud (AO)						
Buitenschilderwerk						
P90A-V1DC	Buiten schilderwerk betonnen constructie	balkons	Groot schilderswerk steenschiefs	0,00 m2	€ 54,- 12	2010 na herstel AO
P90A-V1DC	Buiten schilderwerk betonnenconstructie	balkons	Groot schilderswerk steenschiefs	2,20 m2	€ 54,- 12	2010 na herstel AO
P90A-V5CC	Buiten schilderwerk betonnen coating balkons	balkons	Vervangen coating beton	1,50 m2	€ 110,- 24	2010 vervoerd en na herstel AO
P90A-V6BCC	Buiten schilderwerk betonnen coating balkons	balkons	Aanbrengen coating beton	1,50 m2	€ 80,- 0	2010 afwezig AO
P90A-V6BCC	Buiten schilderwerk betonnen coating balkons	balkons	Groot schilderswerk metselwerk	1,80 m2	€ 28,- 12	2010 vervoerd AO
P90A-V6BCC	Buiten schilderwerk metselwerk	balkons				
Ploftands						
T23Q-01GF	Ploftandbeveiliging kunststof schuiven intern	intern	Vervangen ploftandbeveiliging door glasplaat	30,00 m2	€ 68,- 48	2010 n.v.m. brandveiligheid AO
T23Q-01UD	Ploftandbeveiliging EPS (pistachium)	intern	Vervangen ploftandbeveiliging door glasplaat	22,00 m2	€ 68,- 48	2010 n.v.m. brandveiligheid AO
Totaal direct kosten						€ 3.383
Onvoorzien & Bureaukosten 2%						€ 777
BTW						€ 885
Totaal kosten - Aan te raden onderhoud (AO)						€ 5.044

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren
Flakkeesstraat 17 A/B/C •

Soort	Plaats	Remdeling	Hoof	Eind	Plaats	Plaats	Totaal
Totaal direct kosten object							€ 30.168
Overvoeren & Bouwplaatskosten 20%							€ 6.034
BTW							€ 6.878
TOTAAL KOSTEN V/E (DA, CO en AO)							€ 43.080

Gedetailleerd overzicht - 10 jaren

8

Overzicht 10-jarenplan
Flakkeesestraat 17 A/B/C

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
01 Gedeeltes	€ 921	€ 8	€ 8	€ 27	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 1.096
02 Salons	€ 1.109	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 1.379
03 Burenkosten	€ 113									€ 113
04 Beglazing	€ 140									€ 140
05 Daken	€ 595	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 1.307	€ 50	€ 50	€ 2.301
09 Buienschilmerk	€ 3.274		€ 206	€ 2.010		€ 281	€ 2.575	€ 206	€ 2.010	€ 10.962
23 Plafonds	€ 3.697									€ 3.697
61 Diversen	€ 2.620			€ 2.620			€ 2.620		€ 2.620	€ 10.480
Totaal directe kosten	€ 12.468	€ 88	€ 294	€ 4.737	€ 89	€ 389	€ 6.940	€ 68	€ 294	€ 30.166
Overzicht & Bouwplaskosten 20%	€ 2.494	€ 18	€ 59	€ 947	€ 18	€ 74	€ 1.388	€ 18	€ 59	€ 6.034
BTW	€ 2.843	€ 20	€ 67	€ 1.060	€ 20	€ 84	€ 1.392	€ 20	€ 67	€ 1.095
TOTALE KOSTEN	€ 17.805	€ 126	€ 420	€ 6.764	€ 128	€ 528	€ 9.910	€ 128	€ 420	€ 43.080

Werkomschrijvingen

Flakkeesestraat 17 A/B/C •

Omschrijving	
P011Q47EZ	Herstellen betonband met granito afwerking Betonband met granito afwerking Scheuren en beschadigingen ruim openhakken. Wapening ontroesten en behandelen met roestverende primer. Beton herstellen met een krimparme reparatiemortel. Oppervlakte afwerken met een granitomortel als bestaand. Schilderwerk is niet inbegrepen.
P011Z91AB	Verwijderen oud staal Gevelconstructie metselwerk Roestende stalen onderdelen (schroeven, bouten, spijkers e.d.) verwijderen. Kleine beschadigingen herstellen met metselmortel. Grote beschadigingen herstellen door uithakken stenen, inmetelen nieuwe stenen en voegen als bestaand.
P012G31EJ	Vervangen voegwerk afdekking keramische tegels Balustrade afdekking tegels Voegen van keramische tegels ruim openhakken. Voegen herstellen/aanbrengen met een krimparme reparatiemortel.
P014H21CA	Vervangen ventilatie rooster staal Ventilatie gevel rooster metaal Verwijderen metalen rooster en reinigen opening, nieuw metalen rooster aanbrengen als bestaand.
P014H21FA	Reinigen ventilatie rooster staal Ventilatie gevel rooster metaal Ventilatirooster en achterliggende opening reinigen zodat er weer voldoende ventilatie is in de kruipruimte.
P015Q42CB	Vervangen staande voeg specie Staande voeg specie Uithakken specie staande voeg en uitspoelen, nieuwe krimparme specie aanbrengen.
P015T42CC	Vervangen/aanbrengen kitvoeg naad Kitvoeg t.p.v. elementen Kit en eventuele rugvulling verwijderen, voeg schoonmaken en voorbehandelen, nieuwe kitvoeg op rugvulling aanbrengen.
P017N63CD	Vervangen hemelwaterafvoer pvc Hemelwaterafvoer pvc Verwijderen pvc h.w.a. inclusief beugels, nieuwe pvc h.w.a. aanbrengen met nieuwe beugels en aansluiten op dakafvoer en riolering. Gaten in gevel dichtzetten met specie.
P017N64CD	Vervangen stalen beugel Hemelwaterafvoer pvc Verwijderen pvc h.w.a. inclusief beugels, nieuwe pvc h.w.a. aanbrengen met nieuwe beugels en aansluiten op dakafvoer.
P019H21EB	Herstellen stalen latel in metselwerk Laten staal Vrijhakken stalen latei en ontroesten. Controle op draagkracht. Bij voldoende sterkte latei twee keer behandelen met roestverende primer. Inmetelen nieuwe stenen en voegen als bestaand.
P021Q41CB	Vervangen voegwerk Balustrade metselwerk Voegen uithakken en uitspoelen. Afkomend materiaal opvangen en afvoeren. Nieuw platvoegwerk aanbrengen.
P021Q41EZ	Herstellen constr. plafond balkon Balkon plafond beton Scheuren, beschadigingen en loszittend beton ruim openhakken. Wapening of staalprofiel ontroesten en behandelen met een roestverende primer. Beton herstellen met een krimparme reparatiemortel. Schilderwerk beton is niet inbegrepen.
P021Q44EG	Herstellen opstand dekvlies balkon Balkon constructie beton Bestaande opstand dekvlies loshakken en verwijderen. Ondergrond reinigen en voorbehandelen. Nieuwe opstand aanbrengen. Indien wapening aanwezig is, dient deze indien geroest, ontroost of behandeld te worden. Echter is het ontroesten en behandelen niet in deze prijs opgenomen (overleg met eigenaren is vereist).
P023Q41CZ	Vervangen balustrade afdekking beton Balustrade afdekking beton Verwijderen betonnen balustradeafdekking, ondergrond schoonmaken, nieuwe betonnen afdekplaat aanbrengen in specie.

Werkomschrijvingen

Flakkeesestraat 17 A/B/C -

P024H29AZ	Verwijderen waslijndragers Verwijderen waslijndragers incl. bevestigingsmiddelen. Kleine gaten herstellen met spec. grote beschadigingen herstellen door uithakken stenen en inmetelen nieuwe stenen en voegen als bestaand.	Waslijndragers metaal
P027H81ED	Reinigen doorvoer lood Bestaande doorvoer controleren op gebreken. Openstaande aansluitingen met vloer dichten. Ontbrekende roosters aanbrengen. Vervulde en verstopte doorvoeren grondig reinigen en indien nodig doorspuiten.	Doorvoer lood
P031I21EA	Herstellen kozijn zacht hout Verrotte, ondeugdelijke of sterk beschadigde stijlen, dorpels, tussendorpels en andere kozijnonderdelen geheel of gedeeltelijk vervangen, houtsoort als bestaand en voorberekend, verbindingen waterdicht en vlak afwerken.	Kozijn zacht hout
P041O11CC	Vervangen blankglas enkel Verwijderen glas inclusief stopverf of glaslaten. Spinning schoonmaken en gronden. Nieuwe enkelglas aanbrengen met stopverf of glaslaten als bestaand.	Blankglas enkel
P052G20CG	Reservering vervangen dakpan keramisch Verwijderen dakpannen, panlatten en tengels, ondergrond schoonmaken, kleine gebreken herstellen. Nieuwe tengels en panlatten aanbrengen inclusief ventfol. Nieuwe keramische dakpannen, nokvorsten en indien van toepassing kantpannen, als bestaand aanbrengen op panlatten. Bij steile dakhellingen de nodige panhaken gebruiken of deel pannen vastschroeven.	Dakpan keramisch
P052G20EF	Herleggen/ nalopen dakpan keramisch Plaatselijk kapotte pannen vervangen als bestaand. Pannen herschikken zodat geheel waterdicht is.	Dakpan keramisch
P055H71CD	Vervangen dakbedekking zink Verwijderen zinken bekleding, ondergrond schoonmaken, nieuw zink aanbrengen inclusief alle randaansluitingen.	Dakbedekking zink
P055H71ED	Herstellen dakbedekking zink Openstaande naden opnieuw solderen, plaatselijk ontbrekend zink aanbrengen en solderen.	Dakbedekking zink
P056H79CD	Vervangen zijwangen zink Verwijderen zink van zijwangen, indien nodig ondergrond plaatselijk herstellen. Aanbrengen nieuw zink incl. benodigde randaansluitingen.	Dakkapel zijwangen zink
P056H81CD	Vervangen loodslabbe onder kozijn Verwijderen loodslabbe, ondergrond schoonmaken, nieuwe loodslabbe aanbrengen onder kozijn en aankloppen over dakpannen.	Dakkapel loodwerk
P056H82CD	Vervangen loodslabben zijwangen Verwijderen loodslabbe, ondergrond schoonmaken, nieuwe loodslabbe aanbrengen onder zink en aankloppen over dakpannen.	Dakkapel loodwerk
P058I21CA	Vervangen aftimmering zacht hout Boelboord verwijderen, onderconstructie plaatselijk herstellen, nieuw voorberekend houten boelboord aanbrengen op bestaande onderconstructie. Afhakken boelboord is niet inbegrepen.	Aftimmering zacht hout
P091V07CC	Verf. schilderwerk dakrand hout dekkend Verlagen geheel verwijderen, kleine beschadigingen herstellen, geheel 2x gronden, plamuren en schuren en 1x aflakken.	Buiten schilderwerk dakrand hout dekkend
P091V07DC	Groot schilderwerk dakrand hout dekkend Loszittende verlagen verwijderen, plaatselijk gronden en plamuren, geheel schuren en 1x aflakken, plamuren en schuren en 1x aflakken.	Buiten schilderwerk dakrand hout dekkend

Werkomschrijvingen

Flakkeesestraat 17 A/B/C •

Werkomschrijvingen		
P091V07EC	Klein schilderwerk dakrand hout dekkend Kale en verveerde plekken plaatselijk gronden, geheel schuren en 1x aflakken.	Buiten schilderwerk dakrand hout dekkend
P091V09CC	Verv. schilderwerk kozijn & raam hout Verflagen geheel verwijderen, kleine beschadigingen herstellen, geheel 2x gronden, plamuren en schuren en 1x aflakken.	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekkend
P091V09DC	Groot schilderwerk kozijn & raam hout Loszittende verflagen verwijderen, plaatselijk gronden en plamuren, geheel schuren en 1x gronden, plamuren en schuren en 1x aflakken.	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekkend
P091V09EC	Klein schilderwerk kozijn & raam hout Kale en verveerde plekken plaatselijk gronden, geheel schuren en 1x aflakken.	Buiten schilderwerk kozijn & raam hout dekkend
P092V02DC	Groot schilderwerk deur hout transparant Beits of vernis geheel schuren, 2x beitsen of vernissen.	Buiten schilderwerk deur hout transparant
P093V11CC	Vervangend schilderwerk staal Verflagen geheel verwijderen en ondergrond ontroesten, geheel 1x primeren, 1x gronden en schuren en 1x aflakken.	Buiten schilderwerk leuning staal
P093V11DC	Groot schilderwerk staal Loszittende verflagen verwijderen, plaatselijk ontroesten en primeren, geheel 1x gronden en schuren en 1x aflakken.	Buiten schilderwerk leuning staal
P093V11EC	Klein schilderwerk kozijn & raam staal Oude gave verflagen reinigen, ontvetten en opruwen. Loszittende en slechte verflagen verwijderen en roest verwijderen. Bij te werken delen voorzien van twee lagen corrosieverende primer. Bijgewerkte delen schuren en het geheel afschilderen met een laag dekverf.	Buiten schilderwerk kozijn & raam staal
P094V00DC	Groot schilderwerk stucwerk Vuil en niet hechtende verflagen verwijderen, geheel 1x behandelen met fixeermiddel en 1x schilderen met dampdoorlatende verf	Buiten schilderwerk stucwerk
P094V01DC	Groot schilderwerk steenachtig Vuil en niet hechtende verflagen verwijderen, geheel 1x behandelen met fixeermiddel en 1x schilderen met dampdoorlatende verf	Buiten schilderwerk betonconstructie
P094V05CC	Vervangen coating beton Coating verwijderen door afbijlen in combinatie met stoomcleanen of d.m.v. stralen. Ondergrond reinigen, repareren en voorstrijken met fixeermiddel. Nieuwe coating aanbrengen op componenten basis, volgens voorschriften fabrikant. Applicatie d.m.v. rolverwerking.	Buiten schilderwerk betonvloer coating
P094V06DC	Groot schilderwerk metselwerk Vuil en niet hechtende verflagen verwijderen, geheel 1x behandelen met fixeermiddel en 1x schilderen met dampdoorlatende verf	Buiten schilderwerk metselwerk
P233Q41DD	Vervangen plafondafwerking door gipsplaten Bestaande beplating verwijderen. Indien mogelijk rachsels tegen bestaande ondergrond aanbrengen. Anders onderliggende plafondafwerking verwijderen. Gipsplaten (12,5 mm) aanbrengen. Schroefgaten en naden-aansluitingen dichtzetten. Sauswerk is exclusief.	Plafondafwerking EPS (piepschuim)
P233Q41EM	Herstellen plafondafwerking stucwerk Bestaand stucwerk op steengasfriet waar nodig herstellen.	Plafondafwerking stucwerk
P233Q41GF	Vervangen plafondafwerking door gipsplaten Kunststof schroten verwijderen. Indien mogelijk rachsels tegen bestaande ondergrond aanbrengen. Anders onderliggende plafondafwerking verwijderen. Gipsplaten (12,5 mm) aanbrengen. Schroefgaten en naden-aansluitingen dichtzetten. Sauswerk is exclusief.	Plafondafwerking kunststof schroten

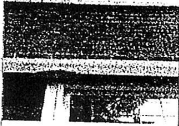
Werkomschrijvingen

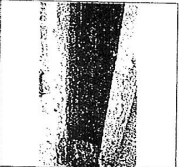
Flakkeesestraat 17 A/B/C •

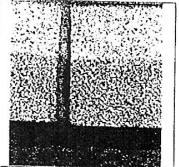
Werkomschrijving		Eenheid	
P450245ZZ	Vuilecontainer, 6 m3 Container ten behoeve van afvoer gesloopte en/of verwijderde elementen - Huur en transport afvalcontainer - diverse materialen - inclusief verwerking	Container	
P611003ZZ	Stelgenwerk achtergevel Het stelgenwerk leveren, plaatsen en na gebruik weer afvoeren inclusief vangnetten, beveiliging e.d.	Vaste steiger tot 15 meter hoog	

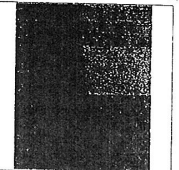
Flakkeesestraat 17 A/B/C •

Exterieur

Beton			Foto	
P011Q47EZ Betonband met granito afwerking betonband boven bgg., verspreid corrosie/scheurvorming DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud				
Activiteit:	2010	Hvh		
Herstellen betonband met granito afwerking			1,00 pst	

P058I21CA Aftimmering zachthout tpv nr. 17c, grens rechts houtrot DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud				
Activiteit:	2010	Hvh		
Vervangen aftimmering zachthout			1,00 m1	

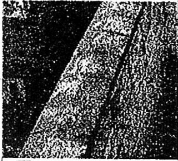
P015T42CC Kitvoeg t.p.v. elementen naden tpv waterslagen, verspreid voeg staat open DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud				
Activiteit:	2010	Hvh		
Vervangen/ aanbrengen kitvoeg naad			6,00 st	

Balkons			Foto	
P021Q41EZ Balkon constructie beton 17B, 1e verd., rand balkonvloer corrosie/scheurvorming DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud				
Activiteit:	2010	Hvh		
Herstellen constr. betonrand balkon			1,00 pst	

Bevindingen

1

Flakkeesestraat 17 A/B/C •

Balkons				
P021Q41EZ Balkon plafond beton 17C, 2e verd., onderzijde balkonvoicer scheurvorming DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud				
Activiteit:	2010	Hvh		
Herstellen constr. plafond balkon		1,00	pst	
P012G31EJ Balustrade afdekking tegels 17C, 2e verd., bovenzijde balustrade verzand/afwezig DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud				
Activiteit:	2010	Hvh		
Vervangen voegwerk afdekking keramische tegels		2,50	m1	
P024H29AZ Waslijndragers metaal 17C, 2e verd., tpv balustrade ernstige corrosie DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud				
Activiteit:	2010	Hvh		
Vervijderen waslijndragers		1,00	pst	
P023Q41CZ Balustrade afdekking beton 17B, 1e verd., bovenzijde balustrade ernstige corrosie/ scheurvorming DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud				
Activiteit:	2010	Hvh		
Vervangen balustrade afdekking beton		2,50	m1	

Bevindingen

2

Flakkeesestraat 17 A/B/C •

Bebinding		
P041O11CC Blankglas enkel		
tpv portiekkozijn (0,5 post)		
gebroken		
DA - Direct Aanschrijvingswaardig Onderhoud (DA) = achterstallig onderhoud		
Activiteit:	2010	Hvh
Vervangen blankglas enkel		1,50 st



Bevindingen

3

Bijlage

44913_opgave mjob deel 2.pdf

Meer Jaren Onderhouds Planning

Flakkeesestraat 17 A/B/C, Rotterdam



Samen werken
aan actieve Verenigingen van Eigenaren



Opdrachtgever : VVE 010

Opgesteld door: VVE 010

Bouwkundige : H. Keulemans

Project : "Samen werken aan actieve Verenigingen van Eigenaren"

Datum : 14-9-2010



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Inleiding	4
2	Algemeen	5
2.1	Omschrijving	5
2.2	Voorgevel	5
2.3	Portiek	5
2.4	Achtergevel	5
2.5	Balkons achtergevel	6
2.6	Dak	6
2.7	Riolering	6
2.8	Kruipruimte	6
2.9	Opmerkingen betreffende VvE	7
2.10	Algemene opmerkingen	7
3	Overzicht noodzakelijk onderhoud	9
3.1	Gehanteerde prijzen	9
3.2	Planning en onderhoud	9
4	Specificatie activiteiten	10
4.1	Toelichting op de tabel "gedetailleerd overzicht kosten"	10
4.2	Toelichting op de categorieën van onderhoud	11
4.3	Vervolgstappen	11
4.4	Contact	12
5	Werkomschrijvingen	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Verklarende woordenlijst	13

BIJLAGEN

- o Gedetailleerd overzicht kosten
- o Overzicht 10 jaren planning
- o Werkomschrijvingen
- o Fotorapportage

Flakkeesestraat 17 A/B/C

3 / 16

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In dit rapport is de bouwkundige staat van uw woning is beschreven.

Uw woning kan samen met andere woningen een Vereniging van Eigenaren vormen. In dat geval staat al het onderhoud voor deze woningen in dit rapport beschreven.

In het rapport is het onderhoud opgenomen dat direct uitgevoerd moet worden (direct aanschrijvingswaardig). Daarnaast treft u hierin het onderhoud aan dat aanbevelenswaardig is en het onderhoud dat over een periode van 10 jaar nodig zal zijn. De vereniging van eigenaren (VvE) is gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van dit onderhoud.

Het benodigde onderhoud aan de woningen is bepaald door de kwaliteitseisen, zoals die zijn beschreven in het Bouwbesluit van de Rijksoverheid en zoals die door uw gemeente zijn vastgelegd voor alle woningen binnen de gemeentegrenzen.

In het rapport is een kostenoverzicht gemaakt van het onderhoud dat direct uitgevoerd moet worden, van aanbevelenswaardig onderhoud en van de kosten van het onderhoud voor de komende 10 jaar. In het rapport staan bouwkundige woorden. Deze worden verklaard in de woordenlijst achter in het rapport.

Aan het bouwkundige rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

2 Algemeen

2.1 Omschrijving

Het pand is gebouwd omstreeks 1940 en bestaat uit drie woningen verdeeld over vier bouwlagen. De appartementen op de begane grond en eerste verdieping hebben beide één etage. Het bovenste appartement bestaat uit twee verdiepingen. Het pand is voorzien van een schuin dak met houten dakranden aan de voor- en achterzijde.

2.2 Voorgevel

De gevel bestaat uit metselwerk met kozijnen van hout. Boven de kozijnen zijn in het metselwerk liggende stalen lateien en overtrokken stalen lateien aanwezig. Een stalen latei is door corrosie aangetast. Het voegwerk ter plaatse staat open en het metselwerk wordt licht naar buiten gedrukt. Het staal in de betonband met granito afwerking vertoont corrosie. De naden ter plaatse van diverse granito elementen staan open. Bovenstaande onderdelen moeten hersteld worden. Het schilderwerk van de houten onderdelen is verouderd en moet weer worden uitgevoerd.

2.3 Portiek

De portiek bestaat uit metselwerk, een betonnen trap met een granito afwerking, een granito bordes en stalen leuningen. Het portiekkozijn is van staal en de voordeurkozijnen zijn van hout. Het plafond is voorzien van stucwerk. Het plafond vertoont lichte scheurvorming en enkele beschadigingen. Dit moet hersteld worden. Enkele ruiten ter plaatse van het portiekkozijn zijn kapot. Deze moeten vervangen worden. Het schilderwerk van de houten en stalen onderdelen is verouderd en moet weer worden uitgevoerd.

De portiek wordt gedeeld met de naastliggende Vereniging van Eigenaren. In het rapport is daarom de helft van de kosten (en de hoeveelheden) voor het onderhoud aan de portiek opgenomen.

2.4 Achtergevel

De gevel bestaat uit metselwerk met kozijnen van hout. Boven de kozijnen zijn in het metselwerk liggende stalen lateien aanwezig. In het metselwerk is een aantal oude stalen bevestigingen aanwezig die problemen (kunnen) veroorzaken aan het voeg- en metselwerk. Het voegwerk vertoont enkele gebreken. Een stalen beugel van de hemelwaterafvoer is kapot. Bovengenoemde onderdelen moeten hersteld of vervangen worden. Enkele ruiten zijn kapot. Deze dienen vervangen te worden. Het schilderwerk van diverse houten onderdelen is verouderd en moet weer worden uitgevoerd.

2.5 Balkons achtergevel

De bovenwoningen zijn aan de achtergevel voorzien van een balkon. De balkons bestaan uit betonnen vloerplaten en gemetselde balustrades. Op het balkon van de eerste verdieping bevindt zich een gemetseld balkonscherm. Het beton van de balkonvloeren, kimranden en de onderzijde van de balkons vertoont diverse gebreken. Deze gebreken moeten hersteld worden. Het voegwerk van een balustrade en het balkonscherm is plaatselijk verzand of afwezig. Dit voegwerk moet hersteld worden. De wapening van de betonnen balustradeafdekking vertoont ernstige corrosie waardoor het beton scheurt/afbrokkelt. Deze balustradeafdekking moet vervangen worden.

2.6 Dak

Het gebouw is voorzien van een schuin dak met keramische pannen, een gemetselde schoorsteen en zinken dakgoten. Aan de voor- en achterzijde van het dak bevinden zich dakkapellen met houten kozijnen, zinken zijwangen en houten dakranden. De keramische pannen zijn verouderd en liggen plaatselijk scheef of los. Een aantal pannen is kapot. De kapotte pannen dienen vervangen te worden. De naden/ aansluitingen van het zinken dak van een dakkapel dienen te worden nagelopen en hersteld. De loodslabbe onder een dakkapel is sterk verouderd en de bevestigingen roesten. Deze loodslabbe moet vervangen worden. Het kozijn van een dakkapel vertoont diverse gebreken en dient te worden hersteld. Het schilderwerk van de houten onderdelen is verouderd en moet weer uitgevoerd.

2.7 Riolering

Over de riolering van het pand, de zogenaamde grond- en standleidingen, zijn tijdens de opname geen klachten gemeld. Wanneer u overgaat tot het renoveren van uw keuken of badkamer is het raadzaam de standleiding voor dat gedeelte te laten vervangen. Dit kan u later breekwerk en kosten besparen.

2.8 Kruipruimte

De kruipruimte is schoon en droog. Een kruipruimte moet schoon en droog zijn. Zo helpt u zwamvorming tegen te gaan. Zorg er daarom voor dat de kruipruimte goed is geventileerd en dat de ventilatieroosters regelmatig worden gereinigd. Rottend en vochtig afval dient u te verwijderen. Ander afval, zoals puin, bij voorkeur verwijderen of verspreiden over de ruimte, zodat leidingen goed zichtbaar en bereikbaar zijn en een goede ventilatie mogelijk is. Het is aan te bevelen de kruipruimte regelmatig te controleren op lekkende leidingen/riolering of houtrot in de balken.

De stalen balken in de kruipruimte vertonen lichte roestvorming. Hier zijn geen herstel werkzaamheden voor opgenomen. Echter dienen eigenaren deze constructie regelmatig te controleren en aanbevolen wordt de stalen constructie te ontroesten en te behandelen.

2.9 Opmerkingen betreffende VvE

Tijdens de inspectie waren de bewoners van nummer 17C niet aanwezig. Het pand is via de burelen en de straat geïnspecteerd. Hierdoor kunnen er kleine afwijkingen zijn tussen het rapport en de werkelijke situatie.

De meterkasten van de woningen zijn deels verouderd, deels reeds vervangen;

- woning nummer 17a heeft een nieuwe groepenkast met aardlekschakelaar;
- woning nummer 17b heeft oude groepen en geen aardlekschakelaar;

De stucwerk plafonds ter plaatse van van nummer 17A en 17B vertonen enkele scheuren en dienen in verband met brandveiligheid hersteld te worden.

De plafonds van nummer 17A zijn deels bekleed met EPS (geëxpandeerd polystyreen) oftewel piepschuim. Dit materiaal kan bij verbranding ernstige brandwonden veroorzaken. Tevens komen bij brand giftige gassen vrij. Derhalve wordt aanbevolen de plafondtegels te verwijderen en het onderliggende plafond te herstellen/ een nieuw gipsplatenplafond aan te brengen.

De plafonds ter plaatse van nummer 17B zijn deels bekleed met kunststof schroten. Bij brand komen bij dit materiaal giftige gassen vrij. Derhalve wordt aanbevolen de schroten te verwijderen en het onderliggende plafond te herstellen/ een nieuw gipsplatenplafond aan te brengen.

2.10 Algemene opmerkingen

De gasinstallatie in de appartementen dient te voldoen aan de eisen (model aansluitvoorwaarden) van het energiebedrijf.

De elektrische installatie in de appartementen dient te voldoen aan de eisen (model aansluitvoorwaarden) van NEN 1010. Meer informatie hierover kunt u vragen bij een erkend installateur.

De waterleidingen moeten deugdelijk zijn van kwaliteit en voldoen aan de eisen van NEN 1006, dit betekent onder andere dat in gebruik zijnde loden waterleidingen vervangen dienen te worden.

Wanneer u overgaat tot het vervangen van hang- en sluitwerk of complete draaiende delen (ramen of deuren in kozijnen) ter plaatse van de gevels of de entree, dient het nieuwe hang- en sluitwerk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Wanneer u overgaat tot het compleet vervangen van kozijnen of de indeling van de kozijnen wijzigt, dient u rekening te houden met het feit dat u hiervoor een (lichte) bouwvergunning dient aan te vragen. Meer informatie hierover via dS+V van de gemeente Rotterdam / VVE 010.

In het toilet, de keuken, maar met name de badkamer dient voldoende ventilatie aanwezig te zijn. Vaak is sprake van natuurlijke ventilatie door middel van een rooster in het plafond en de afvoer naar het dak. Belangrijk hierbij is dat aanvoer van verse lucht mogelijk is via een raam, een rooster in de deur of door middel van een kier onder de deur. Bij onvoldoende ventilatie dient deze aangepast of vernieuwd te worden.



Brandveiligheid is een belangrijk punt bij het gebruik van de woning. De brandveiligheid van uw woning kan vergroot worden door het aanbrengen van rookmelders op elke verdieping, een brandblusser op een centrale plek in het huis en ervoor te zorgen dat er geen spullen in of voor de vluchtroutes liggen. Plafonds van piepschuimen of kunststof (schroten) leveren extra gevaar bij brand. Daarom wordt aangeraden deze materialen niet toe te passen.

Flakkeesestraat 17 A/B/C

8 / 16

3 Overzicht noodzakelijk onderhoud

3.1 Gehanteerde prijzen

De prijzen in dit onderhoudsrapport voor het uit te voeren onderhoud zijn gebaseerd op prijzen zoals die door erkende aannemersbedrijven worden gehanteerd en gelden als indicatie voor de kosten van het onderhoud wanneer de werkzaamheden door erkende aannemers worden uitgevoerd.

Het gehanteerde prijspeil is januari 2010.

3.2 Planning en onderhoud

Voor de planning van de onderhoudsmaatregelen geldt het volgende:

Het *direct aanschrijvingswaardige onderhoud* is het achterstallig onderhoud dat eerst moet worden aangepakt.

Het *aan te raden onderhoud* is niet verplicht en kunt u het beste gelijktijdig met direct aanschrijvingswaardig onderhoud uitvoeren, om kosten te besparen. Denk aan steigerkosten.

Pas enkele jaren daarna krijgt u te maken met het *cyclisch onderhoud*. Dat zijn onderhoudswerkzaamheden die telkens weer terugkeren. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het schilderen van houten kozijnen: om de paar jaar moeten deze weer geschilderd worden.

4 Specificatie activiteiten

4.1 Toelichting op de tabel "gedetailleerd overzicht kosten"

Code

In deze kolom staan de codes waarmee verwezen wordt naar de werkomscripties.

Element

Een omschrijving van de bouwkundige en/of installatietechnische elementen.

Locatie

In deze kolom wordt globaal aangegeven waar het element zich bevindt.

Handeling

Een verkorte omschrijving van de handelingen die moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid (Hvh) en eenheid (Ehd)

Het aantal met de betreffende meeteenheid dat verbeterd dient te worden. De eenheid wordt aangegeven in 'pst' (post), 'st' (stuks), m1 (streckende meter) of m2 (vierkante meter).

Prijs per eenheid

De gehanteerde prijs per eenheid. De kolom 'totaal prijs' is tot stand gekomen door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

Cyclisch jaar (Cy) en Startjaar (Stj)

In de kolom cyclisch jaar wordt aangegeven om de hoeveel jaar de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. In de kolom startjaar staat aangegeven wanneer de werkzaamheden voor de eerste keer moeten worden uitgevoerd.

Aan het einde van de regel staat de prijs. Deze prijs is een totaal van de uitgevoerde werkzaamheden per regel. Dit hoeft niet de prijs te zijn van 1 maal uitvoeren, het kan namelijk zijn dat het cyclisch onderhoud, in de komende jaren, meerdere keren moet worden uitgevoerd. De prijs is dan ook het totaal van alle keren dat het onderhoud is uitgevoerd.

Gebrek

In deze kolom wordt de reden voor de uitvoering van de werkzaamheden - het gebrek - weergegeven.

Plaats

In deze kolom wordt de locatie van het gebrek en indien nodig het huisnummer vermeld. Aan de hand hiervan is de plaats van het door de bouwkundige geconstateerde probleem te achterhalen.

Cat

In de kolom Cat is de categorie aangegeven waarbinnen het onderhoud valt. Er zijn drie categorieën: direct aanschrijvingswaardig (DA), aanbevelingswaardig (AO) en cyclisch onderhoud (CO).

4.2 Toelichting op de categorieën van onderhoud

DA – direct aanschrijvingswaardig onderhoud

De gemeente heeft het basisniveau beschreven waaraan uw huis moet voldoen. Beschreven staat wat de minimale kwaliteitseisen zijn waaraan het pand/een element moet voldoen. Op het moment dat het pand/ een element niet meer aan deze criteria voldoet, is het aanschrijvingswaardig. Dit achterstallig onderhoud moet de VvE dan op korte termijn (laten) uitvoeren.

AO – aan te raden onderhoud

Het aan te raden onderhoud is niet direct verplicht, maar wél verstandig om uit te voeren. Vaak zijn het maatregelen waarmee schade op termijn kan worden voorkomen. Voorbeelden: beschermende coating op beton of het impregneren van metselwerk, ter voorkoming van vochtdoorslag.

CO - cyclisch onderhoud

Het cyclische onderhoud is het onderhoud dat regelmatig terugkomt. Hierbij moet u vooral denken aan het schilderwerk. Als in het eerste jaar schilderwerk wordt uitgevoerd, dan zal dat enkele jaren later weer uitgevoerd of nagelopen moeten worden.

4.3 Vervolgstappen

Met dit rapport is voor de leden van de Vereniging van Eigenaren en individuele woningeigenaren duidelijk welk onderhoud op korte en wat op langere termijn uitgevoerd moet worden.

De eigenaren hebben individueel en gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Zij zullen ervoor moeten zorgen dat de werkzaamheden ook worden uitgevoerd.

Een actieve Vereniging van Eigenaren zorgt voor voldoende middelen op de bankrekening om probleemloos onderhoud te kunnen laten voeren.

Bestuiter over toerekening van kosten neemt de VvE volgens de richtlijnen van de splitsingsakte en het bijbehorende reglement.

Wanneer onvoldoende middelen direct beschikbaar zijn voor het noodzakelijke onderhoud, stellen de leden van de VvE aan de hand van een goede aannemersofferte een extra bijdrage vast. De bestuurder incasseert deze vóór een afgesproken datum en kan vervolgens opdracht geven aan één of meerdere aannemers om de werkzaamheden uit te voeren.

Aan de hand van dit rapport kan de VvE een meerjarenbegroting opstellen, die uitgangspunt is voor het vaststellen van een verantwoorde maandelijkse bijdrage per appartement.

Met de bestuurder kan een meerjaren onderhoudscontract worden afgesloten waarmee al het onderhoud aan de woning voor de VvE wordt geregeld tegen een vast maandelijks bedrag.

Een goed onderhouden woning is comfortabel, gezond en behoudt waarde. Veel goed onderhouden woningen samen maken een beter leefbare wijk.

4.4 Contact

Wilt u meer informatie over de inhoud van dit rapport, neemt u dan contact op met VVE 010. De adviseurs van VVE 010 kunnen u informeren over hoe u de onderhoudswerkzaamheden kunt (laten) uitvoeren.

VVE 010 is gevestigd op het volgende adres:

VVE 010
Pleinweg 218d
3008 PD Rotterdam

tel. (010) 423 79 79
fax. (010) 423 32 28

E-mail: info@vve010.nl

VVE 010 heeft de volgende openingstijden:
Maandag tot en met vrijdag 9:00 tot 17:00 uur

5 Werkomschrijvingen

5.1 Algemeen

In de bijlage "werkomschrijvingen", vindt u een overzicht met de werkomschrijvingen van het uit te voeren onderhoud. Deze werkomschrijvingen zijn gebaseerd op het onderhoudsniveau zoals omschreven in het basisniveau van de gemeente.

Samen met een overzicht van de hoeveelheden kunt u de werkomschrijvingen gebruiken om offertes bij aannemers op te vragen.

5.2 Verklarende woordenlijst

Afshot	Het aflopen van een plat dak of balkon t.b.v. de afwatering.
Anker (Gevel-, dakbalk-, kozijn)	Stalen verbindingselement tussen metselwerk en muur, dak of kozijn.
Balkonscherm	Muur of schot ter afscheiding tussen twee balkons.
Bitumen	Dakbedekking van bitumen (ter vervanging van teermastiek).
Boeiboord/boeideel	Horizontaal rechtopstaand houten betimmering tegen een dakgoot of bovenaan muur, ook wel daklijst genoemd.
Bordes	Portiekvloer boven aan de trap.
Casco	Constructieve deel (romp) van een pand.
Coating	Waterdichte deklaag voor betonnen elementen (balkonvloer/sierbanden).
Corrosie / gecorrodeerd	Aantasting van een materiaal door invloeden van buitenaf (zoals roestend staal).
Daklantaarn	Lichtdoorlatend raam(pje) dat op verhoogde zinken opstand in een plat dak is aangebracht om de ondergelegen woning van daglicht te voorzien.
Daktrim	Metalen profiel bovenop de dakrand of het boeideel waarmee de dakbedekking waterdicht op de dakrand wordt aangesloten.
Deklijst	Plank ter afdichting van naden tussen kozijnen en metselwerk.
Dilatatievoeg	Doorlopende verticale voeg in metselwerk bestemd om krimpen en uitzetten van grotere muurdelen op te vangen.
Doorvoer	Waterafvoer door balkonvloer of dak (zoals een regenpijp van pvc of zink).
Erkerconstructie	Stalen draagconstructie t.b.v. houten of gemetselde erker (meestal niet zichtbaar aangebracht).

Granito	Kunststeen bestaande uit kleine stukjes graniet of marmer en cement.
Keramisch	Glazuurlaag op dakpan of steen.
Kiezelbak	Zinken rand die fungeert op een dak als opvangbak voor puin, grind en vuil boven de hemelwaterafvoer.
Kim	Betonnen opstaande rand op een balkonvloer van beton.
Kitvoeg	Naafdichting rond om kozijnen van kit.
Latei	Stalen draagbalk boven kozijnen (meestal niet zichtbaar aangebracht).
Leien	Plaat van leisteen waarmee daken gedekt worden.
Loketten	Loden stroken die in de voegen van een schoorsteen worden gemetseld en dan over de zinkranden worden geleid om het geheel waterdicht te maken.
Loodslabben	Strook lood die in een horizontale voeg van het metselwerk (van een schoorsteen) in de metselspecie wordt bevestigd waardoor kieren (tussen dak en schoorsteen) worden afgedekt.
Mortel	Metselspecie bestaande uit een mengsel van zand (kalk) en cement dat met water tot een smeulge massa is gemaakt.
Nokvorst	Bovenste liggende rij dakpannen aan de top van een schuin dak.
Overstek	Gedeelte van een plat dak dat voorbij de gevel steekt.
Platvol	Volledig aangesmeerde voeg. Gelijklopend met de gevel, geen verdieping.
Primer	Bescherm laag voor staal om het roestproces te stagneren en goede aanhechting voor afwerklaag te garanderen.
Randbalk	Stalen balk die aan de voorzijde van een betonnen balkon zit.
Randstrook	Bitumenrand rond om schoorstenen of ventilatiekanalen.
Rollaag	Rij staande metselstenen boven een kozijn of als gevelafdekking.
Shingles	Platen bitumineuze dakbedekking op schuin dak.
Specie	Aangemaakte stof waarmee men metselt, zie ook mortel.
Sponning	Uitsparing in de lengte van een dorpel of stijl waarin een deur of raam valt.
Standleiding	Verticale buis van de rolering.
Stootbord	Opstaand deel tussen twee trap treden.
Stucwerk	Ook wel pleisterwerk genoemd, afsmeerlaag op het metselwerk.
Teermastiek	Dakbedekking bestaande uit diverse lagen mastiek met een ballastlaag van minimaal 30 mm grind.
Uitbrenger	Stalen U- of I-bint die vanuit de gevel naar buiten steekt en waarop balkons worden aangebracht.

Ventilatierooster	Metalen/kunststof of bakstenen rooster dat de ventilatieopeningen in muren en onder dakoverstekken, naar dakbalklagen en kruipruimtes afsluit zodat geen ongedierte kan binnenkomen. Bij verstopping ontstaat verstikking van het houtwerk (rottingsverschijnselen).
Vloerbalkanker	Zie anker.
Voegwerk	Zandcement mengsel tussen de metselstenen.
Voetlood	Loodslabbe onder kozijnen ter afsluiting van de naad met het metselwerk.
Volkern	Kunststof plaatmateriaal (massief) dat niet geschilderd hoeft te worden.
Wapening	Stalen staven in beton.
Waterslag (raamdorpel)	Schuin aflopende en uitstekende rand van hout, steen of metaal onder een buitenraamkozijn die regenwater van de muur afleidt.

Bijlage

44913_(UITTTREKSEL) Proces-verbaal Van Vaststelling Veilingvoorwaarden Flakkeesestraat 17b te Rotter



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2020.000594.01

(UITTREKSEL)

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop **Flakkeesestraat 17b te Rotterdam**)

Heden, zeven augustus tweeduizend twintig, verklaar ik, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst

- moet zijn nagekomen;
- **Bijlage:**
een bijlage waaraan in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
 - **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - **Hypotheekakte:**
de op vierentwintig maart tweeduizend zes voor mr. M.G. van Ravesteyn, destijds notaris te Rotterdam, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
 - **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achtentwintig maart tweeduizend zes in deel 31468 nummer 99 van een afschrift van de Hypotheekakte;
 - **Internetborg:**
een bedrag dat door een Bieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per registergoed;
 - **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
 - **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair

gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;

- **Notaris:**

mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

- **Onroerende Zaak:**

de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;

- **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

- **Rechthebbende:**

.....enzovoorts.

te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;

- **Registergoed:**

- (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
- (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;

- **Registratie:**

het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

- **Registratienotarissen:**

een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven

- telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
 - **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.

2. Gemeld registergoed is door ...enzovoort, voornoemd, verkregen door een akte van levering op vierentwintig maart tweeduizend zes voor mr. M.G. van Ravesteyn, destijds notaris te Rotterdam, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achtentwintig maart tweeduizend zes in deel 40952 nummer 81, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs. Op twintig november tweeduizend zeventien is ...enzovoorts. Volgens opgave uit het Huwelijksgoederenregister is op achttien september tweeduizend negentien het verzoek tot echtscheiding ingediend bij de rechtbank Noord-Nederland. Mitsdien maakt voormeld registergoed, alsmede na te melden schuld aan de Verkoper onderdeel uit van de ontbonden huwelijksgoederengemeenschap.

III. **HET HYPOTHEEKRECHT**

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), te vermeerderen met het bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van éénhonderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en)

van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens het aldaar bedoelde pandrecht van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene)

- voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
 6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.
- VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP**
- In verband met het bepaalde in hoofdstuk V, van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.
- VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING**
1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **donderdag, tien september tweeduizend twintig vanaf tien uur dertig minuten (10:30)**.
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.
 Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.
 2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk

- medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
 4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat - uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **H**, complexaanduiding **3554-A**, appartementsindex **2**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/vierde (1/4^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen te Rotterdam, plaatselijk bekend Flakkeesestraat 17, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer 3543, groot één are en twaalf centiare (1 a 12 ca);
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met berging en verder toebehoren, plaatselijk bekend

Flakkeesestraat 17b te 3083 CA Rotterdam.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door een akte van splitsing verleden op één mei negentienhonderd zesentachtig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 9068 nummer 67.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per heden een voorschotbijdrage verschuldigd van negenenvijftig euro en éénenezestig eurocent (€ 59,61) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het aandeel van de Eigenaar in het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per tweeëntwintig oktober tweeduizend twintigduizend zeshonderdwaalf euro en zesentachtig eurocent (€ 3.612,86).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan. Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per september tweeduizend twintig verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 éénduizend tweehonderdwaalf euro en dertig eurocent (€ 1.212,30).

Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag. De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.

- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11 Blijkens Bijlage 1 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwaring van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- 1.12 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Volgens opgave van de Dienst Burgerzaken van de Gemeente

- Rotterdam is het registergoed administratief onbewoond. Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak echter in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter **geen** verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De Verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, 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.
- Verkoper verklaart bij deze dat het huurbeding **niet** is ingeroepen gelet op het bepaalde in artikel 3:264 lid 1 sub c Burgerlijk Wetboek, inhoudende dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen inroepen, te voldoen. **Derhalve geschiedt de veiling onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst.** Door een voormalige partner van de eigenaar is een kopie verstrekt van de laatst bekende huurovereenkomst. De Verkoper en de Notaris staan er niet voor in dat voormeld huurcontract correct is; een en ander komt volledig voor rekening en risico van de Koper. Er is tot op heden geen contact met de huurder geweest.
- De Verkoper staat er niet voor in dat vorderingen uit huurovereenkomsten niet zijn of zullen worden belast met enig beslag danwel beslagen. Een kopie van voormeld huurcontract zal worden getipload op www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl. Mocht nog nadere informatie beschikbaar komen, dan zal deze middels voormelde websites bekend worden gemaakt.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de

- Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
- Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
- de akte verleden op zes augustus negentienhonderd veertig voor G.J.M. Schoenmaeckers, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zes augustus negentienhonderd veertig in het register Hypotheken 4, deel 2577 nummer 49;
 - de akte verleden op zeven juli negentienhonderd drieëntachtig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juli negentienhonderd

- drieëntachtig in het register Hypotheken 4, deel 7958 nummer 33; de akte van splitsing verleden op één mei negentienhonderd zesentachtig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 9068 nummer 67.

Aanvaarding

- Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 - 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
 - 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
 - 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:

- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.9 Splitsing
Uit de akte van splitsing blijkt dat het portiek met bijbehorende trap voor de helft onderdeel uitmaakt van het onderhavige appartementencomplex. De andere helft behoort bij het naastgelegen appartementencomplex aan de Flakkeesestraat 19 te Rotterdam.
Bouw- en woningtoezicht
Voor zover bij de Verkoper bekend rusten er op het Registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.
Subsidie

Van de gemeente Rotterdam, afdeling Bouw- en Woningtoezicht is vernomen dat bij beschikking, de dato zes november tweeduizend vijftien, geregistreerd onder kenmerk SV 15-026-003 voor het adres aan de Flakkeesestraat 17b te Rotterdam, voor een bedrag van drieduizend euro (€ 3.000,00) aan subsidie is verstrekt ten behoeve van de verbetering van het onderhavige Registergoed. Derhalve is voor de juridische levering toestemming van de gemeente Rotterdam vereist. Van de gemeente Rotterdam is hieromtrent een brief de dato vierentwintig april tweeduizend twintig ontvangen waarin onder andere het navolgende woordelijk is opgenomen:

“Toestemming voor een eventuele verkoop en overdracht kan onder bepaalde voorwaarden plaatsvinden, te weten:

- . Alle rechten en verplichtingen uit de subsidiebeschikking dienen schriftelijk te worden overgenomen door de nieuwe eigenaar;*
- . Na de overdracht dient u een gewaarmerkt uittreksel uit de kadastrale legger en een afschrift van de notariële transportakte te overleggen;*

Als aan al deze voorwaarden voldaan is, kan de gemeente zich akkoord verklaren met de verkoop.

*Bovenstaande is **geldig tot en met 24 juli 2021**.*

(..)

De werkzaamheden die zijn opgenomen in het verbeterplan, zijn onderdeel van het meerjarenderhoudsplan. Nu de werkzaamheden volgens het verbeterplan zijn uitgevoerd, dient u of uw eventuele rechtsopvolger de komende jaren (tot 05-09-2028) de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren volgens het meerjarenderhoudsplan.”

Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper op de veiling.

Tevens wordt Koper uitdrukkelijk gewezen op de notulen van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars de dato negentien september tweeduizend negentien, waarin woordelijk het navolgende is opgenomen: *“De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit niet akkoord te gaan met het laten opstellen van een meerjarenderhoudsplan voor het onderhoud aan het gebouw van de Vereniging van Eigenaren”,* alsmede naar een email de dato vijf augustus tweeduizend twintig waarin onder andere woordelijk het

navolgende is opgenomen: *“De VvE heeft besloten om geen nieuw MJOP op te laten stellen, maar voert wel noodzakelijk onderhoud uit. Morgen is toevallig weer een vergadering.”* Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper op de veiling.

De informatie hieromtrent zal worden geüpload op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl, en komt verder voor rekening en risico van de Koper.

Lekkage

Op vijf augustus tweeduizend twintig is van de Vereniging van Eigenaars het navolgende vernomen: *“In navolging op ons eerder verstuurde e-mail is gebleken dat er een lekkage in het complex is welke deels wordt veroorzaakt door een oude standleiding, maar voornamelijk door de ondeugdelijke badkamer van 17b. De nieuwe eigenaar dient de badkamer na aankoop te vernieuwen en aan te tonen dat dit is uitgevoerd.*

Voor het herstel van de schade bij de burens dient een post opgenomen te worden van € 1.000,00.” Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper op de veiling

Vereniging van Eigenaren

In de opgave van de Vereniging van Eigenaars het navolgende woordelijk opgenomen:

“In de gemeente Rotterdam is de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (Wbmgp) van kracht, ook wel bekend als de Rotterdamwet.

Indien het appartement in een wijk of buurt staat waar de Rotterdamwet geldt, dan zal bij verhuur de huurder een huisvestingsvergunning van de gemeente nodig hebben.

Indien het appartement verkocht wordt aan een eigenaar die het appartement gaat verhuren, krijgt de eigenaar hier alleen toestemming voor indien er door de eigenaar een huurdersverklaring wordt afgegeven. ”

Bodem informatie

Volgens opgave van de Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is bodeminformatie met betrekking tot naast casu quo nabij gelegen percelen bekend; een gedeelte van deze door gemeente Rotterdam/Milieudienst Rijnmond (DCMR) middels internet beschikbaar gestelde informatie is in te zien op de website:

- www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl en is tevens volledig in te zien op de internetsite dcmr.gisinternet.nl
- Fundering
- De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige Registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart: <http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>. Een gedeelte van de door de gemeente Rotterdam/funderingsloket beschikbaar gestelde informatie omtrent de fundering van het onderhavige registergoed zal aan deze akte worden gehecht, is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl en tevens volledig in te zien op de internetsite www.rotterdam.nl/funderingsloket. Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper.
- Onderzoekplicht Koper
- Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige Registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- Energielabel
- De Verkoper beschikt niet over een Energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige Registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De Verkoper danwel de Notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper en/of de executerende Notaris voor alle / eventuele aanspraken in dat kader.
- 4.10 Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.notarishuis.com en www.veilingnotaris.nl of www.veilingbiljet.nl te raadplagen in verband met eventuele wijzigingen terzake.
- Artikel 5 Belastingen en kosten**
- 5.1 De Onroerende Zaak is een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde

- overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.

- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- 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 Bieder, 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 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.

- 6.13 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.14 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan

- de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in

- artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
2. in geval van de Veiling; het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**
- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn

geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.

9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.

10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:

1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;

en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met

- 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en

11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website.
- Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
- Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak

- in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een

- voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:

1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aanmerkelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in

- ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.
- Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**
- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):

1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel

2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de

- Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9

AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.

- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017

worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper,

zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst: (begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontlelen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.
- Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder**
- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen

- opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni negentienhonderd vijfenzeftig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam;
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
 - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een

onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 1 OF 2** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om vijftien uur vijfendertig minuten (15:35).

Bijlage

44913_aanvullende info vve.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp:

FW: Inzake: VvE VvE Flakkeesestraat 17abc te Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594

Van: uwvvebestuurder.nl <uwvvebestuurder.nl>

Verzonden: donderdag 6 augustus 2020 19:22

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

Onderwerp: Re: Inzake: VvE VvE Flakkeesestraat 17abc te Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594

Geachte mevrouw Bhawan,

In navolging op ons eerder verstuurde e-mail is gebleken dat er een lekkage in het complex is welke deels wordt veroorzaakt door een oude standleiding, maar voornamelijk door de ondeugdelijke badkamer van 17b.

De nieuwe eigenaar dient de badkamer na aankoop te vernieuwen en aan te tonen dat dit is uitgevoerd.

Voor het herstel van de schade bij de burens dient een post opgenomen te worden van € 1.000,00.

Met vriendelijke groet,



Verhagen Concept

Op 5 aug. 2020, om 16:18 heeft uwvvebestuurder.nl het volgende geschreven:

Geachte mevrouw Bhawan,

Er zijn geen andere schulden en ook geen besluiten of intenties om de bijdragen te verhogen

De VvE heeft besloten om geen nieuw MJOP op te laten stellen, maar voert wel noodzakelijk onderhoud uit.

Morgen is toevallig weer een vergadering.

Met vriendelijke groet,



Verhagen Concept

Op 5 aug. 2020, om 14:59 heeft Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl> het volgende geschreven:

Geachte mevrouw,

In het kader van bovenstaande veiling deel ik u mede dat in de veilingvoorwaarden tot en met september 2020 een bedrag van € 1.212,30 als hoofdelijke aansprakelijkheid zal worden opgenomen. Een koper is namelijk slechts hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen aan de V.v.E. die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

Graag verneem ik of het klopt dat:

- dat er geen andere schulden en verplichtingen zijn dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak; en
- er geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwarende van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

Tevens vraag ik uw aandacht voor het navolgende. Van de gemeente Rotterdam is in het kader van de subsidie het navolgende vernomen:

De werkzaamheden die zijn opgenomen in het verbeterplan, zijn onderdeel van het meerjarenonderhoudsplan. Nu de werkzaamheden volgens het verbeterplan zijn uitgevoerd, dient u of uw eventuele rechtsopvolger de komende jaren (tot 05-09-2028) de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren volgens het meerjarenonderhoudsplan. Echter in de notulen de dato negentien september tweeduizend negentien is woordelijk het navolgende opgenomen:

"De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit niet akkoord te gaan met het laten opstellen van een meerjarenonderhoudsplan voor het onderhoud aan het gebouw van de Vereniging van Eigenaren"

Het ontvangen MJOP dateert uit 2010 en m.i. verlopen. Hoe is de Vereniging van Eigenaars van plan om te voldoen aan de gestelde voorwaarden van de gemeente?

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris/klerk

Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
P.O. Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemalinssen.nl
internet: www.fokkemalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44913.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2020.000594.01

(UITTREKSEL)

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop **Flakkeesestraat 17b te Rotterdam**)

Heden, zeven augustus tweeduizend twintig, verklaar ik, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst

- moet zijn nagekomen;
- **Bijlage:**
een bijlage waaraan in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
 - **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
 - **Hypotheekakte:**
de op vierentwintig maart tweeduizend zes voor mr. M.G. van Ravesteyn, destijds notaris te Rotterdam, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
 - **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achtentwintig maart tweeduizend zes in deel 31468 nummer 99 van een afschrift van de Hypotheekakte;
 - **Internetborg:**
een bedrag dat door een Bieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per registergoed;
 - **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
 - **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair

gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;

- **Notaris:**

mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing);

(i). een waarnemer van die notaris;

(ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of

(iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

- **Onroerende Zaak:**

de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten

daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;

- **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

- **Rechthebbende:**

.....enzovoorts.

te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;

- **Registergoed:**

(i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en

(ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;

- **Registratie:**

het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

- **Registratienotarissen:**

een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven

- telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
 - **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.

2. Gemeld registergoed is door ...enzovoort, voornoemd, verkregen door een akte van levering op vierentwintig maart tweeduizend zes voor mr. M.G. van Ravesteyn, destijds notaris te Rotterdam, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achtentwintig maart tweeduizend zes in deel 40952 nummer 81, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs. Op twintig november tweeduizend zeventien is ...enzovoorts. Volgens opgave uit het Huwelijksgoederenregister is op achttien september tweeduizend negentien het verzoek tot echtscheiding ingediend bij de rechtbank Noord-Nederland. Mitsdien maakt voormeld registergoed, alsmede na te melden schuld aan de Verkoper onderdeel uit van de ontbonden huwelijksgoederengemeenschap.

III. **HET HYPOTHEEKRECHT**

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), te vermeerderen met het bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van éénhonderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en)

van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens het aldaar bedoelde pandrecht van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene)

- voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
 6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.
- VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP**
- In verband met het bepaalde in hoofdstuk V, van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.
- VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING**
1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **donderdag, tien september tweeduizend twintig vanaf tien uur dertig minuten (10:30)**.
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.
 Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.
 2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk

- medegeedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
 4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat - uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **H**, complexaanduiding **3554-A**, appartementsindex **2**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het één/vierde (1/4^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen te Rotterdam, plaatselijk bekend Flakkeesestraat 17, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer 3543, groot één are en twaalf centiare (1 a 12 ca);
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met berging en verder toebehoren, plaatselijk bekend

Flakkeesestraat 17b te 3083 CA Rotterdam.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door een akte van splitsing verleden op één mei negentienhonderd zesentachtig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 9068 nummer 67.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per heden een voorschotbijdrage verschuldigd van negenenvijftig euro en éénenezestig eurocent (€ 59,61) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het aandeel van de Eigenaar in het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per tweeëntwintig oktober tweeduizend twintigduizend zeshonderdwaalf euro en zesentachtig eurocent (€ 3.612,86).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan. Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per september tweeduizend twintig verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 éénduizend tweehonderdwaalf euro en dertig eurocent (€ 1.212,30).

Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag. De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.

- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11 Blijkens Bijlage 1 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwaring van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- 1.12 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Volgens opgave van de Dienst Burgerzaken van de Gemeente

- Rotterdam is het registergoed administratief onbewoond. Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak echter in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter **geen** verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlof tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De Verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
- Verkoper verklaart bij deze dat het huurbeding **niet** is ingeroepen gelet op het bepaalde in artikel 3:264 lid 1 sub c Burgerlijk Wetboek, inhoudende dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen invoeren, te voldoen. **Derhalve geschiedt de veiling onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst.** Door een voormalige partner van de eigenaar is een kopie verstrekt van de laatste bekende huurovereenkomst. De Verkoper en de Notaris staan er niet voor in dat voormeld huurcontract correct is; een en ander komt volledig voor rekening en risico van de Koper. Er is tot op heden geen contact met de huurder geweest.
- De Verkoper staat er niet voor in dat vorderingen uit huurovereenkomsten niet zijn of zullen worden belast met enig beslag danwel beslagen. Een kopie van voormeld huurcontract zal worden getipload op www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl. Mocht nog nadere informatie beschikbaar komen, dan zal deze middels voormelde websites bekend worden gemaakt.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de

- Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
- Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
- de akte verleden op zes augustus negentienhonderd veertig voor G.J.M. Schoenmaeckers, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zes augustus negentienhonderd veertig in het register Hypotheken 4, deel 2577 nummer 49;
 - de akte verleden op zeven juli negentienhonderd drieëntachtig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juli negentienhonderd

- drieëntachtig in het register Hypotheken 4, deel 7958 nummer 33; de akte van splitsing verleden op één mei negentienhonderd zesentachtig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd zesentachtig in het register Hypotheken 4, deel 9068 nummer 67.

Aanvaarding

- Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 - 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
 - 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
 - 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:

- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.9 Splitsing
Uit de akte van splitsing blijkt dat het portiek met bijbehorende trap voor de helft onderdeel uitmaakt van het onderhavige appartementencomplex. De andere helft behoort bij het naastgelegen appartementencomplex aan de Flakkeesestraat 19 te Rotterdam.
Bouw- en woningtoezicht
Voor zover bij de Verkoper bekend rusten er op het Registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.
Subsidie

Van de gemeente Rotterdam, afdeling Bouw- en Woningtoezicht is vernomen dat bij beschikking, de dato zes november tweeduizend vijftien, geregistreerd onder kenmerk SV 15-026-003 voor het adres aan de Flakkeesestraat 17b te Rotterdam, voor een bedrag van drieduizend euro (€ 3.000,00) aan subsidie is verstrekt ten behoeve van de verbetering van het onderhavige Registergoed. Derhalve is voor de juridische levering toestemming van de gemeente Rotterdam vereist. Van de gemeente Rotterdam is hieromtrent een brief de dato vierentwintig april tweeduizend twintig ontvangen waarin onder andere het navolgende woordelijk is opgenomen:

“Toestemming voor een eventuele verkoop en overdracht kan onder bepaalde voorwaarden plaatsvinden, te weten:

- . Alle rechten en verplichtingen uit de subsidiebeschikking dienen schriftelijk te worden overgenomen door de nieuwe eigenaar;*
- . Na de overdracht dient u een gewaarmerkt uittreksel uit de kadastrale legger en een afschrift van de notariële transportakte te overleggen;*

Als aan al deze voorwaarden voldaan is, kan de gemeente zich akkoord verklaren met de verkoop.

*Bovenstaande is **geldig tot en met 24 juli 2021**.*

(..)

De werkzaamheden die zijn opgenomen in het verbeterplan, zijn onderdeel van het meerjarenderhoudsplan. Nu de werkzaamheden volgens het verbeterplan zijn uitgevoerd, dient u of uw eventuele rechtsopvolger de komende jaren (tot 05-09-2028) de onderhoudswerkzaamheden uit te voeren volgens het meerjarenderhoudsplan.”

Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper op de veiling.

Tevens wordt Koper uitdrukkelijk gewezen op de notulen van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars de dato negentien september tweeduizend negentien, waarin woordelijk het navolgende is opgenomen: *“De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit niet akkoord te gaan met het laten opstellen van een meerjarenderhoudsplan voor het onderhoud aan het gebouw van de Vereniging van Eigenaren”,* alsmede naar een email de dato vijf augustus tweeduizend twintig waarin onder andere woordelijk het

navolgende is opgenomen: *“De VvE heeft besloten om geen nieuw MJOP op te laten stellen, maar voert wel noodzakelijk onderhoud uit. Morgen is toevallig weer een vergadering.”* Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper op de veiling.

De informatie hieromtrent zal worden geüpload op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl, en komt verder voor rekening en risico van de Koper.

Lekkage

Op vijf augustus tweeduizend twintig is van de Vereniging van Eigenaars het navolgende vernomen: *“In navolging op ons eerder verstuurde e-mail is gebleken dat er een lekkage in het complex is welke deels wordt veroorzaakt door een oude standleiding, maar voornamelijk door de ondeugdelijke badkamer van 17b. De nieuwe eigenaar dient de badkamer na aankoop te vernieuwen en aan te tonen dat dit is uitgevoerd.*

Voor het herstel van de schade bij de burens dient een post opgenomen te worden van € 1.000,00.” Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper op de veiling

Vereniging van Eigenaren

In de opgave van de Vereniging van Eigenaars het navolgende woordelijk opgenomen:

“In de gemeente Rotterdam is de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (Wbmpp) van kracht, ook wel bekend als de Rotterdamwet.

Indien het appartement in een wijk of buurt staat waar de Rotterdamwet geldt, dan zal bij verhuur de huurder een huisvestingsvergunning van de gemeente nodig hebben.

Indien het appartement verkocht wordt aan een eigenaar die het appartement gaat verhuren, krijgt de eigenaar hier alleen toestemming voor indien er door de eigenaar een huurdersverklaring wordt afgegeven. ”

Bodeminformatie

Volgens opgave van de Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is bodeminformatie met betrekking tot naast casu quo nabij gelegen percelen bekend; een gedeelte van deze door gemeente Rotterdam/Milieudienst Rijnmond (DCMR) middels internet beschikbaar gestelde informatie is in te zien op de website:

- www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl en is tevens volledig in te zien op de internetsite dcmr.gisinternet.nl
- Fundering
- De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige Registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart: <http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>. Een gedeelte van de door de gemeente Rotterdam/funderingsloket beschikbaar gestelde informatie omtrent de fundering van het onderhavige registergoed zal aan deze akte worden gehecht, is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl en tevens volledig in te zien op de internetsite www.rotterdam.nl/funderingsloket. Een en ander komt voor rekening en risico van de Koper.
- Onderzoekplicht Koper
- Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige Registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- Energielabel
- De Verkoper beschikt niet over een Energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige Registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De Verkoper danwel de Notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper en/of de executerende Notaris voor alle / eventuele aanspraken in dat kader.
- 4.10 Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.notarishuis.com en www.veilingnotaris.nl of www.veilingbiljet.nl te raadplagen in verband met eventuele wijzigingen terzake.
- Artikel 5 Belastingen en kosten**
- 5.1 De Onroerende Zaak is een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde

- overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.

- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
 1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).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 Bieder, 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 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.

- 6.13 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.14 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) 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.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan

- de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in

- artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
2. in geval van de Veiling; het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**
- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn

geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.

9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.

10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:

1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;

en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard; zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met

- 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en

11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website.
- Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
- Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak

- in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een

- voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:

1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in

- ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.
- Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**
- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):

1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel

2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de

- Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.
- Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9

AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.

- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017

worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper,

zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst: (begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontlelen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.
- Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder**
- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen

- opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni negentienhonderd vijfenzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam;
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
 - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een

onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 1 OF 2** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om vijftien uur vijfendertig minuten (15:35).