

Opzoomerstraat 34 B01, 3023SH ROTTERDAM (45637)



Appartement
Woning op de eerste verdieping en verder toebehoren.



Beschrijving

Woning gelegen op de eerste verdieping en verder toebehoren.

Bouwjaar conform BAG viewer: 1908.

Oppervlakte conform BAG viewer: 52 m2.



Veilinginfo

Status	Niet gegund
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 2 maart 2022
Inzet	woensdag 2 maart 2022 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 2 maart 2022 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Quadrant Notarissen Zeestraat 62 2518 AC 's-Gravenhage T: 070 280 00 60 E: veilingen@qnotarissen.nl
Behandelaar	Mevrouw A. Chinnoe



Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1908
Kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	52 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I nummer 3715 A-4.



Milieuinformatie

Blijkens raadpleging van de website DCMR Milieudienst Rijnmond is de locatie waar het Registergoed deel van uitmaakt onderzocht op bodemverontreiniging, deze informatie is op de Website gepubliceerd. Voorts zijn er geen gegevens bekend omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.



Financieel

Lasten

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie

1% van de inzetsom en komt ten laste van verkoper

Indicatie kosten veiling

€ 15.500,00 (per 28-01-2022 om 10:28 uur)
dit bedrag is inclusief kosten VVE, doch exclusief
overdrachtsbelasting en kosten ontruiming (per 28-01-2022
om 10:28 uur)

Bijzonderheden

Huurbeding: De verkoper heeft het verlot tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek aan de voorzieningenrechter gevraagd. Het gevraagde verlot is verleend. Verkoper draagt hierbij voor zoveel nodig de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de door de voorzieningenrechter afgegeven beschikking over aan de koper. Het risico van de ontruiming en de daaraan verbonden kosten komen geheel voor rekening van de koper.

Vereniging van Eigenaars: De VvE is actief. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt: € 62,50. Het boekjaar loopt gelijk aan het kalenderjaar. Voor rekening van koper komen de aan de vereniging van eigenaars verschuldigde maandelijkse bijdragen tot en met april 2022 € 937,50, de eenmalige extra bijdragen € 8.453,56, alsmede administratiekosten € 184,00, in totaal € 9.575,06.

Voor zover bekend is het registergoed collectief verzekerd.

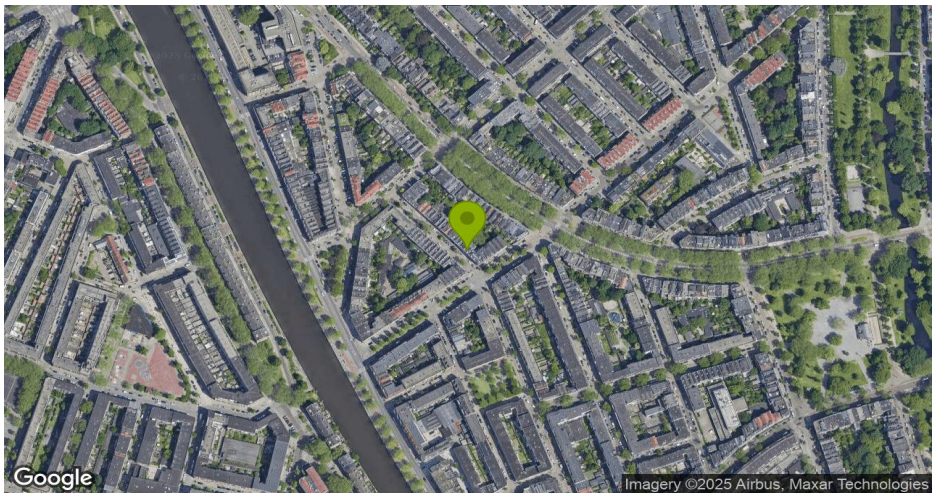
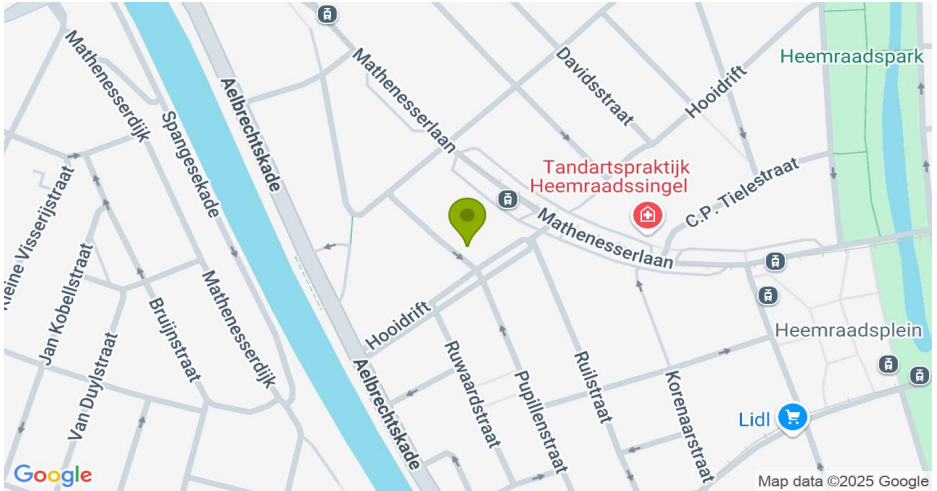
Onderhoud: Blijkens een taxatierapport de dertien januari tweeduizend tweeëntwintig betreft het Registergoed een vooroorlogse woning met enig achterstallig onderhoud en is de bouwkundige toestand van het Registergoed matig, met name de keuken, badkamer en het toilet.

Blijkens opgave van de bestuurder van de vereniging van eigenaars zijn in verband met onderhoudswerkzaamheden aan het dak, het balkon en de voorgevel eenmalige extra bijdragen terzake het Registergoed opeisbaar gesteld. De onderhoudswerkzaamheden aan het dak en het balkon zijn reeds uitgevoerd. Voor wat betreft de voorgevel is de opdracht voor de werkzaamheden reeds uitgezet en zullen worden uitgevoerd zodra de weersomstandigheden gunstig zijn. De nog uit te voeren onderhoudswerkzaamheden komen voor rekening

en risico van de koper en de eenmalige extra bijdragen welke opeisbaar zijn gesteld in verband met alle hiervoor genoemde onderhoudswerkzaamheden zullen bij de koper in de veiling in rekening worden gebracht.

Extra informatie VVE: Blijkens informatie van de bestuurder van de vereniging van eigenaars is er sprake van houtrot voor wat betreft de vloerbalken op de begane grond en welke op termijn zal moeten worden hersteld. De kosten voor het herstel hiervan zullen ten laste van de gehele VVE komen; het is niet bekend hoeveel de kosten voor herstel zullen bedragen. Na de juridische overdracht zal de bestuurder van de vereniging van eigenaars hierover contact opnemen met de koper in de veiling en de overige leden van de VvE.

De verkoper en de notaris verlenen geen enkele garantie en aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die zij omtrent het registergoed verstrekken in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk of waarvan informatie achterwege blijft.



Kadastrale kaart

45637-kadastralekaart3023Opzoomerstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 04630901/CWI



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Delfshaven

Sectie I

Perceel 972

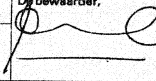
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

45637_Akte van splitsing.pdf

Degregerator		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	6945 18 46	met brief verpaktblad(en) zander
deel	nr.					
632. 2372		- 2 DEC. 1900	Rotterdam			

Aantekeningen:

l. d.

spl. in Appt. 50,75

*Voor tekening zie:
Portefeuille N° 9259*

1x

Heden, de acht en twintigste november negen-
-- tienhonderd tachtig, -----
-- verscheen voor mij, Adrianus Berger, notaris ter stand-
-- plaats Oud-Beijerland: -----
-- de heer GERARDUS JOHANNES WOUDE, directeur ener vennoot-
-- schap, wonende te Oud-Beijerland, ten deze handelende in
-- zijn kwaliteit van enig directeur van de besloten ven-
-- nootschap, met beperkte aansprakelijkheid: WOUDE B.V., --
-- gevestigd te Oud-Beijerland, en als zodanig die vennoot-
-- schap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende; hierna --
-- ook te noemen: "de vennootschap". -----
-- De comparant - handelend als gemeld - verklaarde: -----
-- dat gemelde besloten vennootschap met beperkte aansprake-
-- lijkheid: Wouhuis B.V., eigenares is van: -----
-- " Het pand en erf, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34a -
-- " en b. te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfsha-
-- ven, sectie I nummer 972, groot drie en tachtig centi-
-- " aren". -----
-- Welk onroerend goed door gemelde vennootschap is aange-
-- hecht en aan haar in eigendom is overgedragen bij akte, --
-- houdende kwijting voor de koopsom en afstand door partijen
-- van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen
-- 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding der --
-- overeenkomst te vorderen - op zestien mei negentienhonderd
-- tachtig voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten --
-- hypotheekkantore te Rotterdam op een en twintig mei negen-
-- tienhonderd tachtig in deel 6748 nummer 41. -----
-- dat gemelde vennootschap heeft besloten over te gaan tot
-- splitsing van de eigendom van gemeld onroerend goed in --
-- appartementsrechten in de zin van artikel 875 a van het --
-- Burgerlijk Wetboek, benevens tot vaststelling van een --
-- reglement als bedoeld in artikel 875e eerste lid sub d van
-- het Burgerlijk Wetboek -----
-- en tot oprichting van een vereniging van eigenaren als be-
-- doeld in artikel 875 f eerste lid sub e van het Burgerlijk
-- Wetboek; -----
-- dat de voormelde opstallen met ondergrond zijn uitgelegd --
-- in een plan van splitsing als bedoeld in artikel 875 d van
-- het Burgerlijk Wetboek, hetwelk aan deze akte is gehecht
-- en welk plan is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te
-- Rotterdam op seven en twintig november negentienhonderd
-- tachtig waarop de gedeelten van het complex, welke zijn --
-- bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, --
-- duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch --
-- cijfer; -----
-- dat van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Delfsha-
-- ven, sectie I nummer 972, als enige complexaanduiding is --
-- vastgesteld nummer 3715 A. -----
-- De comparant - handelend als gemeld - verklaarde voorts: --
-- dat hij thans overgaat tot de splitsing van voormelde op-
-- stallen met toebehoren, welke sullen omvatten drie apparte-
-- mentsrechten, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sec-
-- tie I, complexaanduiding 3715 A, appartementsindices 1, 2

en 3 elk deel uitmakende een gedeelte van voorschreven onroerend goed, met het recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte, te weten: -----

1. De woning met verder aan- en toebehoren op de begane grond en tuin, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34a te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715 A, appartementsindex 1. --
2. De woning met verder aan- en toebehoren op de eerste verdieping en een gedeelte van de zolder op de derde verdieping, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34b. te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715 A, appartementsindex 2. -----
3. De woning met verder aan- en toebehoren op de tweede en een gedeelte van de zolder op de derde verdieping, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34b. te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I complexaanduiding 3715 A, appartementsindex 3. -----

Vervolgens verklaarde de comparant ten aanzien van deze splitsing een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 875e lid 1 sub d van het Burgerlijk Wetboek. -----

ALGEMEEN REGLEMENT.

ARTIKEL 1.
Als reglement van deze splitsing zullen gelden de bepalingen opgenomen in het "Algemeen Reglement" van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, hetwelk is vastgesteld bij akte, twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig voor notaris Mr. J. Schrijner te Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op een kaart negentienhonderd drie en zeventig, in deel 4397, nummer 82 en zoals deze bepalingen zijn aangevuld en gewijzigd bij het hierna in artikel 2 opgenomen bijzonder reglement en met dien verstande dat artikel 20 lid 3 van het algemeen reglement dient te worden gelezen als volgt: -----
"De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw." -----

De bepalingen van het algemeen reglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken. -----

BIJZONDER REGLEMENT.

ARTIKEL 2.

AD ARTIKEL 9 LID 2:

Het privé-gedeelte van appartementsrecht nummer 1 is bestemd tot woning;
het privé-gedeelte van appartementsrecht nummer 2 is bestemd tot woning;
het privé-gedeelte van appartementsrecht nummer 3 is bestemd tot woning.

Deze bestemming kan zonder toestemming van de vereniging van eigenaren niet worden gewijzigd. -----

AD ARTIKEL 17 LID h:

de kosten van brandstof, electriciteit, water en eventuele centrale verwarming, zijn voor rekening van de eigenaar, respectievelijk gebruiker van het betreffende appartementsrecht. -----

AD ARTIKEL 18 LID 2:

- a. De voorschotbijdrage is voor het eerst verschuldigd op een januari negentienhonderd een en tachtig;
- b. Het percentage bestemd tot vorming van het reservefonds zal worden vastgesteld door de vergadering.

AD ARTIKEL 18 LID 3:

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar, terwijl het eerste boekjaar loopt van heden tot en met een en dertig -

Bewaring:

De bewaarder:

Rotterdam

2 DEC. 1980

doord. g. d. /

[Handwritten signature]

675

18

47

REK. SLR

Aanv. blad

december negentienhonderd tachtig. -----

AD ARTIKEL 23 LID 1, 2 en 3: -----

De eigenaars zijn ieder voor een/derde gedeelte in de gemeenschap en in de gemeenschappelijke baten gerechtigd. --

De eigenaars zijn ieder voor een/derde gedeelte verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor gemeen-

schappelijke rekening zijn. -----

AD ARTIKEL 26 LID 4: -----

Het bedrag aan schadepenningen dat op een afzonderlijke --

bankrekening geplaatst moet worden is een duizend gulden. --

AD ARTIKEL 27 LID 2: -----

De door de vergadering op te leggen boete voor elke overtreding zal ten hoogste vijfhonderd gulden kunnen bedragen. --

AD ARTIKEL 29 LEDEN 1 en 2: -----

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875f lid 1 sub e van het Burgerlijk Wet-

boek, welke is genaamd "VERENIGING VAN EIGENAREN OPZOOMER-

STRAAT 34 a. en b. en is gevestigd te Rotterdam. -----

AD ARTIKEL 32 LID 1. -----

De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Rotterdam. -----

AD ARTIKEL 32 LID 3. -----

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede in-

dien tenminste een eigenaar onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten zulks verzoekt aan de administrateur. -----

AD ARTIKEL 32 LID 5. -----

De voorzitter wordt benoemd in de eerst te houden vergadering. -----

AD ARTIKEL 33 LID 3. -----

Het maximum aantal stemmen in de vergadering uit te brengen bedraagt drie, te weten voor elk appartementsrecht een stem. -----

AD ARTIKEL 37 LEDEN 2 EN 5 en ARTIKEL 40 LID 4. -----

De maximum bedragen zijn in alle gevallen vijfhonderd gulden. -----

AD ARTIKEL 40 LID 5. -----

Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van --

spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur --

zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met --

dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van tweehonderd vijftig gulden (f. 250,--)

te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van vijfhonderd gulden (f. 500,--) te boven gaande de machtiging van de vergadering. -----

Annex 1 is op deze splitsing niet van toepassing. -----

Voor speciale bepalingen wordt verwezen naar een akte van verkoop en koop op een oktober negentienhonderd vijf en --

twintig voor de destijds te Rotterdam standplaats hebbende notaris G.H. Schwegmann verleden, overgeschreven ten --

hypothekankantore te Rotterdam op een oktober negentienhonderd vijf en twintig in deel 2021 nummer 124, woordelijk --

luidende als volgt: -----

" Ten vijfde: a. dat de grond voor rekening van den -----

" koper van den aangrenzenden grond der gemeente Rotterdam moet worden afgescheiden en te allen tijde afge- --

" scheiden gehouden; -----

" b. dat op den grond nu noch later hofjes mogen worden --

" gesticht; -----
 " c. dat op het terrein en in hetgeen daarop zal worden --
 " gebouwd geenerlei inrichting zal mogen worden opge- ----
 " richt of bedrijf zal mogen worden uitgeoefend, waar- ----
 " door naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders ---
 " hinder, gevaar of schade wordt veroorzaakt, zullende ---
 " voor het geval de op te richten inrichting of het -----
 " uit te oefenen bedrijf onder de hinderwet valt, behalve
 " de bij die wet gevorderde vergunning vereischt zijn een
 " nadrukkelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders
 " krachtens deze verkoopvoorwaarde en onder zoodanige ----
 " bepalingen als zij nodig zullen vinden daaraan te ver- --
 " binden. -----
 " d. dat binnen een jaar na de overdracht van den grond --
 " met de bebouwing moet worden aangevangen en daarmede ---
 " geregeld worden voortgegaan. -----
 " Ten zesde: -----
 " dat bij overtreding of niet nakoming der sub ten vijfde
 " gestelde bepalingen de kooper voor iedere maand dat de -
 " verboden toestand duurt, een boete verbeurt van een ----
 " duizend gulden ten bate van de gemeentekas en te betalen
 " binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning --
 " van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat -
 " nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt ---
 " vereischt; deze aanmaning wordt niet verzonden dan na -
 " dat de eigenaar minstens een maand tevoren per aange-
 " teekenden brief op den verboden toestand is opmerksaam -
 " gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden ---
 " toestand in dien tijd ten genoegen van Burgemeester ----
 " en Wethouders is opgeheven. -----
 " Ten zevende: -----
 " dat onverschillig of het sub ten achtste bepaalde al ---
 " dan niet is nagekomen, de sub ten vijfde op den kooper -
 " gelegde verplichtingen op alle volgende koopers toepas-
 " selijk zijn en wel zoodanig dat elke kooper door wien --
 " een of meer deser bepalingen is overtreden of niet is --
 " nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der ---
 " sub ten zesde bepaalde boete hoofdelijk met zijn op- ---
 " volgers in den eigendom tot betaling dier boete aan- ---
 " sprakelijk is. -----
 " Ten achtste: -----
 " dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in ---
 " elke acte van overdracht de sub ten vijfde, ten zesde en
 " ten zevende gestelde voorwaarden en bepalingen moeten --
 " worden opgenomen op straffe eener boete van tien -----
 " duizend gulden door de overdragende partij die dit ver-
 " zuimt en ingeval meerdere personen als overdragende ----
 " partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren ver-
 " schuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen ----
 " binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning --
 " van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat -
 " nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt ---
 " vereischt; deze aanmaning wordt niet verzonden dan ----
 " nadat die overdragende partij minstens een maand tevoren
 " per aangeteekenden brief op dit verzuim is opmerksaam -
 " gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim ---
 " in dien tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders
 " is opgeheven." -----
 " tenslotte verklaarde de comparant: -----
 " dat de GEMEENTE ROTTERDAM tot vorenstaande splitsing in --
 " appartamentenrechten, toestemming heeft verleend waarvan --
 " blijkt uit een aan deze akte gehechte foto-copie van de --
 " splitsingsvergunning de dato zeven november negentienhon-
 " derd tachtig. -----
 " Ter uitvoering en voor alle gevolgen deser verklaarde de -
 " comparant domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder

Bewaring:

Rotterdam 2 ~~1900~~ 1901

Debewaarder.

Deelghe

[Handwritten signature]

6745

18

48

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

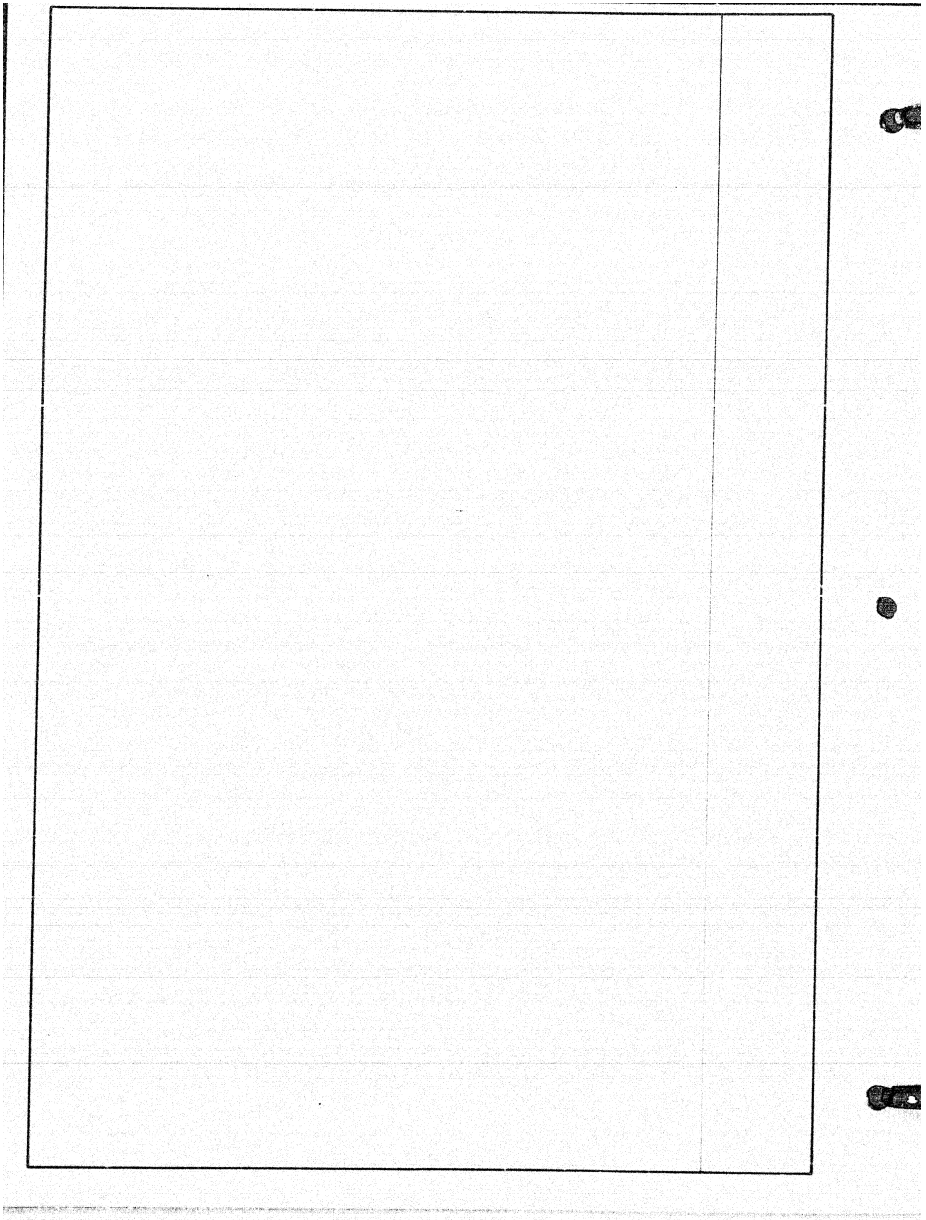
dezer minuutakte. -----
De comparant is mij, notaris, bekend. -----
Waarvan akte, in minuut is verleden te Oud-Beijerland op -----
de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de -----
verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van -----
deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorle- -----
zing daarvan geen prijs te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de -----
comparant en mij, notaris, ondertekend. -----
(getekend:) G.J. Wouda; A. Berger. -----

V O O R A F S C H R I F T :
(getekend:) A. Berger.

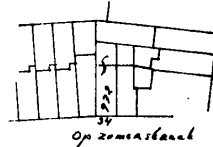
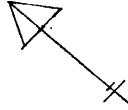
Doorge-
haald een
woord *[Handwritten signature]*

De ondergetekende Adrianus Berger, ~~notaris~~ notaris ter
standplaats Oud-Beijerland, wonende aldaar, verklaart
dat het bovenstaande afschrift eensluidend is met het
ter overschrijving aangeboden stuk.

[Handwritten signature]



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



Situatie schaal 1:1000

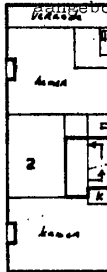


Beg. grond

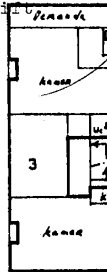
VOOR AFSCHRIFT:

w.g. A. Berger.

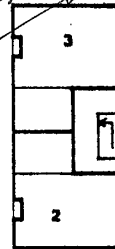
De ondergetekende Adrianus Berger, notaris ter standplaats Oud-Beijerland, wonende aldaar, verklaart dat deze tekening eensluitend is met die welke is gehecht aan het ter overschrijving



1e Verd.



2e Verd.



Zolder

get. schaal 1:200

**Voorgenomen splitsing in drie appartementsrechten
v/h perceel Opzomerstraat 34**

kad. Delfshaven - sectie I - nr. 972

gewaazmerkt : de notaris A. Berger te Oud-Beijerland

d.d. 13 november 1980

A. BERGER
notaris
OUD-BEIJERLAND

Complex aanduiding: 37/5A

Rotterdam, 27 NOV. 1980

De Hypotheekbewaarder,

N. de LOOZE,
Hoofdcommissaris



Bewaring Rotterdam, nr. abusef
Deze kaart/dit stuk behoort bij het afschrift
In bewaring genomen in deel nr.
De Bewaarder,
Voor deze,

Bewaring Rotterdam, nr. 9259
Deze kaart/dit stuk behoort bij het afschrift
In bewaring genomen in deel 6945 nr. 18
De Bewaarder,
Voor deze,

[Handwritten signature]
A. H. Helmich
commissaris

Bijlage

45637_Akte wijziging splitsing.pdf

kadaster

Blad 1 van 10

Vandaag, negen december tweeduizend vijftien (09-12-2015), verschenen voor mij, mr. Teunis Antonie van der Pol, notaris gevestigd te Binnenmaas:

1. de heer Martinus Johannes Prins, kantooradres 3271 DA Mijnsheerenland (gemeente Binnenmaas), Vorderban 1, geboren te Oud-Beijerland op tweeëntwintig augustus negentienhonderd zesenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **de heer Bouwe SMEDING**, wonende te 2665 KH Bleiswijk, Hoekeindseweg 146 A, geboren te Wymbritseradeel op vijftien maart negentienhonderd achtenvijftig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 4386499492, uitgegeven te Lansingerland op negenentwintig april tweeduizend negen (29-04-2009), weduwnaar van mevrouw Francina Cecilia Maria Hulst, thans ongehuwd en geen geregistreerd partner;
2. de heer Arie Prins, kantooradres 3271 DA Mijnsheerenland (gemeente Binnenmaas), Vorderban 1, geboren te Rotterdam op achtentwintig februari negentienhonderd zeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **de heer Pirthipaal MAHABIER**, wonende te Nickerie (Suriname), Corantijnpolder serie a 26, geboren te Nickerie (Suriname) op tien oktober negentienhonderd vijfenveertig van Surinaamse nationaliteit, zich legitimerende met zijn Surinaams paspoort, nummer R1339447, uitgegeven te Paramaribo op zes februari tweeduizend vijftien, gehuwd;

hierna tezamen te noemen: de 'gerechtigde'.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

ALGEMEEN

dat de gerechtigde heeft besloten over te gaan tot wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten betreffende het pand met onder- en bijgelegen grond, aan de Opzoomerstraat 34AB te 3023 SH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715-A appartementsindices 1 tot en met 3, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend, gemeente Delfshaven, sectie I, nummer 972, groot drieëntachtig (83) centiare.

DE BESTAANDE SPLITSING

Het gebouw met de bijbehorende grond werd gesplitst in drie (3) appartementsrechten bij een akte op achtentwintig november negentienhonderd tachtig (28-11-1980) voor A. Berger, destijds notaris te Oud-Beijerland, verleden van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee december negentienhonderd tachtig (02-12-1980), in Register Hypotheken 4, deel 6945 nummer 18, hierna te noemen: 'de akte van splitsing'.

Tot het complex behoren de navolgende appartementsrechten:

1. **het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:**
 - a. **het één derde (1/3) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen te Rotterdam, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I nummer 972, groot drieëntachtig (83) centiare;**
 - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond, met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34A;**

in eigendom verkregen door mevrouw Francina Cecilia Maria Hulst door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op één februari tweeduizend twee (01-02-2002), in

Register Hypotheken 4, deel 21893 nummer 12, van het afschrift van een akte van levering - houdende kwijting voor de koopsom - op éénendertig januari tweeduizend twee (31-01-2002) voor mr. J.B. van Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, verleden.

Genoemde mevrouw Francina Cecilia Maria Hulst is op zeventien april tweeduizend drie (17-04-2003) overleden.

Inzake het overlijden van genoemde mevrouw Francina Cecilia Maria Hulst is op vijftien september tweeduizend vier (15-09-2004) een verklaring van toedeling opgemaakt door mr. T. J. Mellema-Kranenburg, destijds notaris Rotterdam, verleden, waarin onder meer het volgende woordelijk voor komt:

" op zeventien april tweeduizend drie is te Zevenhuizen-Moerkapelle " "
" overleden mevrouw Francina Cecilia Maria Hulst, hierna te noemen: " "
" "erflaatster", geboren te Berkel en Rodenrijs op twintig april " "
" negentienhonderd negenenvijftig en laatst gewoond hebbende te 2651 AA " "
" Berkel en Rodenrijs, Zwethkade 1. " "
" De erflaatster was, onder het maken van huwelijksvoorwaarden " "
" inhoudende een uitsluiting van iedere gemeenschap van goederen " "
" alsmede een jaarlijkse verdeling van de onverteerde inkomsten, in voor " "
" beiden eerste echt gehuwd met de heer Bouwe Smeding, geboren te " "
" Wymbritseradeel op vijftien maart negentienhonderd achtenvijftig, wonende " "
" te 2651 AA Berkel en Rodenrijs, Zwethkade 1, in het bezit van een " "
" Nederlands rijbewijs met nummer: 3163827881, thans ongehuwd en niet " "
" geregistreerd als partner. " "
" Uit het huwelijk van de erflaatster en de heer Bouwe Smeding voornoemd, " "
" zijn twee kinderen geboren en in leven, te weten: " "
" 1. de minderjarige Rick Smeding, geboren te Rotterdam op acht april " "
" negentienhonderd achtentachtig; en " "
" 2. de minderjarige Don Smeding, geboren te Rotterdam op achtentwintig " "
" juni negentienhonderd negentig, " "
" beiden wonende te 2651 AA Berkel en Rodenrijs, Zwethkade 1. " "
" De erflaatster heeft geen andere legitimarissen achtergelaten dan haar " "
" twee hiervoor genoemde kinderen. " "
" De erflaatster heeft, blijkens inlichtingen van het Centraal Testamenten " "
" Register te 's-Gravenhage, voor het laatst over haar nalatenschap beschikt " "
" bij haar door haar overlijden van kracht geworden testament, op " "
" zesentwintig augustus negentienhonderd vierennegentig verleden voor mr " "
" A. Groeneveld, notaris te Schiedam, in welk testament de erflaatster tot " "
" haar enige en algehele erfgenamen heeft benoemd haar echtgenoot en " "
" haar kinderen, gezamenlijk en voor gelijke delen en waarbij de erflaatster " "
" onder meer een zogenaamde ouderlijke boedelverdeling heeft gemaakt, " "
" waarbij zij aan haar voornoemde echtgenoot alle goederen van haar " "
" nalatenschap heeft toegedeeld onder de verplichting om alle schulden, " "
" lasten en kosten voor zijn rekening te nemen en aan ieder van haar " "
" kinderen een bedrag schuldig te erkennen ter grootte van hun erfdeel, over " "
" welke schuldig erkende bedragen een enkelvoudige rente verschuldigd is " "
" van zes procent (6 %) per jaar. " "
" De erflaatster heeft overigens geen wijziging aangebracht in de wettelijke " "
" erfopvolging. Op grond van het vorenstaande wordt de nalatenschap van " "
" de erflaatster verkregen door haar echtgenoot en haar beide voornoemde " "
" minderjarige kinderen, ieder voor één derde gedeelte. " "
" Bij akte op twee juli tweeduizend vier opgemaakt ter griffie van de " "
" rechtbank te Rotterdam is de nalatenschap van de erflaatster namens de " "
" hiervoor genoemde minderjarige erfgenamen beneficiair aanvaard. Een " "
" afschrift van die verklaring is onder depotnummer 518/2004 ingeschreven " "

045599 01-01-2011

" in het boedelregister van voormelde rechtbank. " "
" Het bovenstaande in aanmerking genomen, is de heer Bouwe Smeding " "
" voornoemd, alleen en zelfstandig bevoegd om over de goederen en gelden " "
" van de nalatenschap te beschikken. "

Op grond van het vorenstaande is de volmachtgever onder 1. genoemd bevoegd om over het hiervoor onder 1. omschreven appartementsrecht te beschikken.

Het hiervoor onder 1. omschreven appartementsrecht is bezwaard met een eerste hypotheek ten behoeve van de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Fellenoord 15, 5612 AA Eindhoven, postadres: Postbus 221, 5600 MA Eindhoven) gevestigde naamloze vennootschap: Rabohypotheekbank N.V. en de statutair te Delft (feitelijk adres: Buitenhofdreef 2, 2625 XR Delft, postadres: Postbus 55, 2600 AB Delft) gevestigde coöperatie: Coöperatieve Rabobank Zuid-Holland Midden U.A., waarvan blijkt uit een akte van hypotheekstelling op zesentwintig september tweeduizend vijf (26-09-2005) voor mr. B.R. de Randamie, notaris te Rotterdam, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeventwintig september tweeduizend vijf (27-09-2005), in Register Hypotheken 3, deel 31227 nummer 78;

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één derde (1/3) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1.a. omschreven gemeenschap;**
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een gedeelte van de zolder op de derde verdieping, met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34B-01;**

3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:

- a. het één derde (1/3) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1.a. omschreven gemeenschap;**
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een gedeelte van de zolder op de derde verdieping, met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34B-02;**

eigendom van de volmachtgever onder 2. genoemd die deze appartementsrechten verkreeg door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vier april tweeduizend veertien (04-04-2014), in Register Hypotheken 4, deel 64179 nummer 125, van het afschrift van een akte van levering - houdende kwijting voor de koopsom - op vier april tweeduizend veertien (04-04-2014) voor mr. A.J. van Driel, notaris te Binnenmaas, verleden; welke appartementsrechten niet met hypotheekrecht of andere beperkte rechten zijn bezwaard.

Genoemde appartementsrechten zijn aangeduid in de tekening, bestaande uit 1 blad, welke tekening is gehecht aan de akte van splitsing.

Bij voormelde akte is tevens vastgesteld een reglement als bedoeld in artikel 5:111 letter d van het Burgerlijk Wetboek en opgericht een vereniging van eigenaars, genaamd Vereniging van Eigenaren Opzoomerstraat 34 a. en b.

BEOOGDE WIJZIGING SPLITSINGSAKTE

De wijziging van de splitsingsakte zal omvatten:

042509 01-01-11

1. De onttrekking aan het appartementsrecht met index 2 van de ruimte, gelegen op de zolder op de derde verdieping.
2. De toevoeging aan het appartementsrecht met index 3 van de hiervoor onder 1. bedoelde ruimte.
3. De wijziging van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de wijziging van de statuten van de vereniging van eigenaars.

DE TEKENING

In verband met de beoogde wijziging is een gewijzigde tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte gehecht, welke tekening uit twee (2) bladen bestaat.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op vijftienvintig november tweeduizend vijftien (25-11-2015) een verklaring afgegeven, inhoudende dat in verband met de voorgenomen wijziging van splitsing in appartementsrechten, voor de appartementsaanduidingen van de kadastrale gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715-A appartementsindices 2 en 3 zijn gereserveerd de appartementsindices 4 en 5, welke verklaring aan deze akte zal worden gehecht.

Voormelde tekening omvat onder meer alle hiervoor bedoelde wijzigingen.

UITVOERING BEOOGDE WIJZIGINGEN

Ter uitvoering van de beoogde wijzigingen verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, thans over te gaan tot:

1. De onttrekking aan het appartementsrecht met index 2 van de ruimte, gelegen op de zolder op de derde verdieping.
2. De toevoeging aan het appartementsrecht met index 3 van de hiervoor onder 1. bedoelde ruimte.

DE APPARTEMENTSRECHTEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze vast te stellen dat het complex thans omvat de navolgende appartementsrechten:

1. **het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:**
 - a. het drie negende (3/9) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw, onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen te Rotterdam, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I nummer 972, groot drieëntachtig (83) centiare;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond, met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34A;

met als gerechtigde zoals hiervoor in deze akte omschreven;

2. **het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht omvat:**
 - a. het twee negende (2/9) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1.a. omschreven gemeenschap;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping, met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34B-01;
3. **het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, complexaanduiding 3715-A, appartementsindex 5, welk appartementsrecht omvat:**

046309 01-011

- a. het vier negende (4/9) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1.a. omschreven gemeenschap;**
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en de zolder op de derde verdieping, met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34B-02;**

eigendom van de volmachtgever onder 2. genoemd.

UITVOERING BEOOGDE WIJZIGING

Het reglement vastgesteld bij de akte van splitsing, wordt bij deze gewijzigd/aangevuld als volgt:

Artikel 23

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- het appartementsrecht met index 1: het drie negende (3/9) gedeelte;
- het appartementsrecht met index 4: het twee negende (2/9) gedeelte.
- het appartementsrecht met index 5: het vier negende (4/9) gedeelte.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten.

Artikel 33, lid 3

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drie (3). Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaren kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

Voor het overige blijft het reglement, vastgesteld bij de akte van splitsing, van volle kracht en waarde.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

De hiervoor genoemde hypotheekhouders hebben toestemming gegeven tot de onderhavige wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten blijkens een e-mailbericht de dato zes oktober tweeduizend vijftien (06-10-2015), waarvan een afdruk aan deze akte zal worden gehecht.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat zij bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht - met het recht van substitutie - geven aan iedere medewerker van Van der Straaten Notarissen te Binnenmaas, om alle handelingen te verrichten voor het opmaken van en te compareren bij een akte tot aanvulling of verbetering van de onderhavige splitsingsakte met betrekking tot het registergoed, alleen op grond van een verzuim of kadastrale aanduiding in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen of toevoegingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

VOLMACHT

Van voormelde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden in de gemeente Binnenmaas, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig vóór het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om elf uur en vijftendertig minuten (11:35 uur).

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT
w.g. mr. T.A. van der Pol

Ondergetekende, mr. Teunis Antonie van der Pol notaris te Binnenmaas, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 22 van de Huisvestingswet.

w.g. mr. T.A. van der Pol

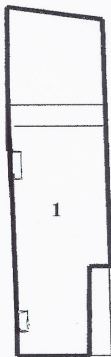
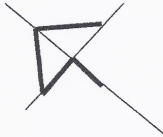
Ondergetekende, mr. Teunis Antonie van der Pol notaris te Binnenmaas, verklaart dat dit afschrift, samen met de bijlage die in bewaring is genomen met depotnummer 20151124000019, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

046309 01-OWH

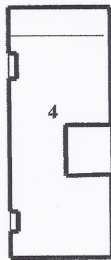


Schaal: 1:500

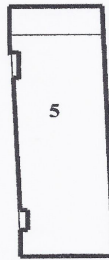
Blad
1 van 2



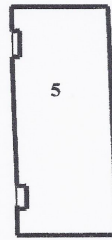
Begane grond
(34A)



Eerste verdieping
(34B01)



Tweede verdieping
(34B02)



Derde verdieping
(34B02)

Schaal: 1:200

0 2 4 6 8 10m.



Voorgenomen wijziging splitsing Opzoomerstraat 34, 3023 SH Rotterdam
Kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie 1, complexaanduiding 3715-A,
appartementenindex 2 en 3

Blad
2 van 2

Gemeente:Delfshaven Sectie:I

Nr(s): 3715 A2 en A3

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de wijziging splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft:

Delfshaven sectie I nummer 3715A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20151124000019, d.d. 25-11-2015

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

2631688FCB8D94F531390C6E193ACBB5 toebehoort aan Andries Johannes van Driel.

De bewaarder

Mr. W.F.L. van der Bruggen

046399.01.CWH

kadaster

Blad 10 van 10

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-12-2015 om 14:37 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67351 nummer 40.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

12EC841A9DB8A2D9560DC0396C873AC0 toebehoort aan Teunis Antonie van der Pol.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20151124000019.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Onroerende Zaken Hyp4 : 67351/40 09-12-2015 14:37

046309101-CWH

Bijlage

45637_Kadastrale_kaart.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 04630901/CWI



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Delfshaven

Sectie I

Perceel 972

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

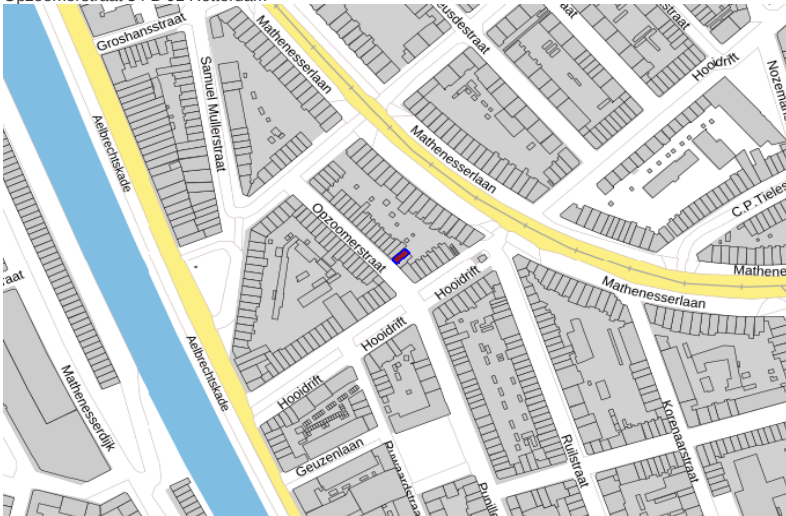
Bijlage

45637_BAG_1.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Opzoomerstraat 34 B 01 Rotterdam



Pand

ID	0599100000658923
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1908
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1975
Documentdatum	01-01-1975
Documentnummer	Pandkaart 730986
Mutatiedatum	27-08-2010

Verblijfsobject

ID	0599010000091523
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	52 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	05-11-2015
Documentdatum	05-11-2015
Documentnummer	Corsanr.15/57283

Mutatiedatum 05-11-2015
 Gerelateerd hoofdadres 0599200000395143
 Gerelateerd pand 0599100000658923
 Locatie x:090452.250, y:436550.240

Nummeraanduiding

ID 0599200000395143
 Postcode 3023SH
 Huisnummer 34
 Huisletter B
 Huisnummer toev. 01
 Status Naamgeving uitgegeven
 Type adresseerbaar object Verblijfsobject
 Geconstateerd Nee
 Begindatum 12-03-2010
 Documentdatum 12-03-2010
 Documentnummer B&W10/2145
 Mutatiedatum 28-08-2010
 Gerelateerde openbareruimte 0599300000004742

Openbare Ruimte

ID 0599300000004742
 Naam Opzoomerstraat
 Status Naamgeving uitgegeven
 Geconstateerd Nee
 Begindatum 01-07-1908
 Documentdatum 01-07-1908
 Documentnummer Gem.blad 1908/671
 Mutatiedatum 27-08-2010
 Gerelateerde woonplaats 3086

Woonplaats

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

Bronhouder

ID 0599
 Naam Rotterdam

Bijlage

45637_Bodeminformatie_1.pdf

Omgeving in kaart Rapport



Datum afdruk: 17-01-2022

Waarschuwing:

Dit rapport geeft de resultaten weer van uw zoekopdracht. Alleen de door u gekozen thema's worden getoond. De zoekopdracht is gebaseerd op een punt en niet op een vlak. Dit kan betekenen dat er (meer) relevante resultaten zijn voor het door u gezochte adres die niet automatisch zijn geselecteerd. Selecteer in dat geval op de kaart de items handmatig en maak een nieuw of extra rapport.

<http://www.dcmr.nl/proclaimer>

Bodeminformatie

-   (Ondergrondse) tanks
-   Onderzoeklocaties

Vergunningen / Meldingen

-    Vergunningen (definitief)
-    Meldingen

(Ondergrondse) tanks



Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks

Onderzoekslocaties



RE24-25_109 Opzoomerstraat (4 t/m 38) en omgeving (AA05993505)

Adres	RE24-25_109 Opzoomerstraat (4 t/m 38) en omgeving (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	potentieel spoed
Vervolg	uitvoeren aanvullend onderzoek

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document
03-02-2021	Vaststellen rapportage OO	Definitief	9999939070

Rapporten

Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer
1 15-03-2020	Bijzonder inventariserend onderzoek	Ingenieursbureau Rotterdam	9999841378

Vergunningen (definitief)



Geen data gevonden voor vergunningen (definitief)

Meldingen



Geen data gevonden voor meldingen

Bijlage

45637_Funderingsinformatie_1.pdf

GEMEENTEWERKEN ROTTERDAM
Ingenieursbureau Geotechniek en Milieu
6C1548

Rapport nr. 79-108/DR

FUNDERINGSONDERZOEK NIEUWE WESTEN 2E FASE EN ACTUALISERING

Locatie

- Samuel Mullerstraat	10 t/m	34
- Gerrit Jan Mulderstraat	73 t/m	89
- Gerrit Jan Mulderstraat	88 t/m	104
- Opzoomerstraat	1 t/m	35
- Opzoomerstraat	4 t/m	38

Rapport nr. 79-108/DR
Blad 2

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Algemeen	3
3. Grondwaterniveau	3
4. Beoordeling en advies	4

Rapport nr. 79-108/DR
Blad 3

1. Inleiding

Op verzoek van de projectgroep Nieuwe Westen is voor onderstaande locaties een funderingsonderzoek uitgevoerd.

Actualisering:

- Samuel Mullerstraat	10 t/m	34
- Gerrit Jan Mulderstraat	73 t/m	89
- Gerrit Jan Mulderstraat	88 t/m	104
- Opzoomerstraat	4 t/m	18
- Opzoomerstraat	1 t/m	19

2e fase:

- Opzoomerstraat	20 t/m	38
- Opzoomerstraat	21 t/m	35

In een eerder verricht funderingsonderzoek zijn de resultaten alsmede de gegevens betreffende grondopbouw, grondwaterniveau en bouwgegevens van bovengenoemde panden uitgewerkt.
Rapport nr. 79-108/BB d.d. 13-02-1985.

2. Algemeen

Voor een uiteenzetting over de theoretische achtergronden van het onderzoek, wordt verwezen naar het basisrapport nr. 75-102/A van het Ingenieursbureau Geotechniek en Milieu van de Dienst van Gemeentewerken te Rotterdam.

Bij sloop van panden dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- voor sloop dient de aansluiting van de nieuw ontstane eindbouwmuur met zowel de voor- als achtergevel nader te worden geïnspecteerd en zo nodig verbeterd;
- de verankering en doorkoppeling van de balklagen van het bij sloop ontstane eindpand dienen nader te worden geïnspecteerd en waar nodig verbeterd;
- de nieuw ontstane eindbouwmuur dient met een zo licht mogelijke constructie te worden afgewerkt;
- indien binnen een zone tot 10 m' vanaf de bij sloop ontstane eindbouwmuur de slooplocatie wordt aangevuld, dient de belastingsverhoging op het oude maaiveld maximaal 5 kN/m² te bedragen.

Verdere richtlijnen ten aanzien van sloop en/of nieuwbouw staan vermeld in rapport nr. 75-102/F.

3. Grondwaterniveau

Nabij de te onderzoeken locaties is een viertal peilbuizen gesitueerd voor het inmeten van het grondwaterniveau. In het navolgende overzicht staan per peilbuis het gemiddelde en laagst gemeten grondwaterniveau, weergegeven in meters t.o.v. N.A.P. Bij het samensstellen van het overzicht is gebruik gemaakt van de meetresultaten van de afgelopen 12 jaar.

Peilbuislocatie	peilbuis- nummer	gemiddeld niveau	laagste niveau
Samuel Mullerstraat	127566-7	0,51-	0,90-
Opzoomerstraat	127566-8	1,12-	1,28-
Opzoomerstraat	127566-27	1,82-	1,98-
Opzoomerstraat 27	nieuw	1,70-	1,79-

3. Beoordeling en advies

3.1 Samuel Mullerstraat 10 t/m 34

Funderingsinspectie:

locatie I : Samuel Mullerstraat nr. 10
ontgravingsdatum : 3-10-1990
maaiveldhoogte : 0,85 m+ N.A.P.
grondwaterniveau : 1,02 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout : 2,19 m- N.A.P.
funderingswijze : houten paal met langshout
grondsoort t.h.v. funderingshout : zand
conditie funderingshout : goed
conditie funderingsmetselwerk : goed

locatie II : Samuel Mullerstraat nr. 30
ontgravingsdatum : 3-10-1990
maaiveldhoogte : 0,48 m+ N.A.P.
grondwaterniveau : 1,11 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout : 2,08 m- N.A.P.
funderingswijze : houten paal met langshout
grondsoort t.h.v. funderingshout : zand
conditie funderingshout : goed
conditie funderingsmetselwerk : goed.

Beoordeling van de panden

Samuel Mullerstraat

10 t/m 22

Bij het onderzoek van de panden is een gevelwaterpassing uitgevoerd en enkele panden zijn in pandig gewaterpast. De panden nrs. 12 en 14 hebben een scheefstand van ca. 15 mm/m' naar rechts en ca. 10 mm/m' naar de voorgevel toe. Het pand nr. 16 heeft geen noemenswaardige scheefstanden. Het is echter wel het meest gezakte pand in de rij panden 10 t/m 22.

De panden 18 en 20 hebben een scheefstand van respectievelijk 17 en 11 mm/m' naar links, naar de voorgevel is de scheefstand ca. 15 mm/m'. De scheurvorming aan de voorgevel wordt niet door de zettingen van de fundering veroorzaakt maar door roestende stalen lateien.

Op basis van de beschreven vervormingen worden deze panden als matig beoordeeld. Handhavingstermijn 25 jaar. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toename van de scheefstanden met ca. 20% van de huidige vervormingen. Door het versterken van de fundering van de bouwmuren en de tussenmuur van pand 16 is een handhavingstermijn van 40 jaar mogelijk voor de panden 10 tot 22. De kosten voor deze ingreep worden geschat op f 90.000,— excl. B.T.W., directie- en uitvoeringskosten voor bouwkundige voorzieningen.

24 t/m 28

Deze panden worden gezien de lichte vervormingen als matig goed beoordeeld. Handhavingstermijn 40 jaar.

Rapport nr. 79-108/DR
Blad 5

30 t/m 34 De gevels worden beoordeeld als matig goed. Ter hoogte van de 3e etage zijn er zettingsscheurtjes opgetreden die hersteld moeten worden. De funderingen worden als matig goed beoordeeld. Handhavingstermijn 40 jaar.

3.2 Gerrit Jan Mulderstraat 89 t/m 73

Funderingsinspectie:

locatie III : Gerrit Jan Mulderstraat 79/77
ontgravingsdatum : 2-10-1990
maaiveldhoogte : 0,38 m+ N.A.P.
grondwaterniveau : 1,39 m+ N.A.P.
bovenzijde funderingshout: 2,46 m- N.A.P. (met stootijzer bereikt)
conditie funderingshout : aanlegniveau niet bereikt i.v.m. instortend zand.

Beoordeling van de panden

Gerrit Jan Mulderstraat

89 t/m 73 Een vloerwaterpassing is uitgevoerd in het pand nr. 83. Een lichte scheefstand van circa 4 mm/m' is gemeten naar de linkerbouwmuur. Naar de voor-gevel is de scheefstand 6 mm/m'. Een gevelwaterpassing is uitgevoerd over de panden nrs. 81 en 79. Pand nr. 79 kon niet intern worden gewaterpast. De panden hebben een scheefstand naar rechts toe respectievelijk 3 mm/m' en 11 mm/m'. In de voorgevel van de panden nrs. 79 en 75 zijn zettingsscheuren opgetreden. Geadviseerd wordt de vloeren bij eventuele woningverbetering uit te vlakken en de scheuren in de voorgevel te herstellen. Alle panden worden als matig goed beoordeeld. Handhavingstermijn 40 jaar.

3.3 Gerrit Jan Mulderstraat 88 t/m 96

Funderingsinspectie:

locatie IV : Gerrit Jan Mulderstraat 90
ontgravingsdatum : 1 oktober 1990
maaiveldhoogte : 0,16 m+ N.A.P.
grondwaterniveau : 1,31 m+ N.A.P.
bovenzijde funderingshout: 2,59 m+ N.A.P.
conditie funderingshout : aanlegniveau niet bereikt.

Beoordeling van de panden

Gerrit Jan Mulderstraat

88 t/m 96 Alle panden hebben een scheefstand van circa 15 mm/m' naar de voorgevel toe. Het pand nr. 90 heeft aan de voorgevel een scheefstand van 10 mm/m' naar links, achter in het pand is een scheefstand van 27 mm/m' naar links gemeten. De panden nrs. 88, 90 en 92 wijken naar links, terwijl de panden nrs. 94 en 96 een scheefstand naar rechts hebben.

Rapport nr. 79-108/DR
Blad 6

Gerrit Jan Mulderstraat

88 t/m 96 (vervolg) De scheefstand in pand nr. 96 bedraagt 12 mm/m'
naar rechts.
Deze panden worden als matig beoordeeld.
Handhavingstermijn 25 jaar.

3.4 Opzoomerstraat 4 t/m 38 =====

Funderingsinspectie:

locatie V : Opzoomerstraat nr. 4
ontgravingsdatum : 18-9-1990
maaiveldhoogte : 0,00 m+ N.A.P.
grondwaterniveau : 1,57 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout : 2,47 m- N.A.P.
conditie funderingshout : aanlegniveau niet bereikt

locatie VI : Opzoomerstraat 22
ontgravingsdatum : 18-9-1990
maaiveldhoogte : 0,36 m- N.A.P.
grondwaterniveau : 1,97 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout : 2,64 m- N.A.P.
conditie funderingshout : aanlegniveau niet bereikt
grondsoort t.p.v.
funderingshout : klei

locatie VII : Opzoomerstraat 30/32
ontgravingsdatum : 17-10-1990
maaiveldhoogte : 0,59 m- N.A.P.
grondwaterniveau : 2,37 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout : 2,64 m- N.A.P.
conditie funderingshout : goed, aantasting < 1 cm
grondsoort t.p.v.
funderingshout : klei

locatie VIII : Opzoomerstraat 34
ontgravingsdatum : 1-10-1990
maaiveldhoogte : 0,60 m- N.A.P.
grondwaterniveau : 2,63 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout : 2,48 m- N.A.P.
conditie funderingshout : matig/slecht aantasting < 4,5 cm
grondsoort t.p.v.
funderingshout : veen, matig siltig.

Hierbij is droogstand waargenomen van 15 cm.

Beoordeling van de panden

Opzoomerstraat

4 t/m 12 Matig goede fundering.
Handhavingstermijn 40 jaar.

Rapport nr. 79-108/DR
Blad 7

Opzoomerstraat

- 14 Op de 2e etage is een vloerwaterpassing uitgevoerd. De scheefstand naar links is circa 11 mm/m' vanuit het midden van het pand naar de voorgevel toe 7 mm/m' en naar de achtergevel toe 6 mm/m'. Matig goede fundering. Handhavingstermijn 40 jaar.
- 16 Aan de voorgevel is scheurvorming opgetreden die afkomstig is van roestende stalen latelen. Matig goede fundering. Handhavingstermijn 40 jaar.
- 18 In dit pand is een vloerwaterpassing uitgevoerd. Het heeft een te verwaarlozen scheefstand naar de achtergevel van circa 2 mm/m'. De scheefstand naar links is circa 8 mm/m'. Matig goede fundering. Handhavingstermijn 40 jaar.
- 20 t/m 32 Bouwjaar 1911. Goede fundering. Handhavingstermijn 40 jaar.
- 34 t/m 38 Bouwjaar 1908. Een lichte zettingsscheur is opgetreden in de rechterbouwmuur achter in het pand op de tweede etage van het pand nr. 34. De panden nrs. 36 en 38 zijn wegens voortdurende afwezigheid van de bewoners in pandig niet onderzocht. In de voorgevels van de panden nrs. 36 en 38 zijn op diverse niveaus scheuren opgetreden. De zettingsverschillen zijn vermoedelijk veroorzaakt door overbelasting van de paalfundering. Bij inspectie van de fundering is droogstand waargenomen en aantasting van het funderingshout (inspectieput locatie VIII). Op basis van de grondwaterstanden in de omgeving en een extra geplaatste peilbuis nabij de panden kan geconcludeerd worden dat het funderingshout zich voldoende onder het grondwatervniveau moet bevinden. Periodieke droogstand kan echter wel worden uitgesloten. De fundering wordt als matig goed beoordeeld, handhavingstermijn 40 jaar.

3.5 Gerrit Jan Mulderstraat 98 t/m 104

Funderingsinspectie:

locatie IX : Gerrit Jan Mulderstraat 104
ontgravingsdatum : 2-10-1990
maaiveldhoogte : 0,22 m+ N.A.P.
grondwatervniveau : 1,27 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout: 2,44 m- N.A.P. (met stootijzer gemeten)
conditie funderingshout : aanlegniveau is niet bereikt.

Rapport nr. 79-108/DR
Blad 8

Beoordeling van de panden

Gerrit Jan Mulderstraat

- 98 Matig goede fundering.
Handhavingstermijn 40 jaar.
- 100, 102 Aan de voorgevel van het pand nr. 100 zijn op het eerste en tweede niveau zettingsscheuren waargenomen.
Matig goede fundering.
Handhavingstermijn 40 jaar.
- 104 Op ons verzoek om dit pand te mogen waterpassen en inpandig te onderzoeken is niet gereageerd. Diverse zettingsscheuren zijn in de beide voorgevels waargenomen. De gevel aan de Gerrit Jan Mulderstraat heeft een scheefstand van 12 mm/m' naar rechts. Langs het Samuel Mullerplein heeft de gevel een scheefstand van circa 14 mm/m' naar links toe. Er is hier sprake van overbelasting van palen op de hoek. Nadere inspectie van dit pand is gewenst. De fundering wordt op basis van buitenopname voorlopig als matig beoordeeld.
Handhavingstermijn 25 jaar.

3.6 Opzoomerstraat 1 t/m 35

Funderingsinspectie:

locatie X : Opzoomerstraat 5
ontgravingsdatum : 17-9-1990
maaiveldhoogte : 0,14 m- N.A.P.
grondwaterniveau : 1,44 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout: 2,35 m- N.A.P.
conditie funderingshout : aanlegniveau niet bereikt

locatie XI : Opzoomerstraat 23/25
ontgravingsdatum : 17-10-1990
maaiveldhoogte : 0,38 m- N.A.P.
grondwaterniveau : 1,98 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout: 2,46 m- N.A.P.
conditie funderingshout : goed, aantasting < 1 cm

locatie XII : Opzoomerstraat 27
ontgravingsdatum : 17-9-1990
maaiveldhoogte : 0,44 m- N.A.P.
grondwaterniveau : 2,56 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout: 2,36 m- N.A.P.
conditie metselwerk :
conditie funderingshout : matig, aantasting langshout < 3 cm,
aantasting paal < 2 cm

grondsoort t.p.v.
funderingshout : klei

Rapport nr. 79-108/DR
Blad 9

locatie XIII : Opzoomerstraat 35
ontgravingsdatum : 17-9-1990
maaiveldhoogte : 0,65 m- N.A.P.
grondwaterniveau : 2,36 m- N.A.P.
bovenzijde funderingshout : 2,26 m- N.A.P.
conditie funderingshout : matig slecht, aantasting langshout < 5 cm,
aantasting paal < 3 cm
grondsoort t.p.v. :
funderingshout : klei.

Beoordeling van de panden

Opzoomerstraat

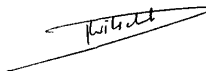
- 1, 3, 5 Het pand nr. 3 is gewaterpast.
Er is daarbij een scheefstand van circa 18 mm/m'
naar links gemeten en naar de voorgevel toe van
circa 17 mm/m'.
Deze panden worden als volgt beoordeeld:
pand nr. 1 matig slecht;
pand nr. 3 slecht;
pand nr. 5 matig slecht.
Handhavingstermijn voor deze panden 10 jaar.
- 7 t/m 19 Matig goede fundering.
Handhavingstermijn 40 jaar.
- 21 t/m 25 Bouwjaar 1909.
Matig goede fundering.
Handhavingstermijn 40 jaar.
- 27 t/m 35 Bouwjaar van de panden 27 t/m 31 1909.
De panden nrs. 33 en 35 dateren uit 1908.
De linkerbouwmuur achter in het pand nr. 29 op de
tweede etage is gescheurd. Geadviseerd wordt deze
scheur te repareren. De achtergevel van het pand
nr. 31 is losgeraakt van de bouwmuren. Inpandig
onderzoek was hierbij niet mogelijk. Er is hier
geen sprake van een funderingstechnisch probleem,
maar een bouwtechnisch gebrek. Bij inspectie van de
fundering van de panden nrs. 27 t/m 35 is
droogstand en aantasting van het funderingshout
waargenomen. Na een evaluatie van de grondwater-
standen is gebleken dat het funderingshout zich
voldoende onder het grondwaterniveau bevindt.
De fundering van deze panden wordt als matig goed
beoordeeld. Handhavingstermijn 40 jaar.

Rotterdam, 29 januari 1991



C.A.S. Raghoenath

NAMENS DE ADVIESGROEP
GEOTECHNIEK VAN HET
INGENIEURSBUREAU
GEOTECHNIEK EN MILIEU



ir. D. Wilschut

TVCRAFF/2056/s.356/PD

Bijlage

45637_Bestemmingsplan_1.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

Opzoomerstraat 34 b

Opzoomerstraat 34B-01, 3023SH
Rotterdam

GEMEENTE (6) PROVINCIE (33) RIIK (31)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan
moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHULP

Middelland - Het Nieuwe Westen
bestemmingsplan
ontwerp (2021-11 -15)

Parapluberziening evenementen
bestemmingsplan
ontwerp (2021-04-07)

Parapluberziening biologische
veiligheid
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-14)

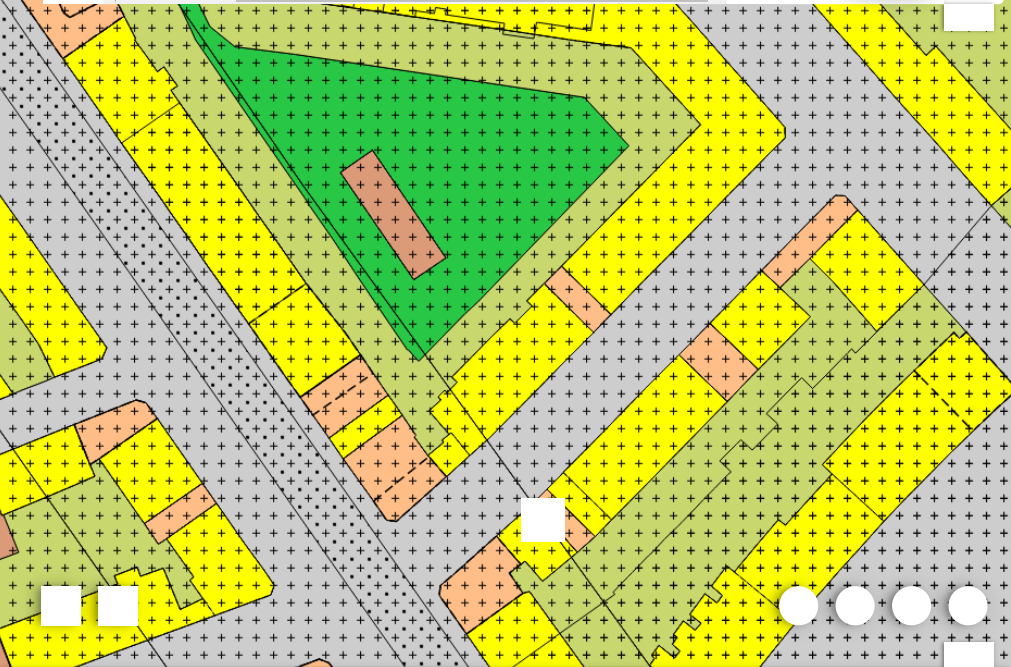
Parapluberziening parkeernormering
Rotterdam
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-12-14)

Bestemmingsplan "Middelland/Het
Nieuwe Westen"

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

20 m



Middelland - Het Nieuwe Westen

Gemeente Rotterdam
bestemmingsplan
ontwerp (2021-11-15)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

90452.3, 436550.2

Enkelbestemming
Wonen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

Maatvoering
maximum aantal bouwlagen: 4

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45637.pdf

046309/KPK/ACE

VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING OPZOOMERSTRAAT 34 B 01 TE ROTTERDAM

DATUM EN PLAATS VEILING

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

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met Covid 19, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo spoedig mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt.

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

DEFINITIES

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

1. **Akte van hypotheek:**
de akte, op acht maart tweeduizend zestien verleden voor mr. A.J. van Driel, destijds notaris te Binnenmaas, thans notaris te Hoeksche Waard, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op diezelfde dag in deel 69257 nummer 75, waarbij de Eigenaar ten behoeve van de Verkoper de Zekerheidsrechten heeft gevestigd.
2. **AVVE:**
de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbrekelijk deel van deze akte te vormen.
3. **Deelnemer:**
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website.
4. **Eigenaar:**

- enzovoorts.
5. **Handleiding:**
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op de Website.
6. **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek. Hiervan blijkt uit de Akte van hypotheek.
7. **Kadaster:**
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
8. **Notaris:**
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
9. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
10. **Pandrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.
11. **Registergoed:**
het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **OPZOOMERSTRAAT 34 B 01 TE ROTTERDAM**, postcode 3023 SH, **kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, nummer 3715 A-4**, uitmakende het twee/negende (2/9^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw met onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen te Rotterdam, plaatselijk bekend Opzoomerstraat 34, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I nummer 972, groot drieëntachtig centiare.
12. **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden.
13. **Registratienotarissen:**
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).
14. **Roerende Zaken:**
de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen.
15. **Schuldenaar:**
de Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.
16. **Verkoper:**

de onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, te weten enzovoorts.

17. Verschuldigde:

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Akte van Hypotheek, (de) eventuele onderhandse akte(n) en de administratie van de Verkoper.

18. Website:

www.openbareverkoop.nl, en/of www.veilingbiljet.nl

19. Zekerheidsrechten:

het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

1. De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed.
2. Het Registergoed is door de Eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op acht maart tweeduizend zestien in deel 67891 nummer 25, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris mr. A.J. van Driel.
3. Voor zover aan de Verkoper bekend is de Eigenaar voorts gerechtigd tot de Roerende Zaken.

SPLITSING APPARTEMENTEN

Het Registergoed is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op achtentwintig november negentienhonderdtachtig verleden voor A. Berger, destijds notaris te Oud-Beijerland, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op twee december negentienhonderdtachtig in deel 6945 nummer 18.

Mede in verband met akte wijziging splitsing op negen december tweeduizend vijftien verleden voor mr. T.A. van der Pol, notaris te Binnenmaas, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 67351 nummer 40.

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

"Vereniging van Eigenaren Opzoomerstraat 34 a. en b.", gevestigd te Rotterdam.

Bij de voormelde akte van splitsing is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor mr. J.

Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op één maart negentienhonderddrieënzeventig in deel 4397 nummer 82, van toepassing verklaard.

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

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

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt

verwezen;

- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e)(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

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

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

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

Toestemming vereniging van eigenaars

Voor het in gebruik nemen van het Registergoed door de koper of door anderen is geen toestemming van de vereniging van eigenaars nodig, behoudens het bepaalde in de artikelen 20, 21 en 22 van gemeld reglement.

ZEKERHEIDSRECHTEN

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

BEGIN CITAAT

*Het recht van hypotheek wordt verleend tot zekerheid voor de prompte voldoening van het verschuldigde, zoals in artikel 1 lid 1 onder f. van de Algemene voorwaarden is omschreven, waaronder is begrepen gemelde hoofdsom **vijfennegentigduizend achthonderd vijftig euro (€ 95.850,00)**, tot een totaalbedrag van honderdveertig procent van **vijfennegentigduizend achthonderd vijftig euro (€ 95.850,00)**, derhalve honderd vierendertig duizend éénhonderd negentig euro (€ 134.190,00).*

EINDE CITAAT

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

BORGTICHT/NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Terzake het Registergoed is de Nationale Hypotheekgarantie is van toepassing.

OVERIGE ZEKERHEIDSRECHTEN EN/OF BESLAGEN

1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed op heden bezwaard met een executoriaal beslag ten behoeve van de vereniging **Vereniging van Eigenaren Opzoomerstraat 34 A en B te Rotterdam**, gevestigd te Rotterdam, domicilie kiezende ten kantore van gerechtsdeurwaarders A.Ch. Boiten, A.I. Haan en J. van der Lubbe-Luhrs te 's-Gravenhage aan de Regulusweg 11 en ten kantore van gerechtsdeurwaarder C.P. Doelman te Amsterdam aan de Akersingel 182, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op twintig september tweeduizend eenentwintig in deel 81608 nummer 172.
2. Voor zover aan de Verkoper bekend rusten op de Roerende Zaken geen pandrechten, behoudens het Pandrecht, en zijn op de Roerende Zaken geen beslagen gelegd.

RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING

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

AANZEGGING

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

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- de beslaglegger;
- de eventuele (onder-) huurder(s) van het Registergoed, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen overeenkomstig artikel 549 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, in verband waarmee de Verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift zal indienen bij de Voorzieningenrechter.

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

II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

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

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

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en
- B. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Onderhands Bod op grond van artikel

3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Eigenaar, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (Onderhandse verkoop).

A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING

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

1. Wijze van veilen

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

2. Wijze van bieden

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

3. Bieden voor een ander

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

4. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Als de Inzetter ook de Koper is, wordt de inzetpremie niet met de Koopprijs verrekend.

5. Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten

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

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

Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen

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

6. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten

1. In afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de Verkoper te

kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder betaald dient te worden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

2. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
3. Aan artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt toegevoegd dat wordt gegund onder de opschortende voorwaarde dat door de koper is voldaan aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiend uit de veilingvoorwaarden casu quo het proces verbaal van veiling, waaronder het tijdig storten van de waarborgsom, of het stellen van een bankgarantie, betaling van de kosten en voldoening van de koopsom.
4. In afwijking van artikel 10 lid 3 van de AVVE dient in plaats van wettelijke handelsrente, wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) te worden gelezen.
5. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen wordt de Notaris bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete, schadevergoeding en of kosten zoals nader bepaald in de AVVE uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.
7. **Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting**
Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen.
8. **Legitimatie, verklaring van financiële goedheid, aanvullende zekerheden**
 1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
 2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de goedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
 3. De financiële goedheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te

verlangen.

9. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens raadpleging van de website DCMR Milieudienst Rijnmond is de locatie waar het Registergoed deel van uitmaakt onderzocht op bodemverontreiniging, deze informatie is op de Website gepubliceerd. Voorts zijn er geen gegevens bekend omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

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

Onderhoud

Blijkens een taxatierapport de dato dertien januari tweeduizend tweeëntwintig betreft het Registergoed een vooroorlogse woning met enig achterstallig onderhoud en is de bouwkundige toestand van het Registergoed matig, met name de keuken, badkamer en het toilet.

Blijkens opgave van de bestuurder van de vereniging van eigenaars zijn in verband met onderhoudswerkzaamheden aan het dak, het balkon en de voorgevel eenmalige extra bijdragen terzake het Registergoed opeisbaar gesteld. De onderhoudswerkzaamheden aan het dak en het balkon zijn reeds uitgevoerd. Voor wat betreft de voorgevel is de opdracht voor de werkzaamheden reeds uitgezet en zullen worden uitgevoerd zodra de weersomstandigheden gunstig zijn. De nog uit te voeren onderhoudswerkzaamheden komen voor rekening en risico van de koper en de eenmalige extra bijdragen welke opeisbaar zijn gesteld in verband met alle hiervoor genoemde onderhoudswerkzaamheden zullen bij de koper in de veiling in rekening worden gebracht.

Fundering:

Blijkens raadpleging van de funderingskaart op de website van de gemeente Rotterdam is ten aanzien van het Registergoed bij de funderingstype gemeld: "Hout" en is een onderzoeksrapport van de locatie waar het Registergoed deel van uitmaakt op de Website gepubliceerd.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

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

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

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

Wet voorkeursrecht gemeenten

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

Energie label

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

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

10. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen andere dan de erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, vermeld in de onder 'Eigendomsverkrigging' vermelde akte van levering (67891/25).

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

BEGIN CITAAT

OMSCHRIJVING BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bijzondere bepalingen wordt - voor zover een en ander nog toepassing kan vinden - verwezen naar hetgeen voorkomt in een akte op één oktober negentienhonderd vijftientwintig (01-10-1925) voor G.H. Schwegmann, destijds notaris te Rotterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op één oktober negentienhonderd vijftientwintig (01-10-1925), in Register Hypotheken 4, deel 2021 nummer 124, woordelijk luidende: Ten vijfde:

a. dat de grond voor rekening van de koper van den aangrenzende grond der gemeente Rotterdam moet worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden gehouden;

b. dat op den grond nu noch later hofjes mogen worden gesticht;
c. dat op het terrein en in hetgeen daarop zal worden gebouwd geenerlei inrichting zal mogen worden opgericht of bedrijf zal mogen worden uitgeoefend, waardoor naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders hinder, gevaar of schade wordt veroorzaakt, zullende voor het geval de op te richten inrichting of het uit te oefenen bedrijf onder de hinderwet valt, behalve de bij die wet gevorderde vergunning vereischt zijn een nadrukkelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders krachtens deze verkoopvoorwaarde en onder zoodanige bepalingen als zij nodig zullen vinden daaraan te verbinden.

d. dat binnen een jaar na de overdracht van den grond met de bebouwing moet worden aangevangen en daarmede geregeld worden voortgegaan.

Ten zesde: Dat bij overtreding of niet-nakoming der sub ten vijfde gestelde bepalingen de koper voor iedere maand dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van eenduizend gulden ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar minstens een maand tevoren per aangeteekenden brief op den verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in dien tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.

Ten zevende: Dat onverschillig of het sub ten achtste bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub ten vijfde op den koper opgelegde verplichtingen op alle volgende koopers toepasselijk zijn en wel zoodanig dat elke koper door wien een of meer dezer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der sub ten zesde bepaalde boete hoofdelijk met zijn opvolgers in den eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is.

Ten achtste: Dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke acte van overdracht de sub ten vijfde, ten zesde, ten zevende gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen op straffe eener boete van tienduizend gulden door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereischt; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij minstens een maand tevoren per aangeteekenden brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in dien tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.

EINDE CITAAT

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

worden die rechten bij dezen tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

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

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

11. Onderzoek koper

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

12. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

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

13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed

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

Blijkens raadpleging van de website www.ruimtelijkeplannen.nl valt het Registergoed in het bestemmingsplan Middelland – Het Nieuwe Westen en heeft het Registergoed de enkelbestemming wonen en dubbelbestemming waarde – archeologie één.

Volgens de mij bekende gegevens staan er op zes december tweeduizend eenentwintig derde personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Het is niet bekend op welke grond deze personen zijn ingeschreven.

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

14. Huurbeding

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

De Verkoper zal het verlot tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek aan de Voorzieningenrechter vragen. De behandeling van dit verzoek zal voor de veilingdatum plaatsvinden. De beslissing van de voorzieningenrechter zal via de Website worden bekend gemaakt. De Koper aanvaardt een eventueel door de Voorzieningenrechter opgelegde ontruimingstermijn.

Ingeval de Voorzieningenrechter terzake van het ingediende verzoek nog geen beschikking heeft afgegeven ten tijde van de datum van openbare verkoop in zoverre dat op dat moment van de inhoud van de beschikking nog geen kennis kan worden genomen, zal de Verkoper in de veiling de gunning aanhouden totdat de inhoud van de beschikking van de Voorzieningenrechter bekend is. Deze voorwaarde is als opschortende voorwaarde verbonden aan de gunning in de zin van artikel 8 lid 3 van de AVVE. Wanneer de beschikking resulteert in een positieve beslissing van de Voorzieningenrechter (verlot) komt de gunning op dat moment tot stand. Wanneer de beschikking resulteert in een negatieve beslissing van de Voorzieningenrechter (geen verlot) omdat er sprake is van een huursituatie verleent de Verkoper de Koper het recht om de Verkoper te verzoeken van de gunning af te zien. Als de Koper hierom niet verzoekt moet hij het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van lopende huur of gebruiksovereenkomsten als bedoeld in artikel 13 van deze akte.

De Verkoper draagt hierbij voor zoveel nodig de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de door de voorzieningenrechter af te geven beschikking als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek over aan de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid vindt plaats voor rekening en risico van de Koper.

15. Naleving bepalingen

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

16. Volmacht tot zuivering

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

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

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

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

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

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële

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

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Afmijnen zonder afroepen

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

18. Aflevering

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

moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering.
Door de Aflevering wordt geacht dat de Koper daardoor afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken ter zake van het Registergoed, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

19. Niet nakoming

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

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

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP

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

1. Voorwaarden Onderhandse verkoop

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

2. Uitbrengen Bod

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

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

Ondertekening koopovereenkomst

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

Opschortende voorwaarde

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

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

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

Geen verplichting tot indiening verzoek

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

Intrekken verzoek

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

Levering

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

Risico-overgang

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