

Aristotelesstraat 31, 3076BB ROTTERDAM (46230)



Appartement
Woning op de eerste woonlaag met bijbehorende bergruimte op de begane grond.



Beschrijving

Woning op de eerste woonlaag met bijbehorende bergruimte op de begane grond en verder toebehoren.

Bouwjaar conform BAG viewer: 1961.

Oppervlakte conform BAG viewer: 47 m2.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid-West woensdag 6 december 2023
Inzet	woensdag 6 december 2023 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 6 december 2023 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Postillion Hotel Dordrecht Rijksstraatweg 30 3316 EH Dordrecht
Kantoor	Quadrant Notarissen Zeestraat 62 2518 AC 's-Gravenhage T: 070 280 00 60 E: veilingen@qnotarissen.nl
Behandelaar	Mevrouw A. Chinnoe

Objectinfo

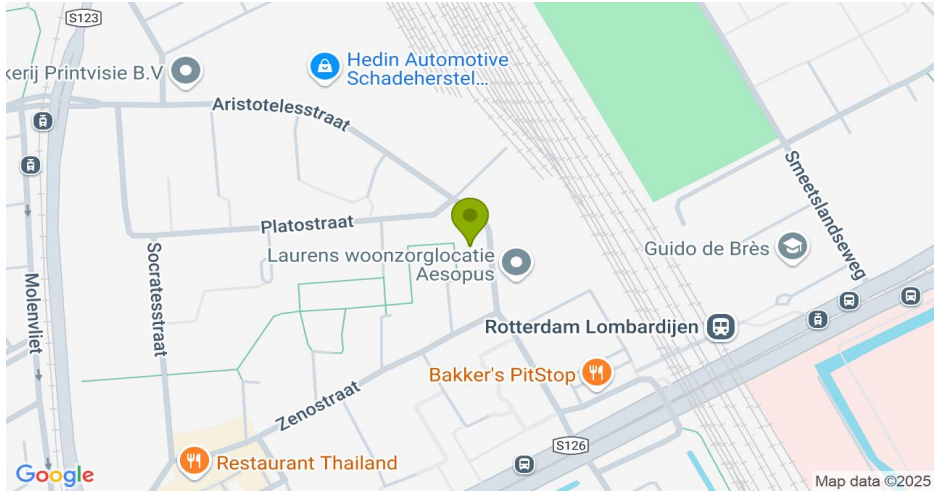
Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1961
Kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	47 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend

Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie C, complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 3.
Milieuinformatie	Blijkens raadpleging van de website DCMR Milieudienst Rijnmond is er geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het Registergoed. Dat wil niet zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Voorts zijn er geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.



Financieel

Lasten	
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom en komt ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 10.400,00 (per 05-12-2023 om 13:00 uur) dit bedrag is inclusief kosten VVE, doch exclusief overdrachtsbelasting en kosten ontruiming (per 09-11-2023 om 15:42 uur)



Kadastrale kaart

46230-kadastralekaart3076Aristotelesstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 05027301/BOET



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente IJsselmonde	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2832	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Bijlage

46230_Bodem informatie.pdf

Omgeving in kaart Rapport



Datum afdruk: 17-10-2023

Wilt u dit rapport bewaren dan kunt u het opslaan als pdf. Ga naar 'Afdrukken' in de browser en kies voor 'Opslaan als pdf'.

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>

Bodem informatie

- ☒ (Ondergrondse) tanks
- ☒ Onderzoeklocaties

Vergunningen / Meldingen

- ☒ Vergunningen (definitief)
- ☒ Meldingen

(Ondergrondse) tanks



Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks

Onderzoeklocaties



Geen data gevonden voor onderzoekslocaties

Vergunningen (definitief)



Geen data gevonden voor vergunningen (definitief)

Meldingen

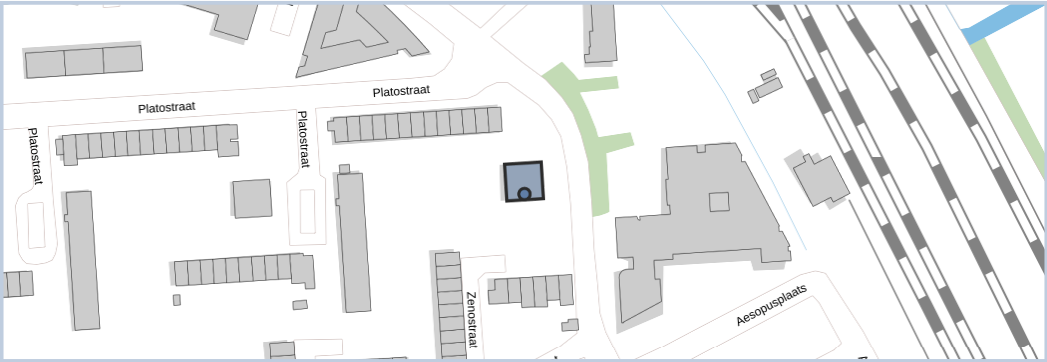


Geen data gevonden voor meldingen

Bijlage

46230_BAG viewer.pdf

Aristotelesstraat 31, 3076BB Rotterdam



Samenvatting

Adres Aristotelesstraat 31, Rotterdam 3076BB Rotterdam	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1961
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 47 m ²	Gemeente Rotterdam

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0599100000605003	Oorspronkelijk bouwjaar 1961	Status Pand in gebruik
Verblijfsobject		
Identificatienummer 0599010000237192	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 47 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		



Nummeraanduiding

Identificatienummer	Postcode
0599200000192439	3076BB
Status	Huisnummer
Naamgeving uitgegeven	31

Openbare ruimte

Identificatienummer	Naam	Status
0599300000005301	Aristotelesstraat	Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer	Naam	Status
3086	Rotterdam	Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer	Naam
0599	Rotterdam

Bijlage

46230_Bestemming.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

aristotelesstraat 31

X Q

Aristotelesstraat 31, 3076BB Rotterdam

Lombardijen

Gemeente Rotterdam

bestemmingsplan

onherroepelijk (2013-04-03)

OPLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

95817.7, 432878.6

Enkelbestemming

Wonen

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie

Maatvoering

maximum aantal bouwlagen: 5

G

Structuurvisie voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-03)

G

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

G

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

G

Parapluherziening Terrassen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2015-02-19)

G

Lombardijen bestemmingsplan onherroepelijk (2013-04-03)

STRUCTUURVISIES

G

Omgevingsvisie Rotterdam, Addendum Oostflank structuurvisie ontwerp (2023-05-30)

G

Omgevingsvisie Rotterdam, Notitie Reikwijdte en Detailniveau aanvulling ROER (1e partiële herziening)

Verberg plannen

20 m

Pagina 15 van 55
Datum: 28-06-2025 12:39

Bijlage

46230_Monument onderzoek.pdf



Bijlage

46230_Akte van splitsing.pdf

BEWARING:

Rotterdam

In bewaring genomen:

21 SEP 1922

Registratie

De Hypotheekbewaarder,

Deel **405** Nr. **1279**

3401	20	27
met 20 en		vervolgblad
aan de		

Aantekeningen:

procuratie-
houder, wonen-
de te Wasse-
naar,
aangehouden de
verplichting van
verkoop van de
verboven.

W. J. G.

Y. G.
2956 A 1
1/10 A 16.

Heden, de twintigste september negentienhonderd twee en zestig, verscheen voor mij, ANDRIES MEERSTADT, Notaris ter standplaats Rotterdam, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:

de Heer Mr. Hendrik Cornelis Henkemans, bedrijfs-jurist- / volgens zijn verklaring ten deze handelende als lasthebber van de Heer Dr. Andries Henkemans, wonende te 's-Gravenhage, die deze lastgeving verstrekte in zijn hoedanigheid van enig Directeur der te 's-Gravenhage gevestigde naamloze vennootschap "NATIONAAL GRONDBEZIT N.V." en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig artikel 11, juncto artikel 15, harer Statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende;

zijnde tot na te melden rechtshandelingen goedkeuring verleend door de Raad van Toezicht der vennootschap, blijkens een onderhandse verklaring welke is vastgehecht aan een op heden voor mij, Notaris, in minuut verleden akte van verkoop en koop, terwijl van voormelde lastgeving op de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke - met inschrijving der wettelijke formaliteiten - eveneens is gehecht aan evengemelde voor mij, Notaris, verleden akte van verkoop en koop.

De comparant verklaarde dat Nationaal Grondbezit N.V., voornoemd, eigenares is van een perceel grond met het daarop gestichte flatgebouw, staande en gelegen te Rotterdam aan de Aristotelesstraat, plaatselijk gemerkt nummers 25 tot en met 57 (oneven nummers), tijdens de bouw bekend als "Blok A", kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C. nummer 2832, groot twee Aren acht en dertig centiaren;

van welk onroerend goed genoemde naamloze vennootschap de eigendom heeft verkregen; de grond met de daarop voor eigen rekening gebouwde opstal, door de overschrijving ten Hypotheekkantore te Rotterdam op heden, van het afschrift ener akte van verkoop en koop - houdende kwijting voor de koopprijs van de grond-op heden voor mij, Notaris, verleden;

- dat genoemde eigenares heeft besloten over te gaan tot splitsing van de eigendom van voormeld gebouw met ondergrond in appartementen in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek, teneinde te kunnen overgaan tot overdracht in eigendom van de onderscheidene appartementen, benevens de vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 638f van voormeld Wetboek;

- dat daartoe het voormelde flatgebouw is uitgelegd in een plan van alle woonlagen, welk plan aan deze minute zal worden vastgehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam op zeven en twintig augustus negentienhonderd twee en zestig, op welk plan de gedeelten van het gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;

- dat voormeld flatgebouw zal omvatten zestien appartementen, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van:

a. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 27 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementen-

index 1;

- b. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 29 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 2;
- c. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 31 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 2;
- d. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 33 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 4;
- e. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 35 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 5;
- f. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 37 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 6;
- g. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 39 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 7;
- h. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 41 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 8;
- i. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 43 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 9;
- j. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 45 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 10;
- k. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 47 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 11;
- l. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 49 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 12;
- m. een woning op de vierde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 51 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 13;
- n. een woning op de vierde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 53 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 14;
- o. een woning op de vierde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 55 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 15;
- p. een woning op de vierde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met toebehoren, plaatselijk gemerkt ARISTOTELESSTRAAT nummer 57 te Rotterdam, kadastraal bekend Gemeente

BEWARING: Rotterdam

3491
10 10

Eerste vervolgblad

De Hypotheekbewaarder.

IJsselmonde, sectie C., complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 16;
Alenu verklaarde de comparant, handelende als gemeld, bij deze over te gaan tot de bovenbedoelde splitsing van voormeld flatgebouw en tot de vaststelling van het navolgende reglement, als bedoeld in artikel 638f, sub 4, van het Burgerlijk Wetboek.

REGLEMENT VOOR SPLITSING

Definities.

Artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van:

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

Rechten en Verplichtingen van de Eigenaren en Gebruikers.

Artikel 2.

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

- meenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.
6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het eventueel Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

Artikel 6.

1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben, een flat wil betrekken of gebruiken, wordt door de administrateur de toegang tot het onroerend goed ontegd, terwijl, indien hij desondanks een flat heeft betrokken of in gebruik genomen, de administrateur verplicht zal zijn de desbetreffende flat ten spoedigste te doen ontregelen, zo nodig langs gerechtelijke weg; dezelfde maatregelen kunnen genomen worden ten opzichte van degene die, nadat zulks door de vergadering is verlangd, zich binnen twee weken daarna niet als borg heeft verbonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.
2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

Artikel 7.

1. Als de eigenaar van een recht van appartement of, indien die

BEWARING: **Rotterdam**

2401

10

19

De Hypotheekbewaarder,

Tweede vervolgblad

eigenaar de flat niet zelf gebruikt, de gebruiker en/of één hunner huisgenoten;

a. de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;

b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten;

c. zich schuldig maakt aan onthoorlijk gedrag jegens de medegebruikers van het gebouw, kan aan die eigenaar casu quo gebruiker, op voorstel van de administrateur, door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat indien andermaal binnen een jaar één der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Wordt één der in het vorige lid bedoelde handelingen of verzuimen door de betrokkene andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de betrokkene. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag der vergadering, bij aangetekende brief, met vermelding van de bezwaren.

De betrokkene kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van drie/vierde der uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen aanwezig is.

Indien in deze vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, zal binnen veertien dagen na de eerste vergadering een tweede vergadering worden bijeengeroepen, waarin, ongeacht het aantal aanwezige stemmen, een geldig besluit zal kunnen worden genomen, mits met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen.

In de oproeping tot deze tweede vergadering zal het onderwerp der stemming worden vermeld.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht.

De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld.

Beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.

7. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de gebruiker van een flat, die niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem overeenkomstig artikel 5 gestelde borgtocht.

Artikel 8.

1. De eigenaren en gebruikers - deze laatste hoofdelijk aansprakelijk met de eigenaar van de desbetreffende flat - zijn verplicht hun flats behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder er voor te zorgen, dat alle zich daarin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen, geleidingen en dergelijke (waaronder ook te verstaan voorzieningen tot licht- en luchttoevoer) zich voortdurend in goede staat bevinden. Zij

zullen de bestemming van hun flats, zoals die uit deze akte blijkt, niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering.

Deze bestemming is ten aanzien van alle appartementen: woningen, terwijl de bij elk appartement behorende bergruimte op de begane grond slechts zal mogen dienen voor doeleinden, welke uitsluitend verband houden met het normale gebruik van de woningen.

2. De eigenaren en gebruikers mogen geen veranderingen aan het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.

3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het gebruik van de op de begane/aanwezige hobbyruimte (plaatselijk gemerkt Aristotelesstraat nummer 25), het onderhoud en de instandhouding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals het dak, het dakterras, het trappenhuis, de noodtrap, de hobbyruimte, de tuin, het buitenverfwerk, het binnenverfwerk van de gemeenschappelijke gedeelten en van de buitenzijde van de op de gemeenschappelijke gedeelten uitkomende deuren: ook over de kleur van dit verfwerk wordt - zulks met inachtneming van de eisen der Gemeente Rotterdam - beslist door de algemene vergadering.

4. In het geval, dat in een flat belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.

5. Glasschade in of aan een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar, tenzij een gezamenlijke glasverzekering is gesloten.

6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen, kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeld door een Huishoudelijk Reglement, vast te stellen, aan te vullen of te wijzigen door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste de helft van het totaal aantal stemmen aanwezig is. Het eventueel Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrigenden van de eigenaar.

Artikel 9.

1. De eigenaren en gebruikers van de flats zullen het genot hebben van de achter en naast het gebouw gelegen gemeenschappelijke tuin, welke tuin in eigendom toebehoort aan de Gemeente Rotterdam, doch waarvan de kosten van aanleg en onderhoud te hunnen laste komen, zoals nader is bepaald in de akte van verkoop en koop, waarbij de grond - waarop het onderhavige flatgebouw is gesticht - door de Gemeente Rotterdam werd overgedragen.

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

3. Het zal niet geoorloofd zijn zonder toestemming van de vergadering planten of heesters tegen de muren te laten opgroeien, waardoor het uitzicht van de andere gerechtigden en het binnentreden van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw worden belemmerd, alles onverminderd de daartoe eventueel benodigde toestemming van de Gemeente Rotterdam.

4. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.

Artikel 10.

1. De gerechtigden tot de flats zullen moeten gedogen zowel de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke op het dak bij gereedkomen van het gebouw aanwezig en daardoor gezamenlijk eigendom van alle eigenaren zijn - of met toestemming van de vergadering worden aangebracht, als de door de flats en/of langs de gevels daarvan aangebrachte of aan te brengen geleidingen voor die installaties. Het nader aanbrengen aanvullen of wijzigen van bedoelde installaties en geleidingen zal geheel in overeenstemming dienen te geschieden met de daarvoor door de vergadering gedane aanwijzingen.

Agrond
bepaald de
toewijzing van het
bouwterrein aan
wordt.

[Handwritten signature]

BEWARING: Rotterdam

3481 20 30
Derde vervolgbld

De Hypotheekbewaarder.

2. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of zijn huisgenoten of personeel.
3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het eventueel Huishoudelijk Reglement of, bij gebreke van een dergelijk Reglement, in overeenstemming met de beslissing van de vergadering.
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, welke strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.

Artikel 12.

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
2. Het plaatsen van fietsen of andere voorwerpen in de gemeenschappelijke gedeelten is verboden, terwijl de wanden van de hall, het trappenhuis en de gangen niet zullen mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.
3. De vergadering kan tot de in lid twee genoemde handelingen toestemming verlenen. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.
4. Het voortbrengen van muziek, het aanzetten van radio en/of televisie hieronder begrepen is van des nachts vier en twintig uur tot 's morgens zeven uur verboden, behoudens - ten minste vier en twintig uur tevoren te vragen - schriftelijke ontheffing van dit verbod, door de Voorzitter van de Vereniging van Eigenaren en de Administrateur getekend.

Artikel 13.

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

Aandeel in de Gemeenschap.

Artikel 14.

1. In de gemeenschap ten aanzien van het voormelde flatgebouw zijn gerechtigd de eigenaren van:
 - a. de appartementen met indexcijfers 8 en 12 ieder voor vijf-honderd acht en negentig/tienduizendste gedeelte (598/10.000);
 - b. de appartementen met indexcijfers 4 en 16 ieder voor zes-honderd en zes/tienduizendste gedeelte (606/10.000);
 - c. de appartementen met indexcijfers 5, 7, 9 en 11 ieder voor zes-honderd een en twintig/tienduizendste gedeelte (621/10.000);
 - d. de appartementen met indexcijfers 1, 3, 13 en 15 ieder voor

- zeshonderd negen en twintig/tienduizendste gedeelte (629/10.000);
- de appartementen met indexcijfers 6 en 10 ieder voor zeshonderd vier en veertig/tienduizendste gedeelte (644/10.000), en
 - de appartementen met indexcijfers 2 en 14 ieder voor zeshonderd twee en vijftig/tienduizendste gedeelte (652/10.000).
2. De gemeenschappelijke baten moeten in eenzelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen in- en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten (behoudens het bepaalde in artikel 15a).

Gezamenlijke Schulden, kosten en lasten en Exploitatierkening.

Artikel 15.

Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g, eerste lid sub 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of het behoud daarvan;
- die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren;
- die, welke verband houden met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren of voortvloeien uit de aanstelling van de administrateur en uit de administratie van het gebouw;
- de kosten van een rechtsgeding ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p, vierde lid, en 638q van het Burgerlijk Wetboek;
- het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- de assurantieprijzen, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36, lid 1, bij vergaderingsbesluit besloten is;
- de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voorzover geen afzonderlijke aanslagen worden opgelegd;
- de kosten van het wassen van ramen, van het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van het trappenhuis, hallen, gangen en gemeenschappelijke ingang, van het onderhoud en de controle van de gemeenschappelijke televisie- en/of radio-antenne en wat daartoe behoort, alsmede van de kosten van het daarmee verband houdende stroomverbruik, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 27 kunnen worden aangegaan;
- de kosten van onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, bedoeld in artikel 9;
- alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd;
- een te vormen reserve voor periodiek schilderwerk, alsmede een te vormen reserve, voor de vernieuwing van het dak.

Artikel 15a.

- In de kosten en lasten hiervoor in artikel 15 onder g, h en i vermeld zal door ieder der eigenaren voor een/zestiende gedeelte worden bijgedragen, terwijl de kosten van glasverzekering - behoudens het bepaalde in de volgende alinea - en van het periodiek schilderwerk aan de buitenzijde van de flats aldus zullen worden omgeslagen, dat daarvan een en twintig/driehonderd twee en ~~negentig~~ ^{negentigste} gedeelte (21/392ste) door ieder der eigenaren van de appartementen met de indexcijfers 4, 8, 12 en 16 wordt gedragen, twee en twintig/driehonderd twee en ~~negentig~~ ^{negentigste} gedeelte (22/392ste) door ieder der eigenaren van de appartementen met indexcijfers, 1, 5, 9 en 13 wordt gedragen, zeven en twintig/driehonderd twee en ~~negentig~~ ^{negentigste} gedeelte (27/392ste) door ieder der eigenaren van de appartementen

/negentigste
Doorgehaald twee woorden en daarvoor in de plaats gesteld bovenstaand ene woord.

/negentigste
Doorgehaald twee woorden en daarvoor in de plaats gesteld bovenstaand ene woord.

/negentigste
Doorgehaald twee woorden en daarvoor in de plaats gesteld bovenstaand ene woord.

BEWARING:

Rotterdam

3401

10

31

De Hypotheekbewaarder,

Vierde vervolgblad

negentigste
Doorgehaald twee
woorden en daar-
voor in de plaats
gesteld boven-
staand ene woord.

met indexcijfers 2, 6, 10 en 14 wordt gedragen en acht en twintig/driehonderd twee en ~~negentigste~~ gedeelte (28/392ste) door ieder der eigenaren van de appartementen met de indexcijfers 3, 7, 11 en 15 wordt gedragen.

2. Voorzover assuradeuren de premien van ten behoeve der gezamenlijke eigenaren lopende verzekeringen in de desbetreffende polissen specifiek voor één of meer der eigenaren hebben vastgesteld, zal daarmede bij de bepaling der voorschotbijdragen, casu quo der definitieve bijdragen, rekening moeten worden gehouden; vorenbedoelde specifieke bedragen maken (behoudens de pro rata berekening der polis- en zegelkosten en omzetbelasting) de maximumbedragen uit, welke aan de desbetreffende eigenaar kunnen worden opgelegd.

Artikel 16.

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 15, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk, en van het bedrag, dat volgens de deskundige bedoeld in artikel 16, lid 2, voor vernieuwing van het dak benodigd zal zijn, zal telkenjaare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Met ingang van de eerste van de maand, volgende op de splitsing of zoveel eerder als de eigenaar of gebruiker zijn appartement in gebruik heeft genomen, zal de eigenaar of gebruiker ten behoeve van de kas der Vereniging, bij wijze van voorschotbijdrage, driemaandelijks aan de administrateur overmaken een/vierde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag, welke voorschotbijdrage op de eerste dag van elk kalenderkwartaal bij vooruitbetaling dient te worden voldaan. Zolang een nieuwe begroting niet is vastgesteld, geldt de begroting van het vorige boekjaar voorziet betreft de voorschotbijdragen.
3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar, ter berekening van de definitieve bijdragen door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.
4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.
5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover een rente verschuldigd van een half procent per maand, gedeelten van een maand voor een volle maand gerekend.

Artikel 17.

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, welke krachtens artikel 16, lid 2, over het lopende en het daaraan voorafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 26 derde lid en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd tenzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gevonden.

of is
Bijzondere afdeling
Bijzondere afdeling
Bijzondere afdeling

3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremiën en de beloning van de administrateur, voorzover deze premie of deze beloning opeisbaar zijn/geworden na de eigendomsvergang of de toescheiding.
4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

Artikel 18.

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

Artikel 19.

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden en welk fonds toebehoort aan de hierna te noemen Vereniging van Eigenaren.
2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t van het Burgerlijk Wetboek.

Beheer van de Gemeenschap.

Artikel 20.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g, lid 2 sub 1 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw Aristotelesstraat nummers 25 tot en met 57 (oneven) te Rotterdam" en is gevestigd te Rotterdam.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hier toe wordt mede gerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen en van eventuele verzekeringspenningen, alsmede het beheer van het reservefonds en van eventuele schadepenningen.
4. De gelden van het reservefonds worden gedeponerd op een afzonderlijke bankrekening.
5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en één van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.
7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safe-loket bij een solide Nederlandse Bankinstelling, tot welk safe-loket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaan door de voorzitter en de in het vijfde lid vermelde eigenaar.
8. In afwijking van het vorige lid zullen couponbladen mogen worden gedeponerd in open bewaargeving terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het fonds.

Vergaderingen van Eigenaren.

Artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Rotterdam.
2. Jaarlijks, uiterlijk in de maand april, zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt, hetwelk de goedkeuring behoeft van de vergadering alvorens de definitieve bijdrage van iedere eigenaar kan worden vastgesteld. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen boekjaar.

BEWARING:

Rotterdam

3401

20

32.

Vijfde vervolgbld

De Hypotheekbewaarder,

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien tenminste vijf eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten, zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers zelf bevoegd een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit Reglement.
5. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met inachtneming van een termijn van tenminste acht vrije dagen, welke termijn in spoedeisende gevallen - zulks ter beoordeeling van hem die de oproeping doet - kan worden teruggebracht tot twee vrije dagen. De oproeping wordt verzonden naar de woonplaatsen van de eigenaren, zoals deze door hen aan de administrateur zijn opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda, alsmede de plaats, de dag en het uur der vergadering. In spoedeisende gevallen kunnen met algemene stemmen ook rechtsgeldige besluiten worden genomen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kunnen worden uitgebracht, zonder inachtneming van gemelde oproepingstermijn.
6. De vergadering kiest uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend-voorzitter. De voorzitter en de plaatsvervangend-voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend-voorzitter, is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. De plaatsvervangend-voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

Artikel 22.

1. Stengerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 6581 van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.
4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt zestien, met dien verstande, dat voor elk appartement één stem kan worden uitgebracht.

Artikel 23.

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

Artikel 24.

1. Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en stem uit te brengen.
2. De administrateur kan niet als gemachtigde van eigenaren bij de stemming optreden.

Artikel 25.

1. Alle besluiten, waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is aldan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22 lid 4 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 26.

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed door de Vereniging of de gezamenlijke eigenaren.
3. Besluiten tot het doen van uitgaven, welke niet op de aangenomen laatste begroting voorkomen en meer bedragen dan tien procent van die begroting zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee/derde van het totaal der stemmen kan uitbrengen.
In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te diër zake van de eigenaren gevorderd kan worden; een en ander overminderd het bepaalde in artikel 32, lid 2.
4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
5. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal der uitgebrachte stemmen.
De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden,

BEWARING:

Rotterdam

3481

20

33

Zeeblad 12/12/12

De Hypotheekbewaarder,

wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Artikel 27.

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

Artikel 28.

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

Opheffing van de Splitsing of Wijziging van het Reglement.

Artikel 29.

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

De Administrateur.

Artikel 30.

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.
2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijde worden ontslagen, al of niet met inschtneming van een termijn.
3. De administrateur geniet een door de vergadering vast te stellen beloning, welke voor de eerste maal is vastgesteld op vierhonderd gulden per jaar voor het gehele flatgebouw.
4. In afwijking van het vorenstaande, wat de wijze van benoeming betreft, treedt ~~vanaf de dag van inwerkingtreding van dit Reglement tot het einde van het eerste volle boekjaar~~ als administrateur op de naamloze vennootschap "N.V. Maatschappij voor Makelaardij, Administratie en Bemiddeling (M.A.B.)", gevestigd te Rotterdam.

Artikel 31.

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

Artikel 32.

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.
2. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is - zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 26, lid 3 - de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen, een bedrag van meer dan tien procent van de laatste jaarbegroting te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft

tot en met
aan en dertig
december ne-
gentienhonderd
twee en zestig
Bijgevoegd de door
Bathij van Aard
over de plaats
van de akte van
splitsing.

- van de voorzitter der vergadering.
3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van, het verweer voeren tegen en het berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen.
Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
 4. Voor het instellen tegen een eigenaar van een rechtsvordering tot betaling van hetgeen deze krachtens dit Reglement verschuldigd is geworden, behoeft de administrateur slechts de machtiging van de voorzitter of plaatsvervangend voorzitter.
 5. De administrateur is verplicht eenmaal 's jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.
 6. De administrateur is voorts verplicht om, steeds ter vergadering, en - tussentijds - indien de Voorzitter daartoe toestemming heeft gegeven, aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en het beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden, voorzover dienaangaande aan de administrateur nog geen décharge werd verleend.
Tot het verstrekken van inlichtingen aan de Voorzitter, casu quo plaatsvervangend-voorzitter is hij steeds verplicht.

Artikel 33.

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

Artikel 34.

1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.
2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een giro-en/of bankrekening ten name van de vereniging, behoudens een door de vergadering vast te stellen bedrag, dienende ter bestrijding van de normale lopende onkosten.

Artikel 35.

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

VERZEKERING.

Artikel 36.

1. Een uitgebreide opstalverzekering, alsmede een verzekering tegen glasschade zullen worden gesloten bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal, wat de brandverzekering betreft, moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; zullende de vraag, of deze overeenstemming bestaat, twee-jaarlijks beoordeeld moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.
4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van Een duizend Gulden te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.
Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 20, lid 5 tot en met 8, van overeenkomstige toepassing.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw geplaatst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

BEWARING:

Rotterdam

3481

10

34

De Hypotheekbewaarder,

Zevende en laatste bladzijde

"Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts tot zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren - tot het beloop van hun aandelen in de gemeenschap - onverlet laten.

"Indien één of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, Een duizend Gulden te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd, dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hypotheekhouders kan treden hetzij een uitspraak van de Kantonrechter, binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze Kantonrechter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheekhouders door de uitkering niet worden geschaad; de Kantonrechter beslist in deze op verzoek van één of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben gegeven, en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden, benevens van de administrateur.

- "Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding Een duizend Gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging van eigenaren.
- "Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."
6. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw, in het bepaalde in artikel 638r van het Burgerlijk Wetboek van toepassing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld in artikel 19.
 7. Indien de schadeoplossingen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren in het tekort bij in de verhouding, vermeld in artikel 14, lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 11, lid 2.
 8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

Artikel 37.

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

Artikel 38.

Na een besluit tot opheffing van de splitsing of tot sloping, of wanneer de rechter een machtiging, als bedoeld in de artikelen 638a en/of 638t van het Burgerlijk Wetboek, heeft gegeven, zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 36, lid 4, bedoelde schadepenningen in de verhouding, vermeld in artikel 14, lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 2, lid 4.

OVERTREDINGEN.

Artikel 39.

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van dit Reglement of van het eventueel Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief, met bericht van ontvangst, en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste vijfhonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de Wet of het Reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet-tijds nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds, waartoe alle eigenaren gerechtigd zijn.

SLOTBEPALINGEN.

Artikel 40.

Alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in de akte van transport, waarbij genoemde naamloze vennootschap "Nationaal Grondbezit N.V." van de Gemeente Rotterdam voorschreven perceel grond heeft gekocht en in eigendom heeft verkregen, rusten op de gezamenlijke eigenaren. WAARVAN AKTE IN MINUUT, is verleden te Rotterdam, op dagtekening als aan het hoofd dezer gemeld, in tegenwoordigheid van Mevrouw Jacoba Cornelia Muusz en de Heer Mengel Jan Hordijk, beiden kantoorbediende en beiden wonende te Rotterdam, als getuigen, evenals de comparanten aan mij, notaris, bekend. Onmiddellijk na voorlezing, is deze akte ondertekend door de comparanten, de getuigen en mij, notaris.

(Getekend): Henkemans; J.C. Muusz; M.J. Hordijk; Meerstadt, Notis.

Uitgegeven voor Afschrift.
(w.g.) Meerstadt, Notis.

De Ondergetekende, Andries Meerstadt, notaris ter standplaats Rotterdam en wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

Doorgehaald
twee letters.

[Handwritten signature]

Doorgehaald
twee letters.

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

Bijlage

46230_Kadastrale kaart.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 05027301/BOET



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmonde

Sectie C

Perceel 2832

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46230.pdf

050273/KPK/ACE

**VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING
ARISTOTELESSTRAAT 31 TE ROTTERDAM**

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op woensdag zes december tweeduizend drieëntwintig vanaf half twee in de middag (13:30 uur) in het Postillion Hotel Dordrecht aan de Rijksstraatweg 30 te Dordrecht, 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, 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 vijftien september tweeduizend vijf verleden voor mr. J.B. Gregoire, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 3 op diezelfde dag in deel 31215 nummer 61, mede in verband met een akte van verklaring omtrent wijziging tenaamstelling op zeven februari tweeduizend twintig ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 in deel 77405 nummer 25, 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 flatwoning op de eerste woonlaag met bijbehorende bergruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **ARISTOTELESSTRAAT 31 TE ROTTERDAM**, postcode 3076 BB, kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie C, **complexaanduiding 2956-A, appartementsindex 3**, uitmakende het zeshonderdnegenentwintig/tienduizendste (629/10.000ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Aristotelesstraat 25 tot en met 57 (oneven) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie C nummer 2832, groot tweehonderdachtentertig vierkante meter (238 m²).
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.veilingbijlet.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, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op vijftien september tweeduizend vijf in deel 40784 nummer 79, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris mr. J.B. Gregoire.
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 twintig september negentienhonderdtweeënzestig verleden voor A. Meerstadt, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op eenentwintig september negentienhonderdtweeënzestig in deel 3481 nummer 20.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging: "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw Aristotelesstraat 25 tot en met 57 (oneven nummers)", gevestigd te Rotterdam.

Bij de voormelde akte van splitsing is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld.

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) 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 4, 5 en 6 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

HYPOTHEEKSTELLING EN VERPANDING VAN GOEDEREN

Tot meerdere zekerheid voor de betaling van:

- a. *al hetgeen schuldenaar aan schuldeiseres schuldig is of zal worden uit hoofde van voornoemde lening, alsmede uit hoofde van nog te verstrekken leningen en/of kredieten (en, voor alle duidelijkheid, in het geval de overeenkomst van geldlening nietig of vernietigbaar zou zijn of de overeenkomst zou worden ontbonden, alle rechten jegens schuldenaar uit hoofde van of verband houdende met hetgeen schuldeiseres (ten onrechte of onverschuldigd) aan schuldenaar heeft betaald), zulks tot een maximumbedrag van honderd zesendertig duizend euro (€ 136.000,00);*
- b. *verschuldigde renten en eventueel later overeen te komen verhogingen daarvan;*
- c. *vergoedingen, premies, kosten en al hetgeen schuldeiseres in verband met deze akte verder te vorderen heeft of zal hebben;*

de onder b en c bedoelde bedragen, samen begroot op veertig procent (40%) van het genoemd maximumbedrag, zijnde voor een bedrag van vierenvijftigduizend vierhonderd euro (€ 54.400,00), derhalve tot een totaalbedrag van honderd negentig duizend vierhonderd euro (€ 190.400,00), enzovoorts.

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 van toepassing.

OVERIGE ZEKERHEIDRECHTEN EN/OF BESLAGEN

1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed op heden niet bezwaard met hypotheken en/of beslagen.
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.

Deze uitgebrachte exploit wordt 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.

Uit een door de administrateur van de vereniging van eigenaars verstrekte opgave blijkt dat het saldo van de reserve-en/of onderhoudsfondsen bedraagt dertigduizend vijfhonderdzeventig euro en twaalf cent (€ 30.570,12) per eenendertig december tweeduizend tweeëntwintig. Het aandeel van de Eigenaar in dat saldo bedraagt eenduizend negenhonderdttwintig euro en zestien cent (€ 1.920,16).

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.

Tevens wordt aan artikel 8 lid 2 van de AVVE toegevoegd dat er zal worden gegund onder de opschortende voorwaarde dat Koper door de Notaris geaccepteerd wordt op grond van notariële en financiële wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en de Wet op het notarisambt. verklaard al dan niet te gunnen.
4. In afwijking van artikel 10 lid 3 van de AVVE dient in plaats van wettelijke handelsrente, wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) te worden gelezen.
5. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen wordt de Notaris bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete, schadevergoeding en of kosten zoals nader bepaald in de AVVE uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.
7. **Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting**

Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen.
8. **Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden**
 1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
 2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te

sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de goedgeheid"), 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 goedgeheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

9. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

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

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

Monument

Blijkens raadpleging van de website gis.rotterdam.nl is het Registergoed aangewezen als beschermd gemeentelijk monument op grond van het bepaalde in artikel 3 van de Monumentenverordening Rotterdam 2003 en staat het gebouw waarvan het Registergoed deel uitmaakt bekend onder de naam Urban Villa's.

Fundering:

Blijkens schriftelijke mededeling van de gemeente Rotterdam, afdeling Bouwen, Wonen en toezicht zijn bij de gemeente geen andere openbare gegevens bekend over de fundering van Aristotelesstraat 31, anders dan reeds is weergegeven op de funderingskaart op de website dukiniefundering.nl. De gemeente is niet in het bezit van een funderingsonderzoeksrapport van het Registergoed, waardoor zij het funderingstype niet met zekerheid heeft kunnen vaststellen. Dat wil niet zeggen dat er geen onderzoek is uitgevoerd, maar slechts dat het niet via de gemeente is uitgevoerd of middels een subsidie vanuit de gemeente. Volgens de funderingskaart van de gemeente wordt het funderingstype ingeschat op: 'mogelijk houten palen of beton palen'.

Koper op de veiling dient rekening te houden met bovenstaande en kan koper overwegen om verder te informeren bij het gemeentelijk Stadsarchief en wellicht dat er nog bouw- en of funderingstekeningen beschikbaar zijn voor inzage.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden is in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie het volgende bekend als beperking:

Besluit monument, Gemeentewet, betrokken bestuursorgaan Gemeente

Rotterdam, datum in werking dertig mei tweeduizend zes, ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op dertig juli tweeduizend twintig in deel 78653 nummer 166.

De koper aanvaardt deze beperking door het enkele feit van bieding.

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. De Koper wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van eventuele van overheidswege voorgeschreven en/of nog voor te schrijven en/of te treffen voorzieningen. Verkoper is niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk ten aanzien van eventuele van overheidswege voorgeschreven en/of nog voor te schrijven voorzieningen.

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.

Energietabel

De Eigenaar is verplicht om een energietabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energietabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energietabel 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 'Eigendomsverrijking' vermelde akte van levering (deel 40784 nummer 79).

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

BEGIN CITAAT

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

Speciaal wordt ten deze verwezen:

- a. naar -en voorzover een en ander nog van toepassing voor de koper verbindend verklaard en opgelegd- het bepaalde voorkomende in een akte van transport op twintig september negentienhonderd tweeënzestig voor A. Meerstadt, destijds notaris te Rotterdam verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op diezelfde dag in register 4, in deel 3480 nummer 144, woordelijk luidende:
 4. a. dat de gemeente de voor gemeenschappelijke tuin bestemde grond in opgehoogde toestand, zulks uitsluitend te harer beoordeling zal opleveren;
 - b. dat de Gemeente gedurende een periode van vijf jaar ná het voltooi-en van de tuinaanleg, de eventueel benodigde herhoging van de voor gemeenschappelijke tuin bestemde grond, zulks eveneens uitsluitend te harer beoordeling, voor haar rekening zal verzorgen;
 - c. dat de Gemeente voor aanleg, waaronder tevens is begrepen terreinafscheiding, voor heraanleg, welke gepaard gaat met eventueel herophoging binnen de sub b. bedoelde termijn van vijf jaar, alsmede voor het onderhoud - daaronder begrepen zulks uitsluitend ter harer beoordeling, herophoging en heraanleg ná vorenbedoelde periode van vijf jaar - van de sub 4 genoemde gemeenschappelijke tuin zorg zal dragen. De verplichting tot onderhoud zal evenwel eindigen, indien de bepaling onder 8 niet is nagekomen;
 - d. dat de geraamde kosten van onder C. bedoelde aanleg en de aldaar genoemde heraanleg, welk gepaard gaat met eventuele herophoging binnen de sub b. bedoelde termijn van vijf jaar - welke nog nader zullen worden vastgesteld - voor rekening van de koopster komen en op de eerste aanzegging moeten worden voldaan;
 - e. dat na de voltooiing van de tuinaanleg en van de heraanleg binnen vijf jaar de werkelijke kosten van de tuinaanleg en de heraanleg binnen vijf jaar, inclusief een opslag voor de bemoeiingen van de betrokken Gemeentediensten, door de koopster aan de Gemeente zal worden voldaan casu quo door de Gemeente aan haar zal worden gerestitueerd;
 - f. dat de kosten van de sub c. bedoelde onderhoud, daaronder begrepen herophoging en heraanleg ná vorenbedoelde periode van vijf jaar, voor rekening van de koopster komen en jaarlijks bij vooruitbetaling ten kantore van de Administratie adjunct-directeur van de gemeentewerken moeten worden voldaan, voor de eerste maal op een nader door Burgemeester en Wethouders vast te stellen datum; deze kosten zijn voor de eerste periode van vijf jaar vastgesteld op een bedrag van zestig cent per vierkante meter

tuin per jaar;

g. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder d, e en f opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen, indien de koopster de aanleg, daaronder begrepen de heraanleg binnen de meergenoemde termijn van vijf jaar en het onderhoud, daaronder begrepen herophoging en heraanleg na vijf jaar van de gemeenschappelijke tuin, op andere wijze wenst uit te laten voeren; deze vrijstelling geldt slechts tot wederopzegging en onder nader door Burgemeester en Wethouders te stellen voorwaarden; h. dat bij eventuele gedeeltelijke verdere overdrachten van het terrein de bijdrage in de onder f, genoemde kosten per gedeelte nader door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. Betrokkene zal hiertoe een desbetreffend verzoek tot genoemd College richten.

5. a. Dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de op het verkochte te stichten bebouwing te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

b. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op het verkochte goed te stichten bouwmuren naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

c. dat de koopster gehouden is er voor in staan dat het op het verkochte te stichten pand nimmer zal zijn gesplitst in appartement overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:

1. er een vereniging bestaat van de eigenaren van de appartementen, waarin dit pand is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde in artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;

2. het volgens het artikel 638f. van het Burgerlijk Wetboek bepaalde in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente, voorzover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;

6. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub 4 d-e-f-h en 5 gestelde bepalingen, de koopster voor iedere maand dat de toestand duurt, een boete verbeurt van vijftienduizend gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

8. dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van

overdracht de sub 4, 5, 6 en 7 gestelde voorwaarden en bepalingen worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard, een en ander op straffe van een boete van vijf duizend gulden door overdragende partij, die verzuimt, en in geval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen naar daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige ingebrekestelling wordt vereist;

deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven. ook de sub 8 gestelde bepalingen zullen op straffe van eenzelfde boete van vijftig duizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke later akte van overdracht van het verkochte moeten worden overgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard. ten behoeve van het bij deze overgedragen perceel kadastraal bekend Gemeente IJsselmonde, sectie C, nummer 2832, als heersend erf, en ten laste van het aan de Gemeente Rotterdam in eigendom blijvende perceel kadastraal bekend als Gemeente IJsselmonde, sectie C nummer 2831, groot tweehonderd zes en dertig centiaren, als lijdend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid daarin bestaande, dat het lijdend erf hierna te noemen gemeenschappelijke tuin - voor geen ander doel mag worden gebruikt dan voor tuin, zulks onder de volgende bepalingen:

- a. de gebruikers van de op het heersende erf gestichte of nog te stichten opstallen, zullen het gebruik en genot van- en het recht van uitzicht over de bijbehorende gemeenschappelijke tuin hebben, alsmede het recht om vandaar licht en lucht te scheppen;
- b. de eigenaar van het dienende erf zal dit niet van het heersende erf afscheiden
- c. de eigenaar van het dienende erf behoudt het recht daarin leidingen te leggen, daarop lantaarnpalen te plaatsen en voorts al datgene te verrichten of aan te brengen hetgeen niet in strijd is met het gebruik van de grond als tuin;
- d. alle kosten uit het in lid c. gestelde voortvloeiende, ook die van herstel aan tuinen, komen voor rekening van de Gemeente;
- e. de eigenaar (eigenaren) van het heersende erf zal (zullen) boven een strook van één meter zeventig centimeter van de daarbij behorende gemeenschappelijke tuin langs de noordgevel van de op dit heersende erf te stichten blok portiekwoningen en noodtrap mogen hebben; voorts zal (zullen) hij (zij) boven een strook van zeven en tachtig centimeter van de gemeenschappelijke tuin langs de oostgevel en zuidgevel van dit gebouw

uitstekende balkons mogen hebben, met dien verstande, dat de onderkant van deze balkons niet lager mag reiken dan zeventig centimeter en twee meter twintig centimeter boven straatpeil voor de balkons respectievelijk aan de zuidgevel en de oostgevel.

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 erfdoelbaarheden, 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 van [ruimtelijkeplannen](https://ruimtelijkeplannen.nl) valt het Registergoed in het Bestemmingsplan Lombardijen en heeft het Registergoed de

enkelbestemming wonen.

Volgens de mij bekende gegevens staan er op achttien september tweeduizend drieëntwintig geen andere personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen dan de Eigenaar.

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

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

14. Huurbeding

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

De Verkoper roept het huurbeding niet in, omdat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat er geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken van het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop, bedoeld in artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De Koper moet daarom het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van eventuele lopende huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed, zoals uitgewerkt in artikel 24 van de AVVE en artikel 13 van deze akte.

15. Naleving bepalingen

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

16. Volmacht tot zuivering

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

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

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

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

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

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

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

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 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 zaalbieters 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 onvervuld 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 goederen 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.