

Mijnsherenlaan 66 D, 3081CD ROTTERDAM (43689)



Appartement

Woning bestaande uit 4 kamers op de 2e verdieping en 2 kamers op de 4e verdieping met afzonderlijke berging in de kelder.



Beschrijving

Woning bestaande uit vier kamers op de tweede verdieping en twee kamers op de vierde verdieping met afzonderlijke berging in de kelder en verder toebehoren.

Bouwjaar conform BAG viewer: 1939

Oppervlakte conform BAG viewer: 86 m2



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 16 januari 2019
Inzet	woensdag 16 januari 2019 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 16 januari 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Quadrant Notarissen Zeestraat 62 2518 AC 's-Gravenhage T: 070 280 00 60 E: veilingen@qnotarissen.nl
Behandelaar	Mevrouw A. Chinnoe

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie G, nummer 4237 A-28.

Milieuinformatie

Blijkens raadpleging van de website van de 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 blijkens raadpleging van de website van de DCMR Milieudienst Rijnmond 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	€ 5.300,00 (per 14-12-2018 om 12:30 uur) bedrag is incl. kosten VVE, doch excl. kosten overdrachtsbelasting en kosten ontruiming registergoed (per 14-12-2018 om 12:30 uur)

Bijzonderheden

Op de veiling zijn van toepassing de AVVE2017, voor zover daarvan in de bijzondere veilingvoorwaarden niet wordt afgeweken. De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden zijn geüpload op de website van Velingbiljet. Eenieder die onderhands of ter veiling een bieding doet, wordt geacht van de inhoud van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

De VVE is actief.

Het boekjaar loopt gelijk aan het kalenderjaar.

De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt: € 201,56.

Voor rekening van koper komen de aan de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen tot en met februari 2019, bedragende € 403,12 alsmede de administratiekosten € 140,00 in verband met de overdracht.

Huurbeding

De Verkoper heeft het verlot tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek aan de Voorzieningenrechter gevraagd. Het gevraagde verlot is verleend, waarbij de ontruimingstermijn is vastgesteld op 30 dagen na betekening van de beschikking.

Verkoper draagt hierbij voor zoveel nodig de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de door de voorzieningenrechter afgegeven beschikking over aan de koper. Het risico van de ontruiming en de daaraan verbonden kosten komen geheel voor rekening van de koper.

In afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen uiterlijk vier (4) weken na de gunning dient te worden

voldaan.

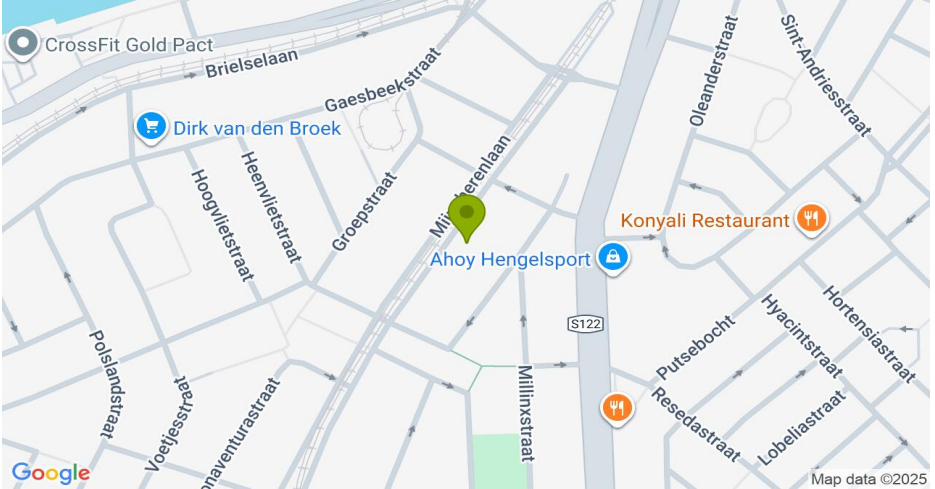
Onderhoud

Blijkens een geveltaxatierapport de dato zes augustus tweeduizend achttien is het buitenonderhoud matig.

Blijkens schriftelijke mededeling van de bestuurder van de vereniging van eigenaars is er sprake van achterstallig onderhoud aan de voorgevel, de achtergevel en het dak. Hiertoe is een bouwkundig rapport opgemaakt welke op de Website is gepubliceerd.

De onderhoudswerkzaamheden zullen medio 2019 worden uitgevoerd. Een koper in de veiling dient rekening te houden met de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden en dat eventueel een extra bijdrage opeisbaar kan worden gesteld voor het voldoen van de kosten voor de onderhoudswerkzaamheden.

Voor overige informatie betreffende het registergoed wordt u verwezen naar artikel 9 van de gepubliceerde veilingvoorwaarden.



Bijlage

43689_Akte van splitsing en tekening.pdf

BEWARING: ROTTERDAM	In bewaring genomen: - 3 DEC. 1976	5335 32 59 met twee vervolgbladen N.
Deel <u>569</u> Registrer 248 Nr.	De hypotheekbewaarder: 	
Aantekeningen: Spl nppr 47 Voor lekeningen zie portefeuille Nrs 2684 2685 2686		

1 X

Heden de dertigste november-----
 negentienhonderd zes en zeventig, verscheen voor mij, -----
 Marius de Vos,-----
 notaris ter standplaats Rotterdam:-----
 Mevrouw Maaike Florida de Raadt, notariëel-medewerkster,
 wonende te Rotterdam,-----
 ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de
 naamloze vennootschap Nationale-Nederlanden Levensverzeke-
ring Maatschappij N.V., gevestigd te Rotterdam,-----
 en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig vertegen-
 woordigende;-----
 blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte,
 welke - na overeenkomstig de Wet voor recht erkend en gete-
 kend te zijn - aan deze minute is gehecht.-----
 De komparante, handelende als gemeld, verklaarde:-----
 dat de Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij
 N.V., hierna te noemen: "de vennootschap", eigenares is -----
 van:-----
 de acht panden, waarin twee en dertig woningen met erven
 en tuinen aan de Nijnsherenlaan 54 tot en met 68 (even)
 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, Sec-
 tie G, nummers 3508, 3509, 3510 en 3511, samen groot elf
 aren en zeven en vijftig centiazen;-----
 dat de vennootschap de eigendom van voormelde onroerende
 goederen heeft verkregen door de overschrijving ten hypo-
 theekkantore te Rotterdam op zeven januari negentienhonderd
 één en zeventig, in deel 4128, nummer 111, van het afschrift
 van een akte van eigendomsverdracht, houdende twijfing -----
 tussen partijen en afstanddoening om op grond van het be-
 paalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wet-
 boek ontbinding der overeenkomst te vorderen, op acht en
 twintig december negentienhonderd zeventig voor P.G. Hoek,
 deijds notaris te Rotterdam, verleden;-----
 dat de vennootschap wenst over te gaan tot splitsing van
 het aan haar toebehorend recht van eigendom van voormelde

Wet van 18 februari 1967, Stb. M 66
 Hypotheek nr. 4A

402200

onroerende goederen in de zin van artikel 875 a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875 e lid 1 sub d van het Burgerlijk Wetboek;-----

dat daartoe voormelde onroerende goederen zijn uitgelegd in een plan van alle woonlagen, bestaande uit drie bladen, --- hetwelk aan deze minute zal worden gehecht en hetwelk is --- goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam op --- twintig oktober negentienhonderd zes en zeventig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer, en waarbij voor gemelde kadastrale percelen werd vastgesteld het complexnummer -----
4237 A;-----

dat het gebouw zal omvatten en zal worden gesplitst in de volgende twee en dertig appartementsrechten:-----

1. de acht appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de driekamer-woningen op de begane grond met tuin en afzonderlijke berging in de kelder, plaatselijk bekend Mijnsheerenlaan 54 A, --- 56 D, 58 A, 60 D, 62 A, 64 D, 66 A en 68 D te Rotterdam kadastraal bekend gemeente Charlois, Sectie G, complexaanduiding 4237 A, appartementsindices respectievelijk 1, 8, 9, 16, 17, 24, 25 en 32;-----
2. de acht appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de driekamer-woningen op de eerste verdieping met afzonderlijke berging in de kelder, plaatselijk bekend Mijnsheerenlaan 54 C, 56 B, --- 58 C, 60 B, 62 C, 64 B, 66 C en 68 B te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, Sectie G, complexaanduiding 4237 A, appartementsindices respectievelijk 3, 6, 11, 14, 19, 22, 27, en 30;-----
3. de acht appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de de trappen van de eerste verdieping naar de tweede verdieping, van de -----

ROTTERDAM

BEWARING:

De hypotheekbewaarder,

5335

60

32

eerste

vervolgblad

trappen van de tweede verdieping naar de vierde verdieping en van de woningen bestaande uit vier kamers op de tweede verdieping en twee kamers op de vierde verdieping met afzonderlijke berging in de kelder, plaatselijk bekend Mijnsheerenlaan 54 D, 56 A, 58 D, 60 A, 62 D, 64 A, 66 D en 68 A te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, Sectie G, complexaanduiding 4237 A, appartementsindices respectievelijk 4, 5, 12, 13, 20, 21, 28 en 29;-----

4. de acht appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de trappen van de eerste verdieping naar de derde verdieping en van de woningen bestaande uit vier kamers op de derde verdieping en twee kamers op de vierde verdieping met afzonderlijke berging in de kelder, plaatselijk bekend Mijnsheerenlaan 54 B, 56 C, 58 B, 60 C, 62 B, 64 C, 66 B, en 68 C te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, Sectie G, complexaanduiding 4237 A, appartementsindices respectievelijk 2, 7, 10, 15, 18, 23, 26 en 31; welke appartementsrechten, zoals gemeld, eigendom zijn van de vennootschap.-----

Alsnu verklaarde de komparante, handelende als gemeld, over te gaan tot vorenbedoelde splitsing en de vaststelling van het navolgende Reglement, zoals bedoeld in artikel 875 e lid 1 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement zal omvatten de artikelen 1 tot en met 42, opgenomen in het "Reglement van splitsing van eigendom", hierna te noemen "algemeen reglement", zoals dit algemeen reglement is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 4397 nummer 82, welke artikelen zullen worden beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen, voorzover daarin geen wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht door het hierna opgenomen aanvullend reglement.-----
Wijzigingen en aanvullingen "algemeen reglement":-----

1. De bestemming van de privégedeelten, als bedoeld in artikel 9 van het algemeen reglement, is woning.-----
2. Artikel 10 lid 1 wordt aangevuld met het volgende:-----
 "Ook de kosten van eventuele ophoging en afscheiding van de tuinen, behorende bij de appartementen met indexnummers 1, 8, 9, 16, 17, 24, 25 en 32 worden door de eigenaren of gebruikers van die appartementen gedragen en betaald."-----
3. Artikel 15 lid 1 wordt vervangen door een nieuw lid 1, --
 luidende:-----
 "De sanleg, het onderhoud, waaronder begrepen eventuele ophoging, en de afscheiding van een privégedeelte, voor zover bestemd tot tuin, wordt door de eigenaar of gebruiker van dat privégedeelte naar eigen goeddunken, doch met inachtneming van het in de volgende leden van dit artikel bepaalde verzorgd."-----
 Aan artikel 15 lid 3, wordt een nieuwe zin toegevoegd, luidende:-----
 "Dese toestemming wordt geacht te zijn verleend voor het zich thans eventueel in de tuinen van de appartementen met indexnummers 1, 8, 9, 16, 17, 24, 25 en 32 bevindende opgaand hout."-----
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 2 van het algemeen reglement zullen de voorschotbijdragen zijn verschuldigd per kwartaal en bij vooruitbetaling te voldoen op de eerste van de maanden januari, april, juli en oktober.-----
 De datum, waarop dese bijdrage voor het eerst moet worden betaald, wordt hierbij bepaald op de eerste dag van de maand, waarin na te melden Vereniging van Eigenaars in werking treedt.-----
 Het percentage bestemd tot vorming van het reservefonds zal worden vastgesteld door de vergadering van eigenaars.-----
 Het boekjaar als bedoeld in artikel 18 lid 3 loopt -----

ROTTERDAM

BEWARING:

5335

32

61

tweede

vervolgblad

De hypotheekbewaarder,

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

gelijk met het kalenderjaar.-----
Aan artikel 18 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:
"7. Bij wanbetaling komen de door een eigenaar veroor-
zaakte kosten, te weten gerechtelijke en buitengerech-
telijke, te zijnen laste."-----

5. Artikel 23 vervalt en wordt vervangen door een nieuw ar-
tikel 23, luidende als volgt:-----

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als
volgt:-----
de eigenaars van de appartementsrechten met de index-
nummers 1, 3, 6, 8, 9, 11, 14, 16, 17, 19, 22, 24, 25,
27, 30 en 32 ieder voor twee/tachtigste gedeelte;-----
de eigenaars van de appartementsrechten met de index-
nummer 2, 4, 5, 7, 10, 12, 13, 15, 18, 20, 21, 23, 26,
28, 29 en 31 ieder voor drie/tachtigste gedeelte;-----

2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde ver-
houding tussen de eigenaars verdeeld.-----

3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij
te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeen-
schappelijke rekening zijn.-----

6. Het minimum bedrag aan schadeverzekeringssommingen, als
bedoeld in artikel 26 lid 4 van het algemeen reglement,
bedraagt éénuizend gulden.-----

7. Het bedrag van de boete, genoemd in artikel 27 lid 2 van
het algemeen reglement, bedraagt ten hoogste tweehonderd
vijftig gulden.-----

8. De komparants, handelende als gemeld, verklaarde bij de-
ze op te richten de vereniging als bedoeld in artikel 29
lid 1.-----

De naam van de vereniging zal luiden: "Vereniging van Ei-
genars Flatgebouw Mijnsheerenlaan 54 A tot en met 68 D
(even) te Rotterdam", en is gevestigd te Rotterdam.-----

9. De vergaderingen van eigenars zoals bedoeld in artikel
32 lid 1, worden gehouden te Rotterdam.-----

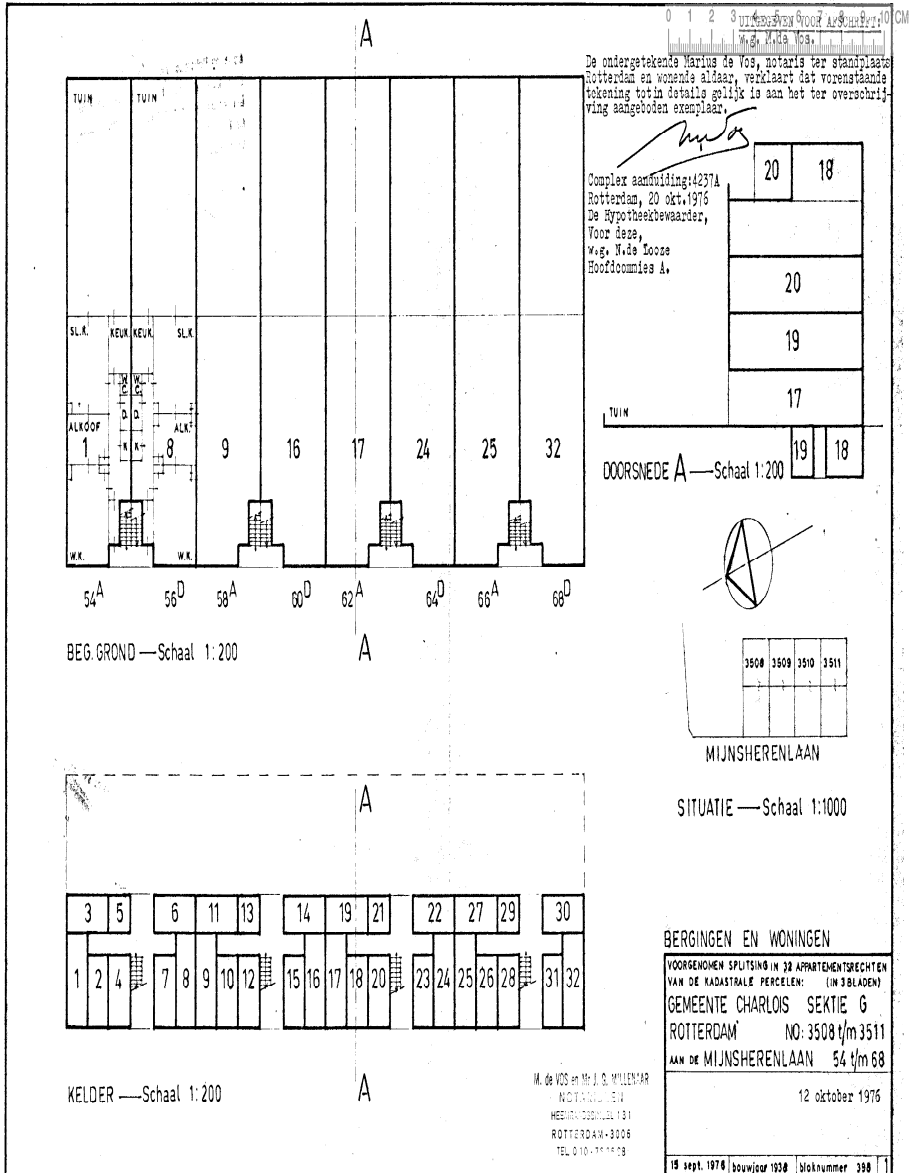
10. Het aantal eigenaars bedoeld in artikel 32 lid 3 van het

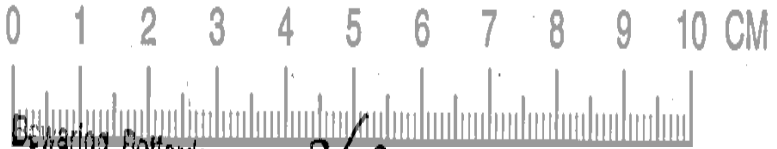
*Ver-
eig*

- algemeen reglement bedraagt zeven.-----
11. Artikel 32 lid 5 aan te vullen met:-----
De eerste voorzitter wordt benoemd op de eerste te
houden vergadering.-----
12. Het maximum aantal stemmen als bedoeld in artikel 33
lid 3 van het algemeen reglement bedraagt twee en dertig.-----
Elk appartementsrecht geeft recht op het uitbrengen van
één stem.-----
13. Het bedrag bedoeld in artikel 37 lid 2 van het algemeen
reglement bedraagt tweehonderd vijftig gulden.-----
Het bedrag bedoeld in artikel 37 lid 5 van het algemeen
reglement bedraagt éénuizend gulden.-----
14. Het bedrag bedoeld in artikel 40 lid 4 van het algemeen
reglement bedraagt éénuizend gulden.-----
15. De bedragen bedoeld in artikel 40 lid 5 van het algemeen
reglement bedragen respectievelijk vijfhonderd
gulden en éénuizend gulden.-----
16. De bepalingen, opgenomen onder Annex 1 van het algemeen
reglement, zijn niet van toepassing.-----
- Deze akte, in minnút opgemaakt, is verleden te Rotterdam
op de datum in het hoofd deser akte vermeld.-----
- Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de
verschenen persoon die mij, notaris, bekend is, heeft deze
verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisge-
nomen en op volledige voorlesing daarvan geen prijs te
stellen.-----
- Vervolgens is deze akte na beperkte voorlesing door de kom-
parante en mij, notaris, ondertekend.-----
- (Getekend): M.F.de Raadt; M.de Vos.-----

Uitgegeven voor afschrift:
w.g. M.de Vos.

De ondergetekende Marius de Vos, notaris ter standplaats
Rotterdam en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand af-
schrift eensluidend is met het daarbij ter overschrijving
aangeboden stuk.





Bewaring Rotterdam, nr. 2684

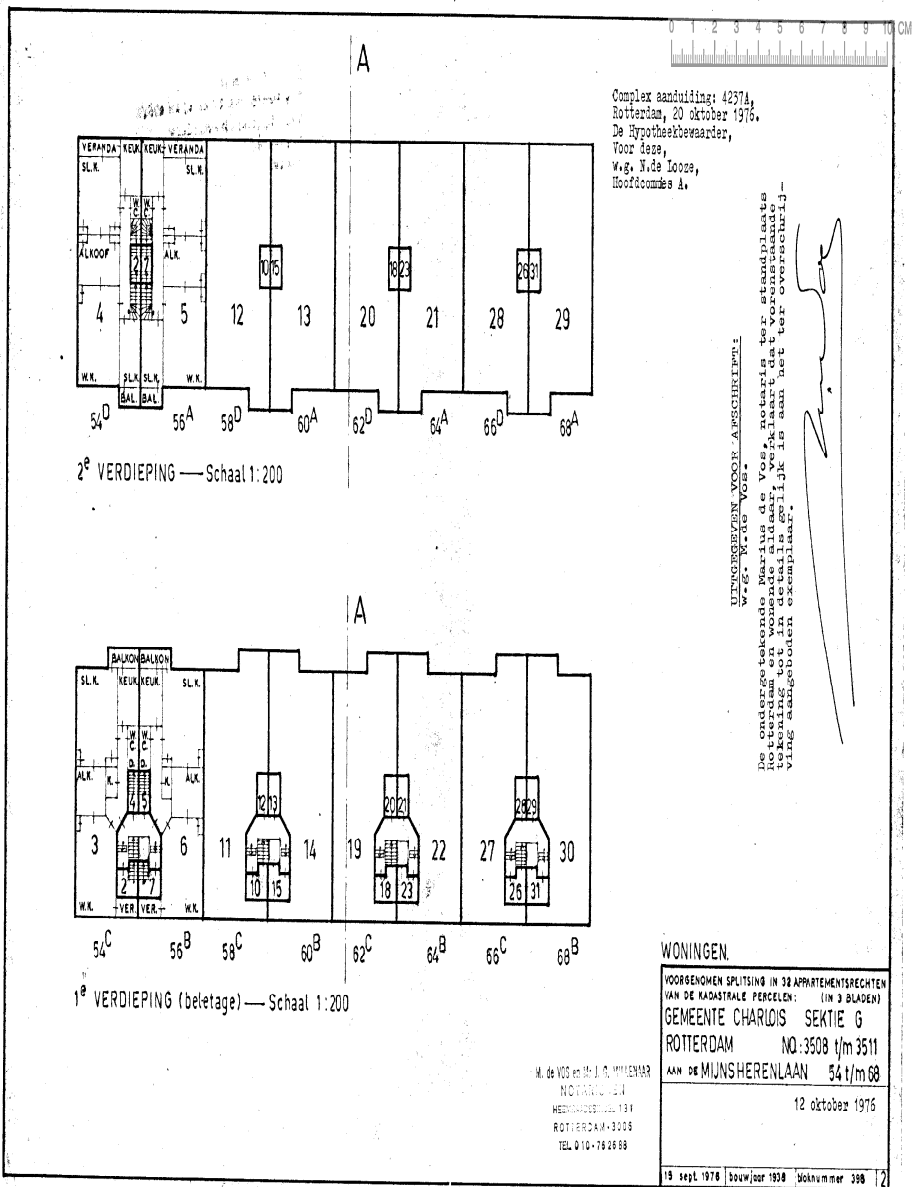
Deze kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift
in bewaring genomen in deel 5335, nr. 32

De Bewaarder,

Voor deze,

A.H. Helmich

adj. lcom



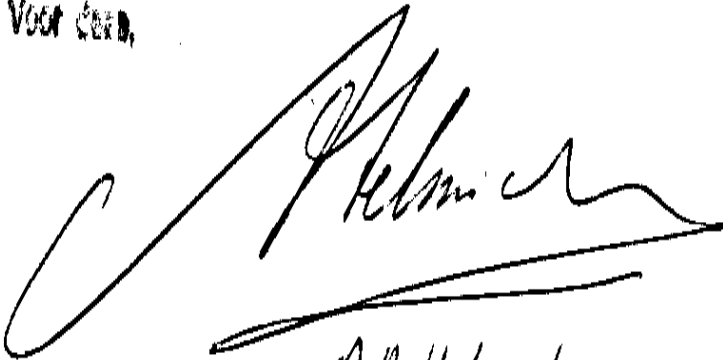
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

Bewaking Rotterdam, nr. 2685

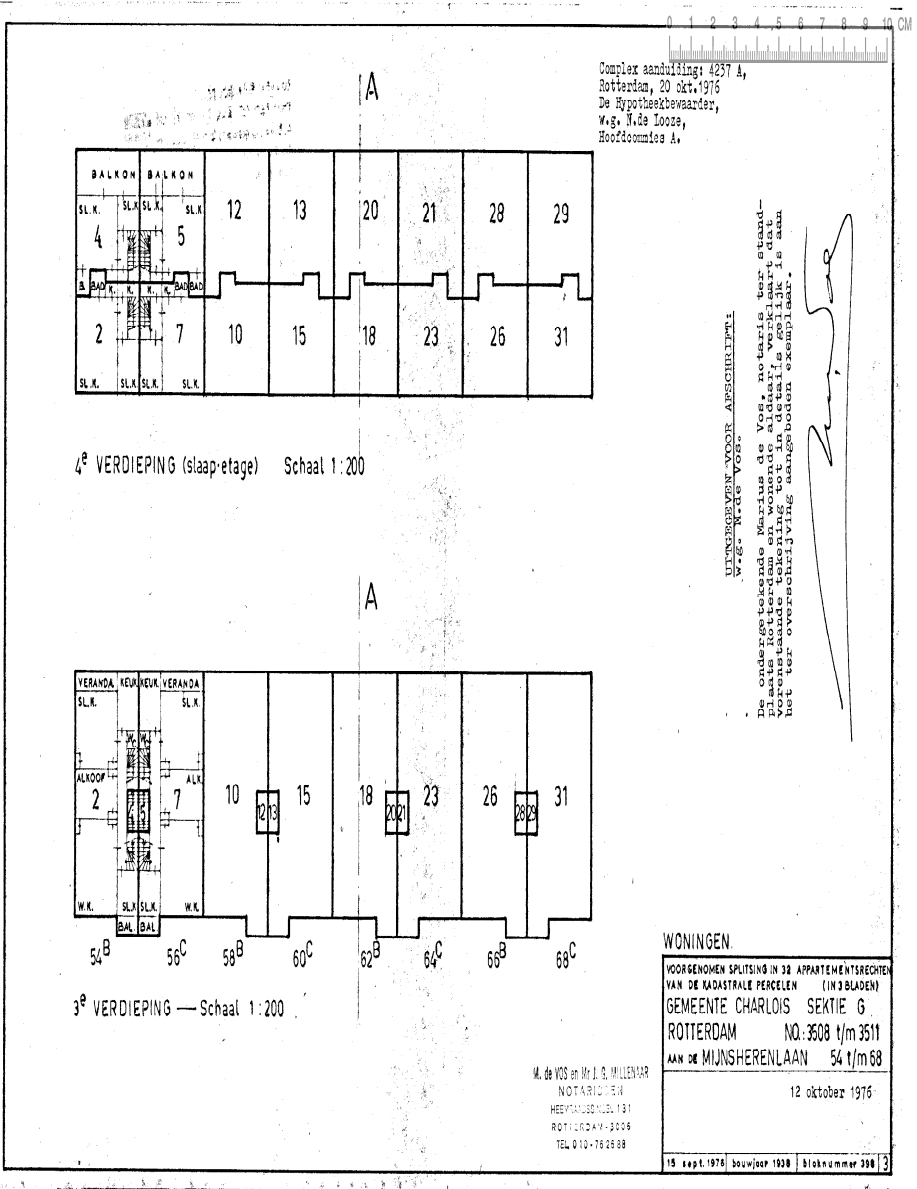
Deze kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift
in bewaring genomen in deel 5335 nr 32

De Bewaarder,

Voor een,



A.A. Helmich.
adj. lona





Bewaring Rotterdam, nr. 2686

Dere kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift
in bewaring genomen in deel 535 nr. 32

De Bewaarder,

Voor deze,

R.H. Helmich
adj. lomm

Bijlage

43689_Bodeminformatie Mijnsheerenlaan 66D.pdf

Omgeving in kaart Rapport



Datum afdruk: 22-11-2018

Waarschuwing:

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

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

Bodeminformatie

-   Verdachte locaties

-   (Ondergrondse) tanks

-   Onderzoeklocaties

Vergunningen / Meldingen

-    Vergunningen (definitief)

-    Vergunningen (ontwerp aanwezig)

-    Meldingen

Verdachte locaties



Geen data gevonden voor verdachte locaties

(Ondergrondse) tanks



Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks

Onderzoekslocaties



Geen data gevonden voor onderzoekslocaties

Vergunningen (definitief)



Geen data gevonden voor vergunningen (definitief)

Vergunningen (ontwerp aanwezig)



Geen data gevonden voor vergunningen (ontwerp aanwezig)

Meldingen



Geen data gevonden voor meldingen

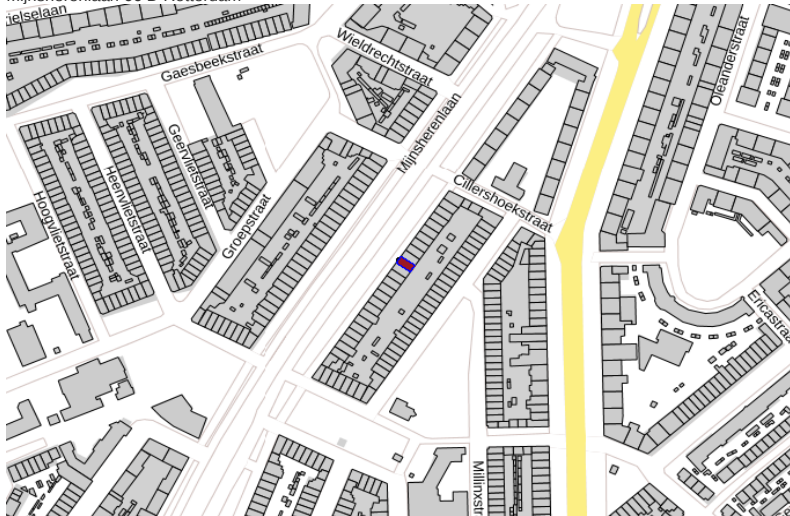
Bijlage

43689_BAG onderzoek Mijnsherenlaan 66D.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Mijnsherenlaan 66 D Rotterdam



Pand

ID	0599100000653104
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1939
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-10-2015
Documentdatum	09-10-2015
Documentnummer	Corsanr.15/54428
Mutatiedatum	10-10-2015

Verblijfsobject

ID	0599010000263724
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	86 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	04-01-2017

Documentdatum 04-01-2017
Documentnummer Corsanr.16/521897
Mutatiedatum 04-01-2017
Gerelateerd hoofdadres 0599200000376664
Gerelateerd pand 0599100000653104
Locatie x:093380.950, y:434328.960

Nummeraanduiding

ID 0599200000376664
Postcode 3081CD
Huisnummer 66
Huisletter D
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 12-03-2010
Documentdatum 12-03-2010
Documentnummer B&W10/2145
Mutatiedatum 28-08-2010
Gerelateerde openbareruimte 0599300000001182

Openbare Ruimte

ID 0599300000001182
Naam Mijnsherenlaan
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 01-07-1955
Documentdatum 01-07-1955
Documentnummer Gem.blad 1955/287
Mutatiedatum 27-08-2010
Gerelateerde woonplaats 3086

Woonplaats

ID 3086
Naam Rotterdam
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 18-02-2010
Documentdatum 18-02-2010
Documentnummer Corsa nr. 10/532
Mutatiedatum 27-08-2010

Bronhouder

ID 0599
Naam Rotterdam

Bijlage

43689_Bouwkundigrapport VvE.pdf

Mijnsherenlaan 54-68 te Rotterdam

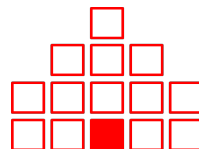
Opname en werkomschrijving achtergevel

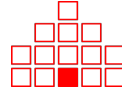


Versie 2.0

November 2017

Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V.



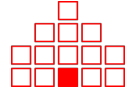


Inleiding

Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. is een onafhankelijk adviesbureau dat geen commerciële banden heeft met aannemers of tussenpersonen, die de resultaten van de beoordeling zouden kunnen beïnvloeden. De beoordelingswerkzaamheden zijn dan ook zo objectief mogelijk uitgevoerd en beschreven in deze rapportage. Omdat er echter altijd sprake is van een visuele controle en een momentopname, kent hetgeen in deze rapportage is beschreven een aantal (hieronder verder benoemde) restricties. Hierdoor is Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. niet aansprakelijk voor de gevolgen van fouten gemaakt tijdens de uitvoering van de opdracht, tenzij er sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. In dat laatste geval dient de opdrachtgever dit schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd aan Bouwkundig Adviesbureau Rietdijk B.V. kenbaar te maken binnen 6 maanden na de inspectiedatum. Het beschrevene in deze rapportage verliest, vanwege het karakter van een momentopname, haar geldigheid 6 maanden na de inspectiedatum.

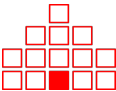
Restricties van deze rapportage

1. De beoordeling is gebaseerd op een visuele controle. Omdat bouwkundige inspecties veelal plaatsvinden alvorens tot aankoop van een object wordt overgegaan, mogen in de regel immers geen beschadigingen worden aangebracht aan het te beoordelen object. Ook nadien is het praktisch niet mogelijk alles exact te beoordelen. Dit betekent dat, tenzij expliciet anders is vermeld, de beoordeling is gebaseerd op zaken die redelijkerwijs waarneembaar waren op het moment van het onderzoek. Hierbij wordt in het bijzonder gewezen op het volgende:
 - de weersomstandigheden tijdens de beoordeling kunnen het mogelijk maken dat bepaalde gebreken op het moment van de beoordeling niet zichtbaar waren;
 - funderingsonderzoek is expliciet uitgesloten van deze beoordeling;
 - beoordeling van niet direct vanuit het object bereikbare onderdelen (zoals daken en goten) heeft alleen plaatsgevonden indien dit mogelijk was en ARBO - technisch ook is toegestaan (bijvoorbeeld met behulp van een ladder);
 - aanwezige kruipruimtes zijn, tenzij expliciet anders wordt vermeld, zijn niet geïnspecteerd;
 - afvoeren en leidingen zijn slechts geïnspecteerd voor zover dit redelijkerwijs mogelijk was door visuele controle.

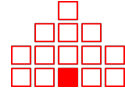


Inhoudsopgave

1	OPDRACHTOMSCHRIJVING	5
2	ACHTERGEVEL	6
2.1	METSELWERK EN VOEGWERK	6
2.1.1	<i>Metselwerk</i>	6
2.1.2	<i>Voegwerk</i>	6
2.2	BETONWERK	7
2.3	STAALWERK	7
2.4	DAKBEDEKKING EN LOOD EN ZINKWERK	8
2.4.1	<i>Dakbedekking boventerrassen</i>	8
2.4.2	<i>Loodwerk</i>	8
2.5	HOUTWERK GOOTLIJST EN KOZIJNEN	8
2.5.1	<i>Gootlijst</i>	8
2.5.2	<i>Kozijnen</i>	9
2.6	HEMELWATERAFVOEREN	9
2.7	SCHILDERWERK	11
2.7.1	<i>Schilderwerk houtwerk</i>	11
2.7.2	<i>Schilderwerk staalwerk</i>	11
2.7.3	<i>Schilderwerk betonwerk</i>	11
3	DAK	12
3.1	METSEL- EN VOEGWERK	12
3.1.1	<i>Metselwerk</i>	12
3.1.2	<i>Metselwerk</i>	12
3.1.3	<i>Voegwerk</i>	12
3.2	BETONWERK EN PLEISTERWERK	12
3.3	DAKBEDEKKING	13
3.4	LOOD - EN ZINKWERK	13
3.5	GOOTLIJST	13
4	VOORGEVEL	14
4.1	METSELWERK EN VOEGWERK	14
4.1.1	<i>Metselwerk</i>	14
4.1.2	<i>Voegwerk</i>	14
4.2	BETONWERK, PLEISTERWERK, TEGEL-EN GRANITOWERK	14
4.2.1	<i>Betonwerk</i>	14
4.2.2	<i>Granitowerk (uitgewassen grindwerk)</i>	15
4.2.3	<i>Tegelwerk</i>	15
4.3	STAALWERK	16
4.4	HEMELWATERAFVOEREN	18
4.5	GEVELKOZIJNEN	18
4.5.1	<i>Kunststof kozijnen</i>	18
4.5.2	<i>Houten gevelkozijn</i>	19
4.6	SCHILDERWERK	19
4.6.1	<i>Schilderwerk houtwerk</i>	19
4.6.2	<i>Schilderwerk staalwerk</i>	20
4.6.3	<i>Schilderwerk beton- en granito werk</i>	20



5	FOTO'S	21
5.1	ACHTERGEVEL	21
5.2	DAK	28
5.3	VOORGEVEL	34



1 Opdrachtomschrijving.

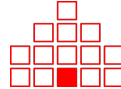
Van Verhagen Concept hebben wij namens de VVE opdracht gekregen voor het uitvoeren van een inspectie van de achtergevel, en naar aanleiding hiervan het opstellen van een plan voor herstel en onderhoudswerkzaamheden aan bovengenoemd onderdeel.

Uitgegaan wordt, dat de kozijnen van de woningen voor individuele rekening komen van de appartement eigenaar.

Huisnummer schema

Slaap verdieping linkerdeel is voor, rechterdeel is achter

54C	54B	56C	56A	58C	58B	60C	60A	62C	62B	64C	64A	66C	66B	68C	68A
54 B		56C		58 B		60 C		62 B		64 C		66 B		68 C	
54 D		56 A		58 D		60 A		62 D		64 A		66 D		68 A	
54 C		56B		58 C		60 B		62 C		64 B		66 C		68 B	
54 A		56D		58 A		60 D		62 A		64 D		66 A		68 D	



2 Achtergevel

2.1 *Metselwerk en voegwerk*

2.1.1 Metselwerk

Het metselwerk verkeert in redelijke staat, maar is vervuild, op sommige plaatsen word het metselwerk kapot gedrukt door roestende stalen balken.

Er treedt scheurvorming op ter plaatse van de ingemetselde stalen lateien en balken van de balkons.

Op diverse plaatsen is overtollig ijzerwerk van oude bevestigingen aanwezig welke scheurvorming kunnen gaan veroorzaken.

Tevens zijn er overtollige geveldoorvoeren en loden afvoeren aanwezig.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Benodigde steiger plaatsen.
- Rollagen welke gescheurd zijn uithakken en achterliggend staal behandelen.
- Scheidingsmuren van de balkons en dakterrassen herstellen.
- Stalen muurafdekkingen van de balkons geheel verwijderen en rondom roestwerend behandelen en terug plaatsen.
- Stalen randbalken waarop balkonmuren staan vrijhakken, door middel van gedeeltes 1 laag te verwijderen, ontroesten en 2x behandelen.
- Opleggingen onder stalen liggers waar deze kapot gedrukt zijn onderstempelen waarnodig, het geheel vrijhakken en ontroesten.
- Alle overtollige doorvoeren en oude afvoeren verwijderen en het metselwerk ter plaatse uittanden.
- Alle overtollig ijzerwerk uit de gevels verwijderen.
- Het boven omschreven werk geheel opnieuw aanmetselen.

Noot : Voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden dienen overkappingen en eventuele schotels verwijderd te worden door de betreffende eigenaren.

Risico voor beschadigingen is anders voor rekening eigenaar.

2.1.2 Voegwerk

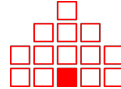
Het voegwerk is in matige conditie en is op sommige plaatsen gescheurd om de in punt 2.1.1 genoemde oorzaken.

Bij diverse scheidingsmuren is het voegwerk grotendeels verdwenen.

Advies is om al het uitpandige metselwerk en de scheidingsmuren op de balkons en dakterrassen van de slaapverdieping inclusief de negge kanten van de kozijnen en de negge kanten van de inpandige balkons uit te hakken en opnieuw te voegen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Al het bovengenoemde voegwerk uithakken, opnieuw voegen (voegwerk platvol en doorgestrekten).
- Na voldoende uitharding dit werk geheel hydrofoberen.



2.2 **Betonwerk**

Het betonwerk van de balkons vertoont schade ter plaatse van doorvoeren.

Tevens zijn van de balkons de opstanden los en gescheurd.

De doorvoeren dienen vernieuwd te worden in verband met de aanwezige lekkages.

Er is tevens doorslag van vocht aanwezig, en omdat een goede scheuroverbruggende waterdichte laag aan de bovenzijde ontbreekt, kan het water erdoorheen zakken met als gevolg schade door roestvorming aan de wapening en afbladderende verf.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Het gehele betonwerk reinigen met hoge druk.
- Beton afkloppen, losse delen weghakken, staal zonder dekking verwijderen of dieper aanbrengen.
- Staal ontroesten, behandelen en betonwerk herstellen met een kunststof mortel.
- Balkondoorvoeren vernieuwen en deze aanwerken met een krimprijke mortel.
- Tegelvloeren en losse delen dekvloeren en opstanden verwijderen.
- Vloeren en opstanden waarnodig herstellen.
- Een scheuroverbruggend systeem aanbrengen, merk Sika of gelijkwaardig ter goedkeuring van de opdrachtgever.

2.3 **Staalwerk**

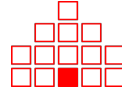
Het aanwezige staalwerk van de balkon omrandingen is gecorrodeerd en dienen behandeld te worden zoals omschreven in punt 2.1.1

De stalen vluchtladders naar het dak zijn volbad verzinkte stalen ladders welke licht beginnen te corroderen en daarom behandeld dienen te worden.

De stalen balkonhekken zijn in redelijk goede staat maar dienen eveneens behandeld te worden.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Aanwezige vluchtladders verwijderen inclusief de bevestigingen uit de muur.
- Na uitvoeren overige werkzaamheden opnieuw de ladders terug plaatsen met RVS bevestigingsmiddelen.
- Al het in het zicht zittende staalwerk dient ontroest, behandeld met roestwerende primer en 2x afgelakt te worden met Rubbol XD.



2.4 **Dakbedekking en lood en zinkwerk**

2.4.1 Dakbedekking boventerrassen

De dakbedekking op de boventerrassen is divers van kwaliteit.

Om de loden doorvoeren boven de keuken te verplaatsen naar een normale plakplaat ter plaatse van het onderliggende balkon, adviseren wij de balkons van een nieuwe deklaag te voorzien en gelijktijdig een goede randafwerking aan de buitenzijde aan te brengen.

Tevens lijkt het mij zinvol om de terrassen te voorzien van tegels op tegeldragers.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De plakplaat verplaatsen.
- Gehele dakterras overlagen met een gemineraliseerde dak bedekking
- Op deze bedekking leveren en aanbrengen van een vlonder (kunststof delen) als alternatief lichtgewicht betontegels.
- Aan voorzijde na behandeling van het staal een daktrim aanbrengen en inwerken.
- Voetjes van hek inwerken.
- De terrassen te beleggen met tegels 40x60 cm op tegeldragers.

2.4.2 Loodwerk

Het loodwerk op deze terrassen rondom te vervangen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Een nieuwe 30 ponds loden plakplaat aanbrengen.
- Nieuw voetlood aanbrengen dit 4 cm diep in slijpen en aanvoegen.

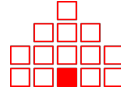
2.5 **Houtwerk gootlijst en kozijnen**

2.5.1 Gootlijst

Het houtwerk van de gootlijst is redelijk van kwaliteit maar het schilderwerk is slecht.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Eventueel houtrot herstellen.



2.5.2 Kozijnen

De kozijnen verkeren in verschillende staten van onderhoud, maar zijn over het algemeen zeer matig tot slecht te noemen.

Op sommige plaatsen is reeds een kunststof kozijn geplaatst.

Omdat de kozijnen volgens mijn informatie individueel zijn is het aan te bevelen om de uitpandige keuken kozijnen te vervangen door kunststof kozijnen vanwege de bereikbaarheid welke nu met de te plaatsen steiger goed bereikbaar zijn.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Alle indelingen en tussenstijlen en dorpels verwijderen uit de bovengenoemde oude houten kozijnen.
- Voor het intrekken van de nieuwe kozijnen de voorzijde bekleden met trespa of kunststof stroken uit één stuk, en het eventuele houtrot eerst deugdelijk herstellen en in de grondverf te zetten.
- Vervolgens nieuwe kunststofkozijnen aan te brengen van blok profiel met daarin een rooster en een draaikiepraam en een vast deel..
- De beglazing in de kozijnen dient HR ++ glas te zijn.

2.6 Hemelwaterafvoeren

De aanwezige hemelwaterafvoeren zijn van diverse soorten materiaal en de beugels zijn soms roestig.

De keukenafvoeren zijn op diverse manieren op de hemelwaterafvoeren aangesloten.

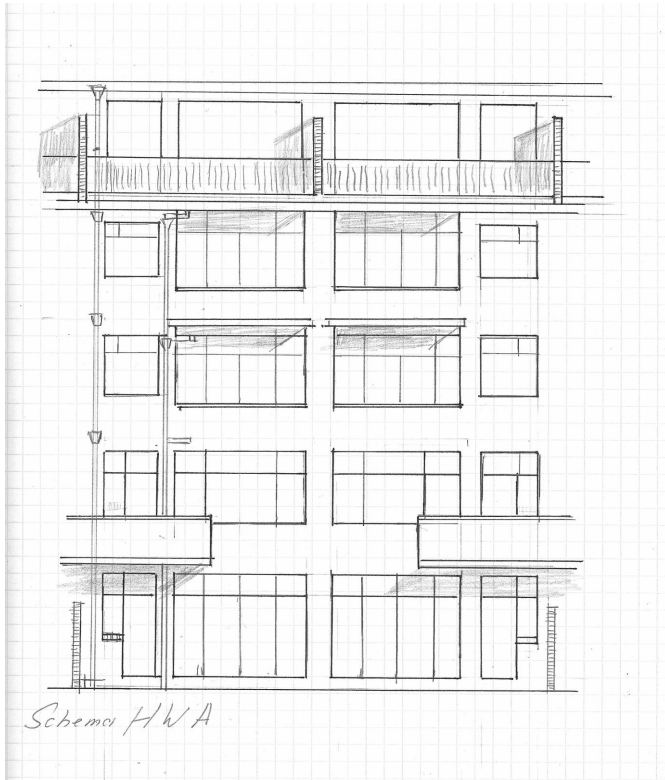
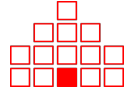
Ook zitten er voor de balkons van de slaapverdieping nog oude loden bochten in de beton en het metselwerk.

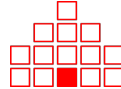
Wij adviseren u deze te verplaatsen naar de plaats van het beneden liggende balkon, zodat lekkage in de keuken door deze bocht word uitgesloten.

Tevens adviseren wij u de afvoeren van de hoge daken niet op de balkons te laten lopen maar deze rechtstreeks op de hemelwaterafvoeren te plaatsen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Oude hemelwaterafvoeren van PVC vernieuwen nadat balkondoovervoeren vernieuwd zijn volgens de bijgevoegde schematische tekening.





2.7 Schilderwerk

2.7.1 Schilderwerk houtwerk

Het schilderwerk van het houtwerk is slecht en dient geheel een zware beurt te krijgen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De gootlijst schrappen, schuren en gronden kitten en stoppen waarnodig en bijgronden.
- Het niet te bekleden deel 2X lakken met een EPS.

2.7.2 Schilderwerk staalwerk

Het staalwerk van de balkonhekken is volbad verzinkt, maar begint gecorrodeerd te raken en dient ontroest en behandeld te worden.

Uit te voeren werkzaamheden:

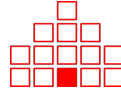
- Het staalwerk van de balkonhekken en vluchtladders ontvetten en 2X primeren met een Redox AK primer.
- Vervolgens de hekken aflakken met een Rubbol SB Plus.
- De stalen randbalken en muurafdekkingen met drooglijnjizers en leuning schuren en ontroesten.
- Blanke delen behandelen met een roestwerende primer.
- Het geheel 2X aflakken met een Rubbol SB.

2.7.3 Schilderwerk betonwerk

Het beton van balkons is gebladderd en aan de bovenzijde niet waterdicht behandeld. Geadviseerd word dit ter bescherming te behandelen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De balkonvloeren na de uitgevoerde herstel werkzaamheden behandelen met een scheuroverbruggend systeem van het Merk Sika of gelijkwaardig ter goedkeuring van de opdrachtgever
- De plafonds van de balkons schrappen, waarnodig repareren en vervolgens dekkend sausen met een acrylaat verf.



3 Dak

3.1 *Metsel- en voegwerk*

3.1.1 Metselwerk

3.1.2 Metselwerk

Het metselwerk van de schoorstenen verkeert in redelijke staat .

De 2 mandelige schoorstenen met pand nummer 66 zijn dusdanig gescheurd dat herstel niet mogelijk is.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Schoorsteenkoppen waarnodig herstellen.
- Al het ijzerwerk uit schoorstenen verwijderen en alle rommel van dak afvoeren.
- De 2 mandelige schoorstenen geheel vernieuwen.

3.1.3 Voegwerk

Het voegwerk is in matige tot slechte conditie en is op sommige plaatsen gedeeltelijk verdwenen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Al het voegwerk te herstellen uitgaande van 100 % opnieuw voegen.

3.2 *Betonwerk en pleisterwerk*

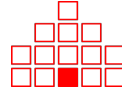
Het betonwerk van de schoorsteenplaten vertoont schade.

Er is ook de nodige mosgroei aanwezig op de platen.

Het pleisterwerk van de opgaande muren is hier en daar gescheurd.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Het gehele betonwerk reinigen met hoge druk.
- Beton afkloppen, losse delen weghakken, staal zonder dekking verwijderen of dieper aanbrengen.
- Staal ontroesten, behandelen en betonwerk herstellen met een kunststof mortel.
- Het pleisterwerk van de borstwering en de schoorstenen plaatselijk herstellen nadat de loodvervanger is ingebracht en aangevoegd.
- Een teer epoxy aanbrengen op de platen, muurafdekking en de schoorsteenkoppen.



3.3 Dakbedekking

De dakbedekking van de woningen is reeds vervangen door een gemodificeerde bitumen bedekking, welke is geballast met grind hetgeen enigszins vervuild is. De muurafdekkingen en de borstweringen van de voorgevel zijn geheel ingeplakt met dakbedekking. Van de eerste 2 portieken is de kwaliteit zeer slecht omdat hier een niet UV bestendige dakbedekking is gebruikt welke geheel is vergaan.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Het gehele grind ballast omzetten en schoonmaken aan het einde van de andere werkzaamheden.
- De randafwerking vernieuwen van de eerste 2 portieken, door middel van het slopen en afvoeren van de oude weefselbedekking, een nieuwe randafwerking aanbrengen van een gemodificeerde bedekking met ingewalste leislag.
- De randafwerking aan de achtergevel dient te worden voorzien van een nieuwe daktrim welke over de rockpanel dient te vallen, waarna een nieuwe gemodificeerde randafwerking met ingewalste leislag wordt aangebracht.
-

3.4 Lood - en zinkwerk

Het loodwerk rond de schoorstenen en de opgaande muren verkeert in slechte staat of is door diefstal weggesneden.

Het zinkwerk van de zinken daklichten, de luchtkappen en de dakluiken zijn, voor zover waarneembaar, van redelijke kwaliteit.

Sommige ruiten in deze daklichten zijn kapot en afgeplakt.

Uit te voeren werkzaamheden:

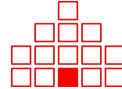
- Al het voetlood om de schoorstenen en in het opgaande werk vervangen door middel van een loodvervanger met aluminium inlage aan te brengen. (ook op de balkons van de slaapverdiepingen)
- [Deze loodvervanger 4 cm diep inslijpen.](#)
- Ter plaatse van de zinken daklichten waarvan de ruiten stuk zijn deze vernieuwen en het zink weer goed aanbrengen.
- Luchtkapjes welke kapot zijn of ontbreken dienen te worden vernieuwd.

3.5 Gootlijst

Het houtwerk van de gootlijst is redelijk van kwaliteit maar het schilderwerk is slecht.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Het houtwerk van de gootlijst bij de opgaande muren schrappen en vervolgens bekleden met rockpanel GT tot net onder de daktrim.



4 Voorgevel

4.1 *Metselwerk en voegwerk*

4.1.1 Metselwerk

Het metselwerk verkeert in redelijk goede staat maar is vervuild.
Tevens scheurt het metselwerk op diverse plaatsen ter plaatse van de ingemetselde stalen lateien.
Er treedt scheurvorming op ter plaatse van de ingemetselde stalen kolommen bij de portiekangangen.
Op diverse plaatsen is overtollig ijzerwerk van oude bevestigingen aanwezig welke scheurvorming kunnen gaan veroorzaken.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Benodigde steiger plaatsen.
- Overtollig ijzerwerk uit gevel verwijderen.
- Muurdelen welke gescheurd zijn uithakken en achterliggend staal behandelen ter plaatse van de portieken.
- Scheidingsmuurtjes op de balkons verwijderen en de gevel aanhelen.
- Het geheel opnieuw aanmetselen met bijpassende stenen in de originele kleur.
- Kozijnen beschermen.
- De gehele gevel reinigen door middel van hoge druk met olivinezand.

4.1.2 Voegwerk

Het voegwerk is verdiept en doorgestreken en vertoont weinig schade.

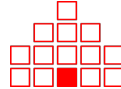
Uit te voeren werkzaamheden:

- Al het nieuw aangebrachte metselwerk, alsmede slechte plekken opnieuw voegen.
- Te rekenen met 25% van het metselwerk.
- Na uitharding van nieuw metsel- en voegwerk het geheel hydrofoberen.

4.2 *Betonwerk, pleisterwerk, tegel -en granitowerk*

4.2.1 Betonwerk

Het betonwerk van de balkons vertoont gebreken door uitroesten ijzer van wapening en bevestigingspunten.
Bij 2 portieken zijn de afvoeren van de balkons nog inpandig en zeer klein in diameter.
Brandwerende plafonds portieken zijn gescheurd en dienen hersteld te worden, waarnodig vernieuwen.



Uit te voeren werkzaamheden:

- Het gehele betonwerk reinigen met hoge druk.
- Beton afkloppen, losse delen weghakken, staal zonder dekking verwijderen of dieper aanbrengen.
- Staal ontroesten, behandelen en betonwerk herstellen met een kunststof mortel.
- Balkondoorroeren vernieuwen voor zover aanwezig en deze aanwerken met een krimprijke mortel.
- Tegelvloeren en losse delen dekvloeren en opstanden verwijderen.
- Vloeren en opstanden waarnodig herstellen.
- Een scheuroverbruggend systeem aanbrengen, merk Sika of gelijkwaardig ter goedkeuring van de opdrachtgever.

4.2.2 Granitowerk (uitgewassen grindwerk)

De waterslagen, de latei van de 1^e verdieping en balkonranden vertonen diverse gebreken door uitroestend betonijzer.

De voegen tussen de gedeelde waterslagen zijn ook slecht.

Het granitoplant, alsmede de trapopgangen inclusief de harpstukken van het gebouw, vertonen op diverse plaatsen scheuren als gevolg van roestend staal.

Uit te voeren werkzaamheden:

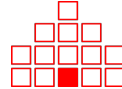
- Losse plekken verwijderen door middel van afkloppen, ijzer ontroesten en behandelen.
- De ontbrekende en gescheurde delen herstellen met een materiaal wat gelijk van structuur en kleur is.

4.2.3 Tegelwerk

Op diverse plaatsen ontbreken tegels in de trappenhuizen en de penanten.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Losse en ontbrekende tegels opnieuw aanbrengen in zo veel mogelijk bijpassende soort en maat.



4.3 **Staalwerk**

De balkonhekken en de traphekken langs de kelderingangen vertonen ernstige roestvorming, met name bij de aansluiting op de beton.

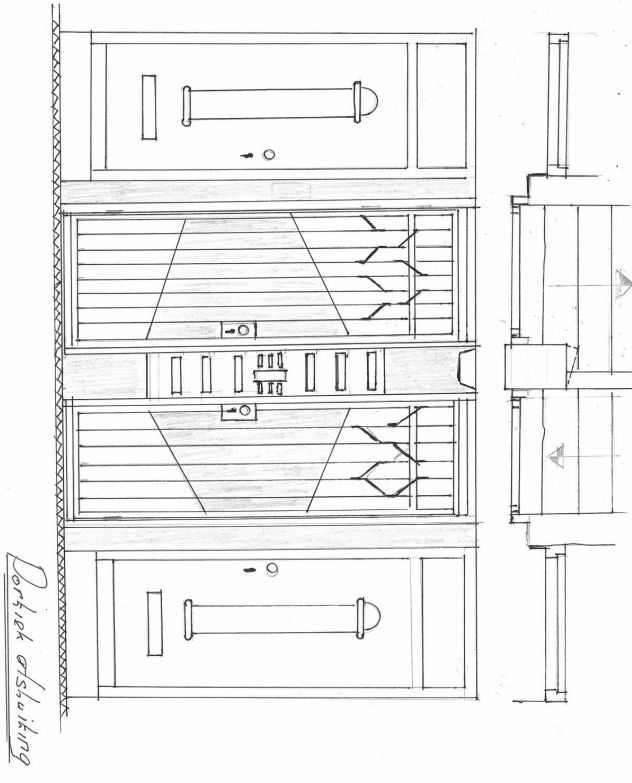
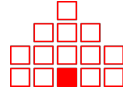
Om de beton en de hekken beter te beschermen tegen corrosie is het aan te raden de bevestigingen uit de beton te verwijderen en deze aan te passen, zodat deze met roestvrijstalen bevestigingsmiddelen kunnen worden vastgezet.

Uit te voeren werkzaamheden:

- Stalen hekwerken verwijderen inclusief bevestigingen uit de beton en muur.
- Scheidingsschermen op de balkons verwijderen en na het uitgevoerde herstelwerk een plaat trespas 2 zijdig gekleurd 10 mm dik aanbrengen met een aluminium u profiel aan de gevel en aan het hek.
- Hekken aanpassen en bevestigingspunten aanbrengen door middel van voetplaten en verlengstukken welke weggeroest zijn.
- Na behandeling van de hekken en het reinigen van de gevel de hekken terugplaatsen met RVS bevestigingsmiddelen.
- De aanwezige stalen ramen en kelderramen/roosters ontroesten en kapotte ruiten herstellen.
- De toegangshekken tot de kelderbergingen goed pas en sluitend maken, door middel van het aanbrengen van een slotkast met insteekslot met profielcilinder en inbraakwerend beslag (knop-kruk met langschilden).

Als alternatief en aanvullend aanbieden:

- Hekwerken gedeeltelijk demonteren en afvoeren een aanpassen aan de nieuwe situatie met de afsluitbare hekken en postkasten
- Nieuwe volbad verzinkte hekken welke in een nader te bepalen kleur zijn gepoedercoat plaatsen met daarin opgenomen 6 briefkasten en een bel en huistelefoondeel per portiek een en ander conform bijgevoegde tekening.
- De zijanten van de hekken af te werken met volbad verzinkte zetstukken dik 2 mm welke in de juiste kleur zijn gepoedercoat
- Aan de onderzijde in de hekken een RVS dorpelstrip aan te brengen
- Een bel en huistelefoon installatie te leveren en te plaatsen.
- Een armatuur boven de postkasten voorzien van LED verlichting.
- De hekken afsluitbaar met gelijksluitende profielcilinders SKG ** per portiek en per appartement 3 sleutels en 3 sleutels voor de opdrachtgever.



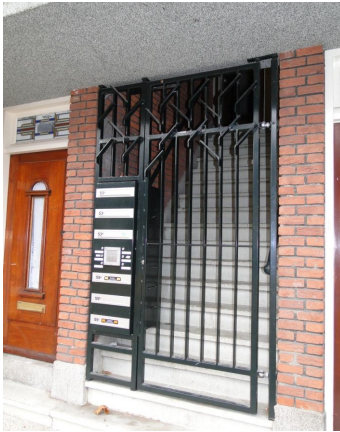
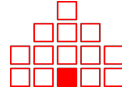


Foto dient als voorbeeld voor verder gegevens zie tekening

4.4 **Hemelwaterafvoeren**

Bij 2 portieken zijn de HWA's van de balkons aan de buitenzijde van de balkons aangebracht, omdat de loden leidingen, welke in de muur lopen, klein van diameter zijn en de kans op lekkage groot is. Wij adviseren dan ook bij de andere 2 portieken de loden leidingen ook te laten vervallen.

Uit te voeren werkzaamheden:

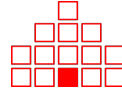
- Bij de portieken 58-60 en 66-68 balkondoorroeren en HWA's aanbrengen als bij de andere portieken inclusief stalen ondereinden.

4.5 **Gevelkozijnen**

4.5.1 Kunststof kozijnen

De woningen zijn in deze gevel allen voorzien van kunststof kozijnen blokprofiel met isolerende beglazing. De hoeken bij de kozijnen op de begane grond zijn uitgetimmerd met hout en vertoond op sommige plaatsen een begin van houtrot. Het is aan te bevelen de kunststof kozijnen gelijktijdig met de overige werkzaamheden te reinigen en te conserveren.

Uit te voeren werkzaamheden:



- Delen op de hoeken van de begane grond kozijnen evenals de trespastrookjes hiernaast verwijderen en hier dan kunststof hoekstroken voor aanbrengen welke achter de kozijnen vallen en deze dan af te kitten.
- Na reinigen van de kozijnen deze conserveren met een daarvoor bestemde was.

4.5.2 Houten gevelkozijn

De woning toegangsdeur kozijnen van de woningen verkeren in redelijke staat.

De toegangsdeuren tot de woningen zijn op diverse manieren geblinddeerd, wat een zeer rommelige en armoedige indruk geeft.

In een tweetal woningen zijn totaal afwijkende voordeuren aanwezig.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De voordeur van woning 64 D vervangen door een vol multiplex deur met nieuwe scharnieren en overzetten van het sluitwerk en beslag.
- Alle toegangskozijnen de kanten afronden met een kantenfrais zodat er ronde kanten ontstaan van 12 mm
- Alle voordeuren goed pas en sluitend maken en kapotte briefkleppen vervangen

4.6 *Schilderwerk*

4.6.1 Schilderwerk houtwerk

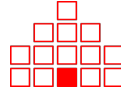
Het schilderwerk van het houtwerk is slecht en dient geheel een zware beurt te krijgen.

De blanke deuren zijn verwaarloosd, waardoor deze in blank werk niet meer geheel mooi zijn te krijgen.

Wij adviseren dan ook om deze dekkend te gaan behandelen in bijvoorbeeld donker groen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De woningtoegangsdeur kozijnstijlen van een rondkant voorzien van 10 mm met een bovenfrais aan te brengen.
- De woningtoegangsdeuren en kozijnen geheel kaal schrappen schuren en gronden.
- Kitten, stoppen en plamuren waar nodig en bijgronden.
- Het geheel 2X lakken met een EPS.



4.6.2 Schilderwerk staalwerk

Het staalwerk van balkonhekken, trapleuningen en de hijsogen is gecorrodeerd en dient ontroest en behandeld te worden.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De verflagen van de hekken verwijderen door stralen.
- Het staalwerk van de balkonhekken, leuningen en hijsogen ontvetten schuren en ontroesten en volledig 2 X primeren met een roestwerende coating Redox AK primer
- Vervolgens aflakken met een Rubbol SB plus.

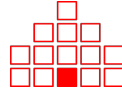
4.6.3 Schilderwerk beton- en granito werk

Het aanwezige beton van balkons en granito waterslagen en latei op de hoogte van de 1^e verdieping is onbehandeld.

Geadviseerd word dit ter bescherming te behandelen.

Uit te voeren werkzaamheden:

- De balkonvloeren opstanden en ditekanten na de uitgevoerde herstelwerkzaamheden behandelen met een scheuroverbruggend systeem zoals beschreven bij punt 2,7,3.
- De plafonds van de balkons, de inpandige balkons en de portieken schrappen, waarnodig repareren en vervolgens dekkend sausen met een acrylaat verf.
- De granito waterslagen en de lateien op de verdiepingen de muurafdekkingen van de balkons, behandelen met een blanke 2 componenten verf om vochtindringing te voorkomen.
- De voegen tussen de waterslagen uit te halen en te kitten met een daarvoor geëigende kit.



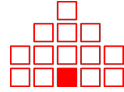
5 Foto's

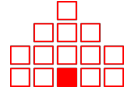
5.1 *achtergevel*

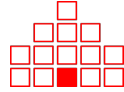


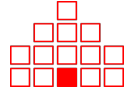
Overzicht foto's.

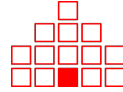


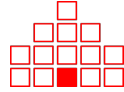


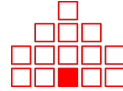






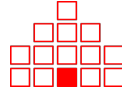


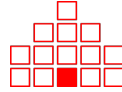


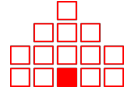


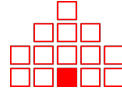
5.2 dak

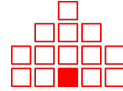


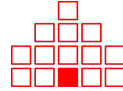






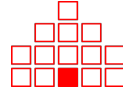


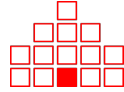


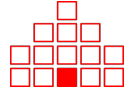


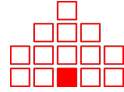
5.3 *voorgevel*

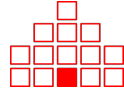


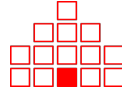


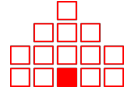


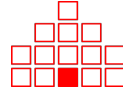












Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43689.pdf

FASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING MIJNSHERENLAAN 66 D TE ROTTERDAM

DATUM EN PLAATS VEILING

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

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

DEFINITIES

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

1. **Akte van hypotheek:**
de akte, op tien februari tweeduizend vier 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 30528 nummer 99, waarbij de Eigenaar ten behoeve van de Verkoper de Zekerheidsrechten heeft gevestigd.
2. **AVVE:**
de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen.
3. **Deelnemer:**
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website.
4. **Eigenaar:**
enzovoorts.
5. **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" 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. **Internetborg:**
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.
 9. **Niiv:**
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website.
 10. **Notaris:**
de hiervoor vermelde notaris, te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
 11. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
 12. **Pandrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.
 13. **Registergoed:**
het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de trappen van de eerste verdieping naar de tweede verdieping, van de trappen van de tweede verdieping naar de vierde verdieping en van de woning bestaande uit vier kamers op de tweede verdieping en twee kamers op de vierde verdieping met afzonderlijke berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend **MIJNSHERENLAAN 66 D TE ROTTERDAM**, postcode 3081 CD, **kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie G, nummer 4237 A-28**, uitmakende het drie/tachtigste (3/80^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de acht panden, waarin tweeëndertig woningen met erven en tuinen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Mijnsherenlaan 54 tot en met 68 (even) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Charlois sectie G, nummers 3508, 3509, 3510 en 3511, tezamen groot elf are zevenenvijftig centiare.
 14. **Registratie:**
het geheel van de door Niiv voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
 15. **Registratienotararis:**
een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige

identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.

16. **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.
17. **Schuldenaar:**
de Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.
18. **Verkoper:**
de onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid CMIS NEDERLAND B.V., voornoemd.
19. **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.
20. **Website:**
www.openbareverkoop.nl, en/of www.veilingbiljet.nl
21. **Zekerheidsrechten:**
het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

1. De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed.
2. Het Registergoed is door de Eigenaar, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op tien februari tweeduizend vier in deel 40333 nummer 179, 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 is tot de Roerende Zaken.

SPLITSING APPARTEMENTEN

Het Registergoed is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten bij een akte van splitsing op dertig november negentienhonderdzesenzeventig verleden voor M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op drie december negentienhonderdzesenzeventig in deel 5335 nummer 32.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars flatgebouw Mijnsherenlaan 54 A tot en met 68 D (even) te Rotterdam", gevestigd te Rotterdam.

Bij de voormelde akte van splitsing is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Rotterdam, in register Hypotheken 4 op één maart negentienhonderddrieënzeventig in deel 4397 nummer 82, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar. Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventue(e)(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

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

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

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

Toestemming vereniging van eigenaars

Voor het in gebruik nemen van het Registergoed door de koper is geen toestemming van de vereniging van eigenaars nodig.

Blijkens schriftelijke mededeling van de bestuurder van de vereniging van eigenaars dient de koper van het Registergoed toestemming te vragen aan de Vereniging van Eigenaars indien de koper het Registergoed gaat verhuren.

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

Tot meerdere zekerheid voor:

- a. *de betaling van de schuld ad honderd elf duizend tweehonderd vijftig euro (€ 111.250,00), waaronder begrepen de eventueel aan de schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen en waaronder voorts wordt begrepen al hetgeen aan GMAC/RFC verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in deze akte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypotheekstelling aangaande het hierna onder 1 genoemde onderpand, danwel uit hoofde van nog te verstrekken geldleningen, kredieten in rekening-courant danwel uit welke hoofde ook;*
- b.
 1. *voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;*
 2. *voldoening van alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen GMAC/RFC verder uit hoofde van de lening van de schuldenaar te vorderen mocht hebben,*
welke onder 1 en 2 bedoelde bedragen worden begroot op een totaal bedrag ad vierenvierigduizend vijfhonderd euro (€ 44.500,00);
derhalve tot een totaalbedrag ad honderd vijftenvijftig duizend zevenhonderd vijftig euro (€ 155.750,00), enzovoort.

EINDE CITAAT

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

BORGTOCHT/NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Terzake het Registergoed is de Nationale Hypotheekgarantie niet van toepassing.

OVERIGE ZEKERHEIDRECHTEN EN/OF BESLAGEN

1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed op heden bezwaard met beslagen en wel als volgt:
 - een executoriaal beslag ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Garagebedrijf "Amso" B.V.**, statutair gevestigd te Krimpen aan de Lek, destijds domicilie kiezende ten kantore van gerechtsdeurwaarder mr. J. Wats te Spijkenisse aan de H. de Lintweg 14-16, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op twaalf oktober tweeduizend zes in deel 51222 nummer 4;
 - een executoriaal beslag ten behoeve van de naamloze vennootschap **Ribank N.V.**, statutair gevestigd Amsterdam, domicilie kiezende ten kantore van Flanderijn en van Eck gerechtsdeurwaarders te Rotterdam aan de 's-Gravendijkwal 134, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op tweeëntwintig november tweeduizend zes in deel 51591 nummer 31;

- een executoriaal beslag ten behoeve van de vennootschap onder firma Automobilbedrijf Ed de Groot V.O.F., gevestigd te Rotterdam, domicilie kiezende ten kantore van gerechtsdeurwaarder R.A.M. Vismans te Rotterdam aan de Westersingel 86, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op zeventien september tweeduizend zeven in deel 54184 nummer 174.

2. Voor zover aan de Verkoper bekend rusten op de Roerende Zaken geen pandrechten, behoudens het Pandrecht, en zijn op de Roerende Zaken geen beslagen gelegd.

RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING

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

AANZEGGING

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

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

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

II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

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

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

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en
- B. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Onderhands Bod op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Eigenaar, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden

ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (Onderhandse verkoop).

A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING

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

1. Wijze van veilen

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

2. Wijze van bieden

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

3. Bieden voor een ander

In afwijking van artikel 5 lid 3 van de AVVE 2017 wordt door verkoper het gebruik van een afzonderlijke akte de command uitgesloten. Dat heeft tot gevolg dat het noemen van een 'vertegenwoordigde' bij een akte de command door verkoper niet mogelijk is.

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 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 extra maandbijdrage en de mutatiekosten in verband met de overdracht;
- de (overige) lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aandeel in aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen

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

6. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten

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

te willen overleggen, de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder betaald dient te worden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Voorts geldt in afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE dat de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen uiterlijk **vier (4)** weken na de Gunning dient te worden voldaan.

2. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
 - de gestelde Internetborg vrijgegeven.
3. Aan artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt toegevoegd dat wordt gegund onder de opschortende voorwaarde dat door de koper is voldaan aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiend uit de veilingvoorwaarden casu quo het proces verbaal van veiling, waaronder het tijdig storten van de waarborgsom, of het stellen van een bankgarantie, betaling van de kosten en voldoening van de koopsom.
4. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen wordt de Notaris bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete, schadevergoeding en of kosten zoals nader bepaald in de AVVE uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.
7. **Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting**
Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen.
8. **Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden**
 1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
 2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
 3. De financiële gegoedheid van bidders 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 op tweeëntwintig november tweeduizend achttien is 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 bekend omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks. Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Onderhoud

Blijkens een taxatierapport de dato zes augustus tweeduizend achttien is het buitenonderhoud matig.

Blijkens schriftelijke mededeling van de bestuurder van de vereniging van eigenaars is er sprake van achterstallig onderhoud. Zodra hierover meer informatie bekend wordt zal dit op de Website worden gepubliceerd.

Fundering:

Blijkens raadpleging van de funderingskaart op de website van de gemeente Rotterdam op tweeëntwintig november tweeduizend achttien is ten aanzien van het Registergoed bij de funderingstype het volgende op de website gemeld, woordelijk luidende: "Mogelijk houtenpalen of niet onderheid".

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

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

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

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

Wet voorkeursrecht gemeenten

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

Energielabel

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

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, blijkens de onder 'Eigendomsverrijging' vermelde akte van levering, geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

De Koper aanvaardt ook de aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen welke de Verkoper niet bekend zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

11. Onderzoek koper

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

12. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

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

13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed

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

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

Volgens de mij bekende gegevens staat er op zestien november tweeduizend achttien naast de Eigenaar een derde persoon ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Het is niet bekend op welke grond deze persoon is ingeschreven.

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

14. Huurbeding

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

De Verkoper heeft het verlot tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek aan de

Voorzieningenrechter gevraagd. De behandeling van dit verzoek zal voor de veilingdatum plaatsvinden. De beslissing van de voorzieningenrechter zal via de Website worden bekend gemaakt. De Koper aanvaardt een eventueel door de Voorzieningenrechter opgelegde ontruimingstermijn.

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

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

15. Naleving bepalingen

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

16. Volmacht tot zuivering

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

17. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 van de AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. 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.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. 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".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap,

mits die Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de 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 van de AVVE.

11. De in lid 10 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.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE én als

betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 van de AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

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 onverwijld heeft aanvaard.

19. Niet nakoming

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

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

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP

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

1. Voorwaarden Onderhandse verkoop

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

bijzondere veilingvoorwaarden zoals onder A. vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een Onderhandse verkoop.

2. **Uitbrengen Bod**

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

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

Ondertekening koopovereenkomst

Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van goedgeheid 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 ontleen 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 ontleen 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 ontleen 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.