

TAXATIERAPPORT

Meerssenerweg 1
6222 AE Maastricht
26 mei 2015

Onderhavige taxatierapportage betreft een (gezamenlijke) hertaxatie van de betreffende onroerende zaak, verricht in aanvulling op c.q. in afwijking van de taxaties verricht door:

- Ruijters Bedrijfsmakelaars d.d. 03 december 2012 (in opdracht van Gemeente Maastricht) en
- Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV d.d. 21 december 2012 (in opdracht van Stichting Mondriaan)



tmi taxatie management
instituut
Powered by NVM



vastgoedcert
gecertificeerd

Ruijters taxatie en vastgoedadvies bv
Leidenlaan 12
Postbus 1090 / 6201 BB Maastricht
T +31(0)85 487 59 81

Aelmans Rentmeesters- en Makelaarskantoor BV
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T +31(0)45 575 32 55

Inhoud

ALGEMEEN.....	4
OPDRACHTGEVER	4
OPDRACHTNEMER	4
OBJECT	4
DOEL VAN DE TAXATIE.....	4
BIJZONDERHEDEN.....	4
DEFINITIES EN WAARDEBEGRIPPEN	4
VERKLARINGEN TAXATEUR	5
WERKWIJZE	5
TAXATIEMETHODIEK.....	5
IN- EN UITSLUITINGEN	6
WAARDERINGEN.....	7
MARKTWAARDE, VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK (landhuis/villa met ondergrond en bijbehorende perceel grond circa 15.000 m ²).....	7
MARKTWAARDE, VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK (koetshuis met ondergrond en bijbehorende perceel grond circa 1.200 m ²).....	7
MARKTWAARDE, VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK (landgoed met bijbehorende bosperceel circa 51.000 m ²)	7
PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	8
GERAADPLEEGDE BRONNEN	8
KADASTRALE GEGEVENS.....	8
BIJZONDERHEDEN.....	8
PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	10
GERAADPLEEGDE BRONNEN	10
BESTEMMINGSPLAN	10
MONUMENT	10
BOUW	11
GERAADPLEEGDE BRONNEN	11
OBJECT	11
INDELING	11
STAAT VAN ONDERHOUD	12

MILIEUSITUATIE	13
GERAADPLEEGDE BRONNEN	13
BODEM.....	13
VERWERKTE MATERIALEN	14
OMGEVING	15
GEBRUIKER.....	16
MARKTBENADERING	17
MARKTGEGEVENS.....	17
REFERENTIES.....	17
TRANSACTIES	17
KRITISCHE ANALYSE	19
STERKTE-ZWAKTE ANALYSE.....	19
COURANTHEID	19

ALGEMEEN

OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever	: Gemeente Maastricht Mosae Forum 10 6201 BZ Maastricht	Stichting Mondriaan John F. Kennedylaan 301 6419 XZ Heerlen
Contactpersoon	: De heer L.M.M. Fredrix	Mevrouw B.P.M. Soogele
E-mailadres	: Leon.fredrix@maastricht.nl	b.soogele@mondriaan.eu
Telefoon	: 043-3504529	088-5066504

OPDRACHTNEMER

Opdrachtnemer	: Ruijters taxatie en vastgoedadvies bv Postbus 1090 6201 BB Maastricht Leidenlaan 12 6229 EZ Maastricht
De taxatie is uitgevoerd door Ingeschreven in het register van VastgoedCert te Rotterdam	: Dhr. M.E.J. van Zandvoort : BV02.111.2001
E-mailadres	: m.vanzandvoort@ruijters-advies.nl
Telefoon	: +31 (0)85 487 59 81

en / gezamenlijk met

Opdrachtnemer	: Aelmans Rentmeesters- en Makelaarskantoor BV Kerkstraat 4 6367 JE Voerendaal
De taxatie is uitgevoerd door Ingeschreven in het register van VastgoedCert te Rotterdam	: Dhr. R.J.H. Vroonen : BV02.131.294
E-mailadres	: rvroonen@aelmans.com
Telefoon	: +31 (0)43 303 01 17
Datum opname en inspectie	: 23 april 2015
Datum opdracht	: 14 april 2015

OBJECT

Adres	: Meerssenerweg 1 6222 AE Maastricht
Korte objectomschrijving	: Landhuis c.q. villa met koetshuis, ondergrond, erf, parkeervoorziening, bijbehorende landgoed en verdere onroerende aanhorigheden.

DOEL VAN DE TAXATIE

De taxatie is bedoeld om inzicht te verstrekken in de waarde van het object ten behoeve van	: Het verkrijgen van inzicht in de huidige waarde van het onroerend goed in verband met een voorgenomen verkoop respectievelijk een voorgenomen aankoop.
---	--

BIJZONDERHEDEN

Op deze taxatie zijn geen bijzonderheden, zoals speciale, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing

DEFINITIES EN WAARDEBEGRIPPEN

Marktwaarde:

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na een behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

VERKLARINGEN TAXATEUR

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap;

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van VastgoedCert;

Alle bedragen zijn in euro's €;

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling, die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd;

De beoordeling van de onderhoudstoestand van de gebouwde onroerende zaak en de gebouw gebonden installaties is globaal geschied en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Deze taxatie beoogt niet een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek te zijn.

WERKWIJZE

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld.

Uitgangspunt voor de uitvoering van deze taxatie is schriftelijk vastgelegd in artikel 6 van de bijgevoegde leveringsakte d.d. 04 juli 1994. Hierin is bepaald dat de taxatie moet worden uitgevoerd door een examencommissie welke het registergoed tegen marktwaarde vrij op naam taxeert tegen dezelfde factoren als waarmee rekening is gehouden bij het voormelde aan deze leveringsakte vastgehecht taxatierapport. In dit kader heeft de gemeente Maastricht (afdeling directie dienst stadsontwikkeling en grondzaken) schriftelijk vastgelegd (kenmerk brief: SOG95 d.d. 30 juni 1995) dat deze taxatie dient uit te gaan van de fictie dat de grond waarop het getaxeerde is gesticht vrij is van giftige stoffen, c.q. stoffen welke schadelijk zijn voor mens, milieu en gebouw.

Daarnaast heeft opdrachtgever in de opdrachtbevestiging aangegeven dat als uitgangspunt of afwijking moet worden gehanteerd: **Het bepalen van de onderhandse verkoopwaarde c.q. marktwaarde "vrij op naam" (v.o.n.), qua bestemming gebaseerd op het huidige bestemmingsplan, doch er van uitgaande dat een andere bestemming zoals bijvoorbeeld kantoren en/of horeca mogelijk is. Voorts vrij van huur en/of gebruik, waarbij tevens rekening wordt gehouden met stand en ligging, bouwaard en constructie, staat van onderhoud van het bouwkundige deel alsmede andere relevante waardebepalende factoren.**

Nadat bovenstaande uitgangspunten zijn vastgesteld is de taxateur tot uitvoering overgegaan.

TAXATIEMETHODIEK

De taxatie is verricht volgens de BAR-NAR (Bruto/Netto aanvangsrendement)-methode in combinatie met het bepalen van de grondwaarde van het landgoed als zijn de zogenaamde "ongebonden grond".

Hierbij wordt een markthuurwaarde per jaar vastgesteld, rekening houdende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging.

Op de verkregen bruto economische huurwaarde worden vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht zoals:

- onroerende zaak belasting;
- opstalverzekering;
- assurantiebelaasting;
- rioolrecht;
- waterschapslasten;
- overige uitgaven;
- erfpachtcanon (indien van toepassing);
- mutatieleegstand;
- structurele leegstand;
- objectbeheer;
- verhuurcourtage;
- instandhoudingsonderhoud;
- overige uitgaven;
- niet verrekenbare BTW.

De verkregen netto markthuurwaarde wordt vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde wordt verkregen.

Voor zover van toepassing wordt er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals:

- contante waarde hogere / lagere huuropbrengst;
- aanvangsleegstand;
- de verhuurcourtage / aanvangsleegstand;
- (contante waarde) erfpachtheffekten;
- achterstallig onderhoud;
- contante waarde toekomstige renovatie;
- contante waarde BTW-nadeel onbelaste verhuur.

(Indien van toepassing) wordt het verschil tussen de markthuurwaarde en de feitelijk betaalde huur contant gemaakt voor de lopende contractperiode.

De aanvangsleegstand wordt contant gemaakt en opgenomen als correctie. Deze aanvangsleegstand wordt opgebouwd uit een gemiddelde aanvangsleegstand en er wordt rekening gehouden met incentives in de vorm van een bepaald aantal maanden huurvrije periode en/of de effectieve markthuurwaarde.

Na de verwerking van de genoemde kapitaalscorrecties in de waardering wordt de marktwaarde vrij op naam verkregen.

Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Comparatieve methode:

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- en/of verhuur-transacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn.

De betreffende berekening is opgenomen in dit rapport.

IN- EN UITSLUITINGEN

Tenzij uitdrukkelijk hieronder anders vermeld zijn de definities en voorwaarden van de bijlagen van dit taxatierapport van toepassing.

WAARDERINGEN

Rekening houdend met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde en hierna te noemen overwegingen, de bijbehorende berekeningen alsmede de vergelijking met verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak op basis van prijspeil 23 april 2015 getaxeerd op:

MARKTWAARDE, VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK

(landhuis/villa met ondergrond en bijbehorende perceel grond circa 15.000 m²)

€ 1.238.000 vrij op naam

zegge : éénmiljoentweehonderdachtendertigduizend euro vrij op naam

MARKTWAARDE, VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK

(koetshuis met ondergrond en bijbehorende perceel grond circa 1.200 m²)

€ 230.000 vrij op naam

zegge : tweehonderdendertigduizend euro vrij op naam

MARKTWAARDE, VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK

(landgoed met bijbehorende bosperceel circa 51.000 m²)

€ 153.750 vrij op naam

Zegge : éénhonderddrieënvijftigduizend zevenhonderdvijftig euro vrij op naam

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

Aldus getekend op 26 mei 2015.

Dhr. M.E.J. van Zandvoort
Register Taxateur onroerende zaken

Dhr. R.J.H. Vroonen
Register Taxateur onroerende zaken

Totaal

€ 1.621.750,- v.o.w.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Eigendomsbewijs	:	Ja (d.d. 04 juli 1994 respectievelijk 31 december 1996)
Kadastrale gegevens	:	Ja
Splitsingsakte	:	Niet van toepassing

KADASTRALE GEGEVENS

Adres / Omschrijving	Gemeente	Sectie	Nummer	ha.	are	ca.
Meerssenerweg 1 (wonen-recreatie-sport)	Maastricht	G	5313	03	81	05
Meerssenerweg (terrein-akkerbouw)	Amby	C	2851	02	72	20
Meerssenerweg (water)	Amby	C	2850		01	80
Meerssenerweg (terrein-akkerbouw)	Amby	C	2852		16	95
Derhalve groot				06	72	00

De hierboven staande objecten staan per toetstandsdatum 15 mei 2015 bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland geregistreerd op naam van :

Stichting Mondriaan
John F. Kennedylaan 301
6419 XZ HEERLEN

BIJZONDERHEDEN

Op de kadastrale uittrekseis zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	ha.	are	ca.
Meerssenerweg 1, Maastricht	Maastricht	G	5313	03	81	05

- Besluit op basis van Monumentenwet 1988.
- Zakelijk Recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (op gedeelte van perceel) ten behoeve van Enexis B.V.
- Zakelijk Recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (op gedeelte van perceel) ten behoeve van Stichting Overbunde.
- Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg.

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	ha.	are	ca.
Meerssenerweg, Maastricht	Amby	C	2850	0	1	80
Meerssenerweg, Maastricht	Amby	C	2851	2	72	20
Meerssenerweg, Maastricht	Amby	C	2852	0	16	95

- Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming.
- Beschermd monument, Gemeentewet.
- Opstalrecht ten behoeve van Waterschap Roer en Overmaas.
- Zakelijk Recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stichting Overbunde.
- Opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg.

De taxateur heeft de laatste leveringsakte(s), zoals in de bijlage toegevoegd, onderzocht en de inhoud ervan, voor zover van toepassing, in de waardering betrokken.

Hierin zijn de volgende bijzondere bepalingen (kettingbedingen) vermeld:

- de koper dient ingrijpende in pandige wijzigingen alsmede uitbreidingen vooraf schriftelijk aan het college van B&W ter goedkeuring voor te leggen.
- de koper dient het landgoed (waaronder de tuin en het bosgebied) goed te onderhouden.
- de koper verplicht zich, voor nu en in de toekomst het gekochte uitsluitend te gebruiken voor de behandeling van volwassenen met ernstige psychische, psychosociale en /of psychosomatische problemen.
- de koper of zijn rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel mogen het verkochte niet vervreemden dan met goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht en tegen door dit college te stellen voorwaarden.
- artikel 6 terugkooprecht van de gemeente.

Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur zijn er geen verdere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden.

De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Bestemmingsplan	:	Ja
Bouwvergunning	:	Nee
Bouwvoorschriften	:	Nee
Milieueffect rapportage	:	Nee

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan : "Landgoederenzone"

Gemeente : Maastricht

Oorspronkelijk vastgesteld bij raadsbesluit van 17-6-2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg d.d. 17 oktober 2000.

- Bij taxateur is niet bekend dat een voorbereidingsbesluit is genomen voor de onroerende zaak.
- Bij taxateur is niet bekend dat een ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding is.
- Bij taxateur is niet bekend dat een beheersverordening van toepassing is.

Op grond van artikel 6 van de planvoorschriften betreft de publiekrechtelijke bestemming van de onroerende zaak "Landgoed", inhoudende dat de op de bestemmingskaart aangeduide gronden bebouwd en gebruikt mag worden voor onder andere (in algemene zin) :

- in standhouden en beschermen van het landgoed in zijn geheel (gebouw en landschapspark);
- behoudt van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en het omliggende park en bos;
- behoudt herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- extensief recreatief medegebruik.

Aangezien de landgoederen fungeren als drager van het plangebied moet de levensvatbaarheid verzekerd en zo mogelijk verstrekt worden. Daarom wordt met deze bestemming een zekere flexibiliteit beoogd ten behoeve van het inspelen op een zich constant wijzigende omgeving (milieu, economie, maatschappelijke wensen e.d.). Landgoederen zijn als het ware "levende monumenten". Zoveel mogelijk dient voorkomen te worden dat de landgoederen ingeperkt worden. Voor de ruimtelijke toetsing vormt de beschrijving in hoofdlijnen per landgoed het belangrijkste toetsingskader. Het beleid is er op gericht om de volgende functies in het getaxeerde te bevorderen:

1. Woondoeleinden;
2. Extensief recreatief medegebruik;
3. Maatschappelijke doeleinden.

Het huidige respectievelijk voormalige gebruik is (gelet op de omschrijving 'Maatschappelijke doeleinden') in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Het object is niet belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6)

Op grond van de bovenstaande bestemmingsbepalingen en de in de bijlage opgenomen bestemmingsplaninformatie valt te concluderen dat :

- alternatieve aanwending beperkt tot de mogelijkheden behoort;
- de huidige bebouwing wel verder uitgebreid kan worden.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

MONUMENT

Volgens opgave van gemeente Maastricht is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel register inschrijving van het object :

Als beschermd monument (ex art. 3 Monumentenwet)	:	Ja
Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex art. 35 Monumentenwet)	:	Nee
Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument	:	Nee

BOUW

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Plattegronden	:	Ja
Garantiebewijzen	:	Nee
Inspectierapporten installaties	:	Nee
Meerjaren onderhoudsraming	:	Nee
Meetcertificaat (NEN 2580)	:	Nee

OBJECT

Bouwjaar	:	Circa 1880 (geschat).
Gebouwd als	:	Buithuis met koetshuis en landgoed.
Renovatie	:	In 1950 terras uitgebreid tot serre en 1994 herstel kleurstelling gevels, alsmede aanpassing sanitair, het zadeldak van de oostelijke achtergeveluitbouw koetshuis is gedekt met zink.
BVO	:	Koetshuis 510 m ² en Landhuis 1.765 m ²
VVO	:	Koetshuis 444 m ² en Landhuis 1.534 m ²
Maximale vloerbelasting	:	Onbekend
Parkeergelegenheid	:	Circa 30 parkeerplaatsen.

INDELING

Koetshuis met bijbehorende erf / ondergrond van circa 1.200 m²

Bouwlaag	Omschrijving	Vloeroppervlak
Begane grond	: Stalling-/opslagruimte, werkplaats	73 m ²
	Kantoorruimtes	155 m ²
1 ^e verdieping	: Kantoorruimtes en atelierruimte	105 m ²
	Opslagruimte	111 m ²
Totaal	:	444 m²

Landhuis met bijbehorende erf / ondergrond van circa 15.000 m²

Bouwlaag	Omschrijving	Vloeroppervlak
Souterrain	: Diverse kelderruimtes en CV-ruimte	270 m ²
Begane grond	: Entree, halpartij, kantoorruimtes, toiletgroep en eetzaal.	385 m ²
1 ^e verdieping	: Kantoorruimtes, verblijfsruimtes, sanitair ruimtes en gang.	330 m ²
2 ^e verdieping	: Kantoorruimtes, verblijfsruimtes, sanitair ruimtes en gang.	340 m ²
Zolder	: Zolderruimte.	185 m ²
Toren	: Opslagruimte.	24 m ²
Totaal	:	1.534 m²

Landgoed verdeeld in landschapspark circa 20.000 m² en bosperceel circa 31.000 m².

Totaal 51.000 m²

De bovenvermelde oppervlakten zijn indicatief en zijn overgenomen van de taxatie van maart 1994 (het betrof indertijd NVO-meters) zoals vastgesteld en voorgeschreven in artikel 6 van de leveringsakte van 4 juli 1996.

STAAT VAN ONDERHOUD

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in het algemeen in het waardeoordeel begrepen.

De algehele constructieve bouwkundige staat van de onroerende zaak is als redelijk tot goed te kwalificeren, op onderdelen is nader bouwkundig onderzoek wenselijk. Met name zolderverdiepingen verkeren in een matige onderhoudstoestand.

Het afwerkingsniveau is degelijk en sober, maar gedateerd en op onderdelen verouderd. De begane grond van het landhuis / villa is zeer karakteristiek afgewerkt met behoud van authentieke elementen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

= Zo goed als nieuw

= Op peil

= Niet op peil, maar onderhoud is niet op korte termijn noodzakelijk

= Onderhoud is op korte termijn noodzakelijk

= Achterstallig onderhoud

Ruwbouw

Fundering	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Deels kunnen inspecteren tpv kelders.
Constructie	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Traditioneel gebouwd (steen / hout).
Dakconstructie + vorm + afwerking	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Houten spantconstructie gedekt met lei en zink.
Vloerconstructie	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Vrijwel geheel hout.
Gevels + afwerking	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Baksteen metselwerk, deels pleisterwerk.
Ramen, deuren en kozijnen (buitenzijde)	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Vrijwel geheel hout (deels staal / kunststof).

Afbouw

Wanden + afwerking	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Vochtdoorslag en scheurvorming zichtbaar.
Vloeren + afwerking	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Goed, de parketvloer is in bepaalde vertrekken verouderd.
Plafonds + afwerking	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Grotendeels stucwerk.
Ramen, deuren en kozijnen (binnenzijde)	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Sanitair	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Keuken	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Installaties

Luchtbehandeling	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Gedeeltelijk mechanische afzuiging.
Verwarming	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Gasgestookte CV met radiatoren.
Data en communicatievoorzieningen	:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Niet van toepassing.
Transportsystemen	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Personenlift.
Brand (preventie- en bestrijdingsmiddelen)	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Brandsienghaspels.
Inbraak (preventiemiddelen)	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Alarminstallatie.
(Warm)watervoorzieningen	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Boiler.

Terreinvoorzieningen

Terreinvoorzieningen	:	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Goed, met uitzondering van de (eventuele) bouwkundige aanpassingen zoals vermeld in de bijgevoegde "Restauratie Parkelementen" (HVNA Architecten d.d. 03-09-2012).
----------------------	---	--	--

De kosten voor (direct) noodzakelijk herstel van "achterstallig" onderhoud (teneinde de gebruiksfunctie te waarborgen) worden begroot op	:	€ 235.000,-- excl. BTW: - koetshuis € 35.000 - villa € 155.000 - park/bos € 45.000
--	---	---

De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek	:	Ja, op onderdelen wenselijk.
--	---	------------------------------

MILIEUSITUATIE

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Asbest certificaat	:	Nee
Bodemonderzoek	:	Nee
Certificaat van bodemsanering	:	Nee
Gemeentelijke informatie	:	Ja

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

Hierna wordt een voorlopige indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, historische gegevens voor zover bekend bij de taxateur(s) en informatie van de eigenaar, de gebruiker, gemeente of provincie.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn.

Negatieve milieuaspecten kunnen op korte termijn of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij deze waardering is hiermee geen rekening gehouden.

BODEM

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

Hierna wordt een voorlopige indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, historische gegevens voor zover bekend bij de taxateur(s) en informatie van de eigenaar, de gebruiker, gemeente of provincie. In dit kader dient vermeld te worden dat er in de leveringsakte van 31 december 1996 onder het artikel "bodemgesteldheid" is bepaald dat er een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en dat de resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport gedateerd 25 juli 1994. De conclusie van dit rapport is dat de bodem is verontreinigd met zware metalen en derhalve niet als multifunctioneel kan worden beschouwd en dat de zinkconcentraties plaatselijk de interventiewaarde overschrijden. Aan de hand van dat rapport heeft er overleg plaatsgevonden tussen de verkoper en de gemeente Maastricht (als de rechtsvoorganger van de verkoper van destijds). De resultaten daarvan zijn vastgelegd in het schrijven van de gemeente Maastricht d.d. 30 juni 1995. Taxateur heeft op het moment van het opmaken van dit taxatierapport geen inzage gehad in de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (CSO adviesbureau voor Milieuonderzoek 4 juli 1994).

Vermelde negatieve milieuaspecten kunnen op korte termijn of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij deze waardering is hiermee geen rekening gehouden, mocht echter uit nader of later (aanvullend-) onderzoek blijken dat de (onder)grond van de onroerende zaak dusdanig verontreinigd is dat dit een beperking vormt voor het verdere / alternatieve gebruik van het getaxeerde, dan behoudt de taxateur zich het recht voor de door hem getaxeerde waarde aan te passen.

Bij deze waardering is dan ook het uitgangspunt (de fictie) gehanteerd dat de bodem vrij is van giftige stoffen c.q. stoffen welke schadelijk zijn voor mens, milieu en gebouw waardoor het object en de ondergrond geschikt is voor het huidige respectievelijk voorgenomen gebruik en dat er geen extra saneringswerkzaamheden plaats hoeven te vinden, zoals ook op pagina 5 van deze rapportage onder "werkwijze" is aangegeven.

Tanks

Opdrachtgever heeft geen melding gemaakt van ondergrondse tanks en de taxateur heeft geen visuele waarneming gedaan die zou kunnen duiden op de aanwezigheid ervan.

VERWERKTE MATERIALEN

Zoals uit een asbestinventarisatie is gebleken zijn er op kleine schaal asbesthoudende materialen verwerkt in de opstallen van het getaxeerde object. Daarnaast is het gelet op de ouderdom van de opstallen niet uit te sluiten dat er zich nog meer milieubezwarende materialen in de opstallen bevinden. Bij deze waardering is hiermee geen rekening gehouden.

Mocht uit nader of later onderzoek blijken dat de aanwezigheid van deze materialen kan leiden tot het direct moeten nemen van noodzakelijke maatregelen, dan behoudt de taxateur zich het recht voor de door hem getaxeerde waarde aan te passen.

SITUERING

OMGEVING

- Algemeen** : Het object is gelegen ten Noorden van de gemeente Maastricht binnen de landgoederen zone waarin zich een zevental landgoederen bevinden welke een onderlinge cultuurhistorische samenhang hebben. Het gebouw wordt aan de oostzijde begrensd door de A2, aan de westzijde door de Meerssenerweg.
- Stand** : Op goede stand gelegen, uitgaande van de huidige gebruiksmogelijkheden.
- Belendingen** : Ten noorden van het gebouw zijn in landgoed Mariënwaerd alsmede het prestigieuze kasteel la grande Suisse waarin eigenaar Hillgate Properties circa 2.000 m² kantoorruimte realiseert. Aan de westzijde grenst het getaxeerde aan het grootschalige bedrijventerrein Beatrixhaven. Aan de zuidzijde bevindt zich een woonwijk.
- Bereikbaarheid** : Goed, zowel met eigen vervoer (gelegen op ca. 5 minuten rijafstand van de autosnelweg) als met openbaar vervoer (treinstation Maastricht-Noord met bijbehorende P+R voorziening).
- Voorzieningen** : Royale parkeervoorziening op eigen terrein, openbaar vervoer en wijkvoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig.
- De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden** : Ja, de volle potentie van de ligging kan benut worden door de ligging in de landgoederen zone alsmede het gereedkomen van de A2-stadstraverse.

GEBRUIK

GEBRUIKER

Het object is ten tijde van de taxatie niet meer in gebruik. Het laatst bekende gebruik betrof een behandelcentrum van Stichting Mondriaan met bijbehorende kantoorfuncties en woonvertrekken voor de behandeling van volwassenen met ernstige psychische, psychosociale en /of psychosomatische problemen. Vermelde gebruiksfuncties zijn recentelijk gestaakt.

MARKTBENADERING

MARKTGEGEVENS

Bij het taxeren van de onroerende zaak is gebruik gemaakt van recente aanbod- en verkoopgegevens van min of meer vergelijkbare objecten in Maastricht. De specifieke gebruiksmogelijkheden en de aard en hoedanigheid van de onroerende zaak maken het vinden van concrete referenties echter moeilijk. Ook zijn de beschikbare data niet altijd even betrouwbaar. Desondanks is op basis van beschikbare marktgegevens een reëel beeld geschetst van de actuele marktsituatie.

Voor het betreffende overzicht wordt verwezen naar de navolgende paragrafen van dit taxatierapport.

Op basis van deze marktgegevens kan gesteld worden dat de opbrengst van vergelijkbare objecten gemiddeld tussen de € 948,00 en € 1.160,00 per m² BVO K.K. bedragen, een en ander uiteraard afhankelijk van de bouwkundige staat, afwerking- en voorzieningenniveau, gebruiksmogelijkheden en differentiatie naar kopers bestaande uit eigenaar-gebruikers of particuliere beleggers en ontwikkelaars.

Voor het vaststellen van de economische huurwaarde van de onroerende zaak is rekening gehouden met reeds gerealiseerde verhuurtransacties (in de directe nabijheid) van soortgelijke prestigieuze objecten. Hierbij dient wel vermeld te worden dat de gerealiseerde huurprijzen van deze objecten (gemiddeld tussen de € 150,00 - € 200,00 per m² / jaar exclusief BTW) over het algemeen hoger liggen dan de door de taxateur gehanteerde huurwaarde. De taxateur heeft dan ook bij het vaststellen van de economische huurwaarde rekening gehouden met het feit dat de getaxeerde objecten over het algemeen minder hoogwaardig en prestigieus zijn afgewerkt, het voorzieningenniveau beperkter is en dat de isolerende voorzieningen ontoereikend zijn, waardoor de huisvestingslasten (met name energieverbruik) hoger zijn dan bij de referentie objecten.

Tenslotte wijzen ook recente aanbodcijfers van vergelijkbaar vastgoed in de richting van de door de taxateur vastgestelde huurwaarde.

Het waarden van de grondwaarde van het landschapspark en bijbehorende bosperceel is bepaald op basis van de algemeen geldende grondprijzen voor bosland. Daarnaast heeft de gemeente Maastricht in 2011 een klein gedeelte (circa 1 are) van het getaxeerde perceel Amby, C2221 gekocht voor een bedrag van € 2,90 per m².

REFERENTIES

Deze taxatie is naast de plaatselijke bekendheid van de taxateur mede gebaseerd op recente/historische transactiegegevens (middels registratie en uitwisselingssysteem) van de NVM-makelaars en het actuele aanbod van de NVM-makelaars. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

TRANSACTIES

Verhuur

Adres	Plaats	BVO/WVO	Huur/m ² /jr	Totale jaarhuur	Transactiejaar
Meerssenerweg 166.	Maastricht	1.000 m ²	€ 200,00 inclusief 42 parkeerplaatsen.	€ 200.000	2011
Weert 11 Vaeshartelt, (onderdeel van de Landgoederen zone).	Maastricht	800 m ²	€ 162,50 inclusief 25 parkeerplaatsen.	€ 130.000	2012
Kruisdonk 1 (onderdeel van de Landgoederen zone).	Maastricht	Onbekend	€ 150,00 begane grond en € 123,00 op de verdieping inclusief parkeren.	Onbekend.	2012

Verkoop

Adres	Plaats	BVO/WVO	Koopsom	Transactiejaar
Prins Bisschopsingel 1	Maastricht	1.160 m ²	€ 1.100.000,00	2011
Prins Bisschopsingel 22	Maastricht	1.100 m ²	€ 1.275.000,00	2012
Boschstraat 108	Maastricht	1.103 m ²	€ 1.150.000,00	2012

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de gemiddelde opbrengst voor vergelijkbare objecten gemiddeld rond de **€ 1.050,00 per m² B.V.O. K.K.** bedraagt waardoor de referentiewaarden hoger zijn dan de berekende waarde voor het landhuis op basis van de gehanteerde NAR en BAR methode (zie bijlage bij dit taxatierapport). De oorzaak hiervan ligt mede in het feit dat de multifunctionaliteit van genoemde objecten groter is dan die van het getaxeerde object.

KRITISCHE ANALYSE

STERKTE-ZWAKTE ANALYSE

Sterkten

- Prestigieuze uitstraling (karakteristiek en uitermate representatief).
- Locatie en ligging (situering binnen de landgoederenzone met vergelijkbare objecten in de nabijheid).
- Goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.
- Uitstekende parkeergelegenheid.
- Goede zichtlocatie vanaf doorgaande weg.
- Uniciteit van object (historisch, aard en hoedanigheid).

Zwakten

- Beperkte indeling- en verbouwingsmogelijkheden (als gevolg van monumenten status).
- Beperkte gebruiksmogelijkheden als gevolg van vigerende bestemmingsplan.
- Staat van onderhoud en afwerkingsniveau.
- Hoge onderhoudskosten voor het omliggende landgoed.
- Hoog energieverbruik.

COURANTHEID

Bij eigen gebruik

Gelet op voornoemde aspecten beschreven in de sterkte-zwakte analyse en overige bepalende factoren, kan de onroerende zaak bij verkoop aan een eigenaar-gebruiker (als zijnde meest gerede koper), in relatie tot de huidige marktsituatie, als beperkt courant worden aangemerkt.

BIJLAGEN

- Normblad
- Rekenmodellen
- Kadaster
- Eigendomsakte
- Rapport "restauratie parkelementen"
- Plattegronden
- Fotobladen (5)

enigszins fas
 → men € 120,-/m²

Berekening Kapitalisatiefactor

ADRES: Meersseenerweg 1, 6222 AE Maastricht

Dr. Poelsoord, Villa Kanjel

Verkoopprijs (ja/nec)	nee							
Waardepeildatum								23-4-2016
Basisrendement								2,50%
Opslagrisico								3,50%
Herbouwwaarde	zakelijk gedeelte							
	Panddeel	BL	L	B	Opp/lnh	prijs/m ²		
kelder / opslagfunctie		-1	0	0	270	€	600	€ 162.000
bogane grond / vergader ruimten / ontvangstruimte / kantoren		0	0	0	385	€	2.100	€ 808.500
1e verdieping / slaapvertrekken / kantoren		1			330	€	1.900	€ 627.000
2e verdieping / slaapvertrekken / kantoren		2			340	€	1.700	€ 578.000
3e verdieping / opslagfunctie / technische ruimte		3			185	€	1.500	€ 277.500
4e verdieping / toren		4			12	€	2.500	€ 30.000
5e verdieping / toren		5			12	€	2.500	€ 30.000
Totale herbouwwaarde					1.984			€ 2.613.000,00
Economische huurwaarde	zakelijk gedeelte							
	Panddeel	BL			verhuurbaar opp	huur		huurwaarde
kelder / opslagfunctie		-1	0	0	270	€	15,-	€ 4.050
bogane grond / vergader ruimten / ontvangstruimte / kantoren		0	0	0	385	€	130	€ 50.050
1e verdieping / slaapvertrekken / kantoren		1			330	€	90	€ 29.700
2e verdieping / slaapvertrekken / kantoren		2			340	€	80	€ 27.200
3e verdieping / opslagfunctie / technische ruimte		3			185	€	25	€ 4.625
4e verdieping / toren		4			12	€	-	€ -
5e verdieping / toren		5			12	€	-	€ -
Totale economische huurwaarde					1.534			€ 116.625,00
Totale kosten	Componenten				percentage	basis		kosten
Onderhoudskosten					1,00%	€ 2.513.000	€	25.130,00
Verzekering					0,10%	€ 2.513.000	€	2.513,00
Beheer					1,00%	€ 116.625	€	1.166,25
zakelijke belasting					0,27%	€ 1.200.000	€	3.240,00
Totale kosten								€ 32.039,25
Netto huur					(B-C)			€ 83.886,75
Bruto Factor					(verkoopprijs/B)			16,7
Bruto Rendement (+ opslagrisico)					(1/E)			
Kapitalisatiefactor								
Basisrendement						vast:		2,50%
Opslagrisico								3,50%
Bruto Rendement (+ opslagrisico)								6,00%
Berekening met verwervingskosten? (ja/nee)								
Waarde object					(D*E)	nee	€	1.393.096
Bruto kapitalisatiefactor		1,07						12,0
Waarde opstellen							€	1.393.096
Correctie onderhoud							€	155.000
Waarde per opname datum (V.O.N.) AFGEROND							€	1.238.096

Berekend door: Dhr. R.J.H. Vroonen
 Dhr. M.E.J. van Zandvoort

Uitsluitend Villa Kanjel met parkeergelegenheid (ca 15 ha)
 Geen verwervingskosten berekend vanwege landgoedstatus

Berekening Kapitalisatiefactor

ADRES: **Meerssenerweg 1, 6222 AE Maastricht**

Koetshuis behorende bij Villa Kanjet

Verkoopprijs (ja/nee)	nee	
Waardeneildatum	23-4-2015	
Basisrendement	2,50%	
Opslagrisico	2,70%	
Herbouwwaarde	zakelijk gedeelte	
Panddeeli	BL	L B Opp.opp. prijs/m ²
begane grond	0	0 0 248 € 1.200 € 297.600
1e verdieping / kantoren / opslag	1	0 0 205 € 1.030 € 205.000
		€ -
		€ -

Totale herbouwwaarde 453 € **502.600,00** A

Economische huurwaarde	zakelijk gedeelte	
Panddeeli	BL	verhuurbaar opp. huur huurwaarde
kantoor	0	0 0 155 € 85 € 13.175
opslag	0	73 € 35
kantoor	1	0 0 105 € 60 € 6.300
opslag	1	111 € 30 € 3.330
#VERWI		€ -
#VERWI		€ -
		€ -
		€ -

Totale economische huurwaarde 444 € **22.806,00** B

Totale kosten		
Componenten	percentage	basis kosten
Onderhoudskosten	1,20% €	502.600 € 6.031,20
Verzekering	0,40% €	502.600 € 2.010,40
Beheer	2,00% €	22.805 € 456,10
Belasting	0,27% €	200.000 € 540,00
Totale kosten		€ 9.037,70 C

Netto huur (B-C) € **13.767,30** D

Bruto Factor	(verkoopprijs/B)	19,2 E
Bruto Rendement (+ opslagrisico)	(1/E)	
Kapitalisatiefactor		
Basis-rendement	vast:	2,50%
Opslag risico		2,70%
Bruto Rendement (+ opslagrisico)		5,20% H

Berekening met verwervingskosten? (ja/nee)	nee	
Waarde object	(D*E)	€ 264.756 F
Bruto kapitalisatiefactor	1,07	11,6 G
		J

Onderhoudskosten	€	35.000-
Waarde per opname datum (V.O.N.) AFGEROND	€	230.000

Berekend door: **Dhr. R.J.H. Vroonen RMT / RT**
Dhr. M.E.J. van Zandvoort

Betreft uitsluitend koetshuis, (incl bijbehorende grond; ca. 2200 m²)
Geen verwervingskosten berekend vanwege landgoedstatus

Resumé

Villa Kanjel (gelegen op perceel G5313 zijnde park / bos / bouwland)	15.000 m ²	€ 1.238.000,00	
Koetshuis (gelegen op perceel G5313 zijnde park / bos / bouwland)	1.200 m ²	€ 230.000,00	
Extra gronden		<u>€ 153.750,00</u>	
Totaal		€ 1.621.750,00	
Afgerond		€ 1.620.000	

Waardering extra gronden:			
Bosgronden	31.000 m ²	€ 1,25	€ 38.750,00
Parkgronden	20.000 m ²	€ 8,00	€ 160.000,00
Correctie "achterstallig" onderhoud teneinde gebruiksfunctie te waarborgen			€ 45.000,00

Randvoorwaarden voor taxatie

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden :

1. Prijspeil per de genoemde datum.
2. De taxatie is gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.
3. Voor zover de waardering is gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn deze door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
4. Ondergetekende verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag zou kunnen liggen aan deze taxatie.
5. Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd.
6. Bij de taxatie wordt ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij is van hypotheek en beslagen en/of inschrijvingen daarvan.
7. Alle bedragen zijn kosten koper en tenzij uitdrukkelijk anders vermeld exclusief B.T.W.
8. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
9. Tenzij anders vermeld in de paragraaf "Milieusituatie" wordt er in deze taxatie van uitgegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarlijke materialen enzovoort op het perceel van toepassing zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
10. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.
11. Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
12. Deze taxatie is geschied overeenkomstig de Voorwaarden NVM 2000. Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt en gerechercheerd. Met betrekking tot deze taxatie zijn wij aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe wij op basis van onze verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering zijn verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe onze verzekeraar bereid of krachtens onherroepelijk gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren.
13. De beoordeling van de onderhoudstoestand van de gebouwde onroerende zaken en de gebouwgebonden installaties is globaal geschied en uitsluitend gedaan in het kader van een waardeoordeel. Het beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur(s) aanvaardt(en) geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond beoordeeld.
14. Bij de waardering is er van uitgegaan (tenzij anders vermeld), dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen, waaronder de wettelijk vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinkler-installaties, opslagtanks enz. zonder investeringen kunnen worden verkregen, dan wel aanwezig zijn. De aanwezige apparatuur / installaties is / zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
15. De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.
16. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in 'Hoofdstuk 1, waardering', uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

17. Met ingang van 01 oktober 1993 is het Asbest Verwijderingsbesluit (gedeeltelijk) in werking getreden. Kern van het besluit is dat men de sloop van een bouwwerk waarin zich asbest bevindt en/of de verwijdering van asbest houdende materialen voor aanvang van de werkzaamheden moet melden aan Burgemeester en Wethouders. B&W is verplicht mede te delen of een sloopvergunning nodig is. Als dat het geval is, moet een deskundig verwijderingsbedrijf ingeschakeld worden. Indien geen vergunning nodig is, mag men zelf de asbest houdende materialen verwijderen, doch dient men zich wel te houden aan eventueel door B&W verstrekte voorschriften. Met name verwijdering door een erkend bedrijf kan hoge kosten met zich meebrengen. Tevens kunnen de opruimingskosten als gevolg van de aanwezigheid van asbest houdende materialen bij een eventuele calamiteit (brand) drastisch toenemen.
18. Sinds 01 maart 1993 is het Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks (kortweg BOOT) van kracht. Hierin zijn de volgende voorschriften opgenomen : Voor eigenaren van olietanks die nog in gebruik zijn, gelden in het kort de volgende voorschriften :
- een jaarlijkse keuring laten uitvoeren (NB : de eerste keuring had al in 1996 verricht moeten zijn);
 - een bodemonderzoek laten uitvoeren;
 - een milieuaansprakelijkheidsverzekering voor tanks afsluiten.
- Niet meer gebruikte ondergrondse tanks moeten uiterlijk in 1998 worden gesaneerd; dat wil zeggen of worden verwijderd of onklaar worden gemaakt.
19. Ten behoeve van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat eventuele verbouwingswerkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkend aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
20. De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals omgevingsvergunningen, vergunningen in het kader van het milieurecht en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
21. Vrij van aanschrijvingen of ander publiekrechtelijke beletsel anders dan in dit rapport gememoreerd.
22. In deze taxatie zijn niet mogelijke specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren/gebruikers met een bijzonder belang zouden kunnen genieten.
23. Tenzij anders vermeld wordt er vanuit gegaan dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.
24. Het object is beoordeeld vrij van kwalitatieve rechten en/of verplichtingen anders dan vermeld in dit rapport.

Normblad Taxatierapport Commercieel Vastgoed

Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport Commercieel Vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voorzover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie en welke functionaris is geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan centraal de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu-aspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieu-aspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieu-aspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Huursituatie

Kerngegevens van de huursituatie worden in het rapport opgenomen. Huurovereenkomsten worden door taxateur bijgevoegd.

Onderbouwing waarde-oordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens. (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/.....). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd. In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

Waardebegrippen

Marktwaarde

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Marktwaarde in verhuurde staat

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.

Opinie van de executiewaarde vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Opinie van de executiewaarde in verhuurde staat

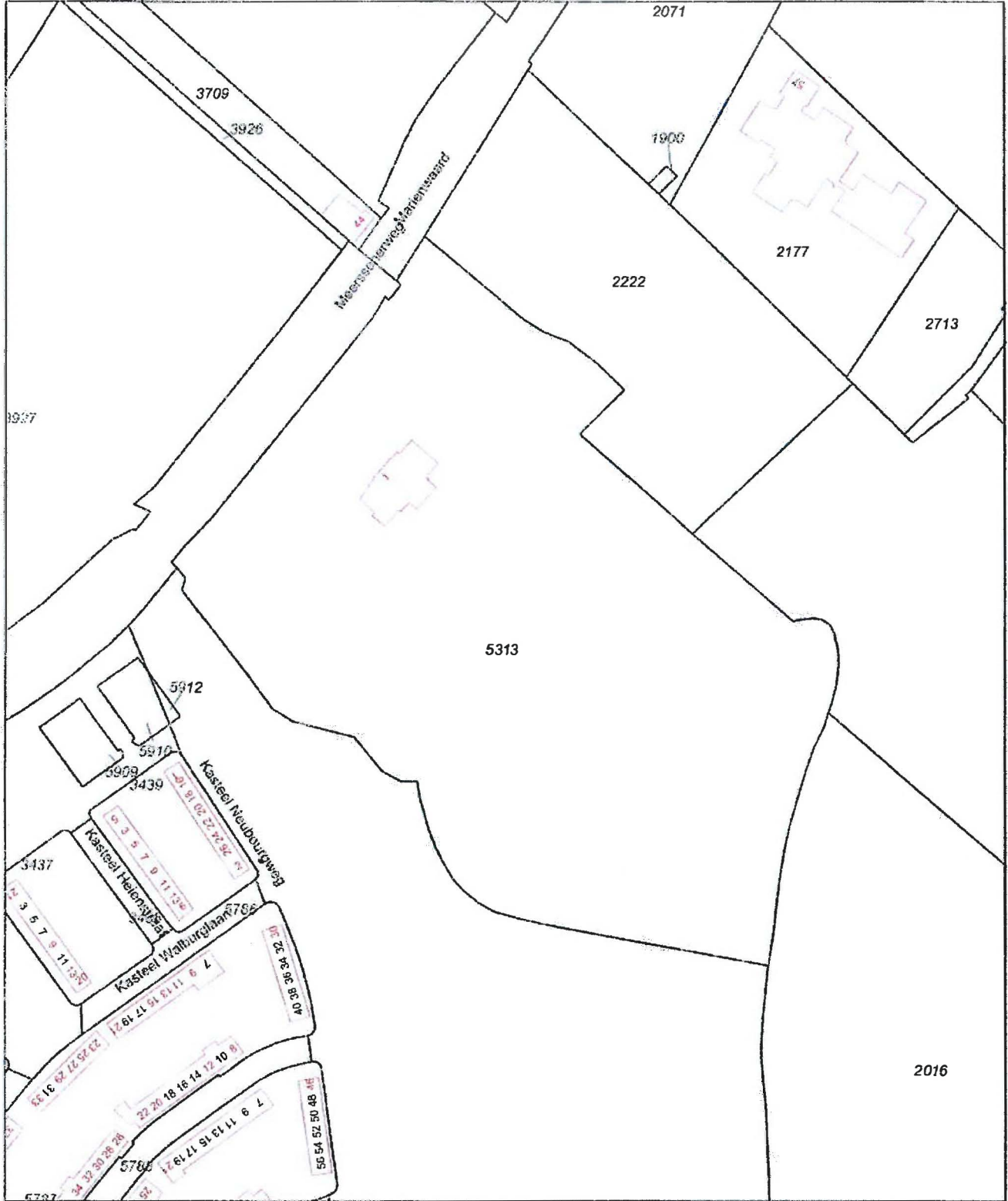
De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Huurwaarde

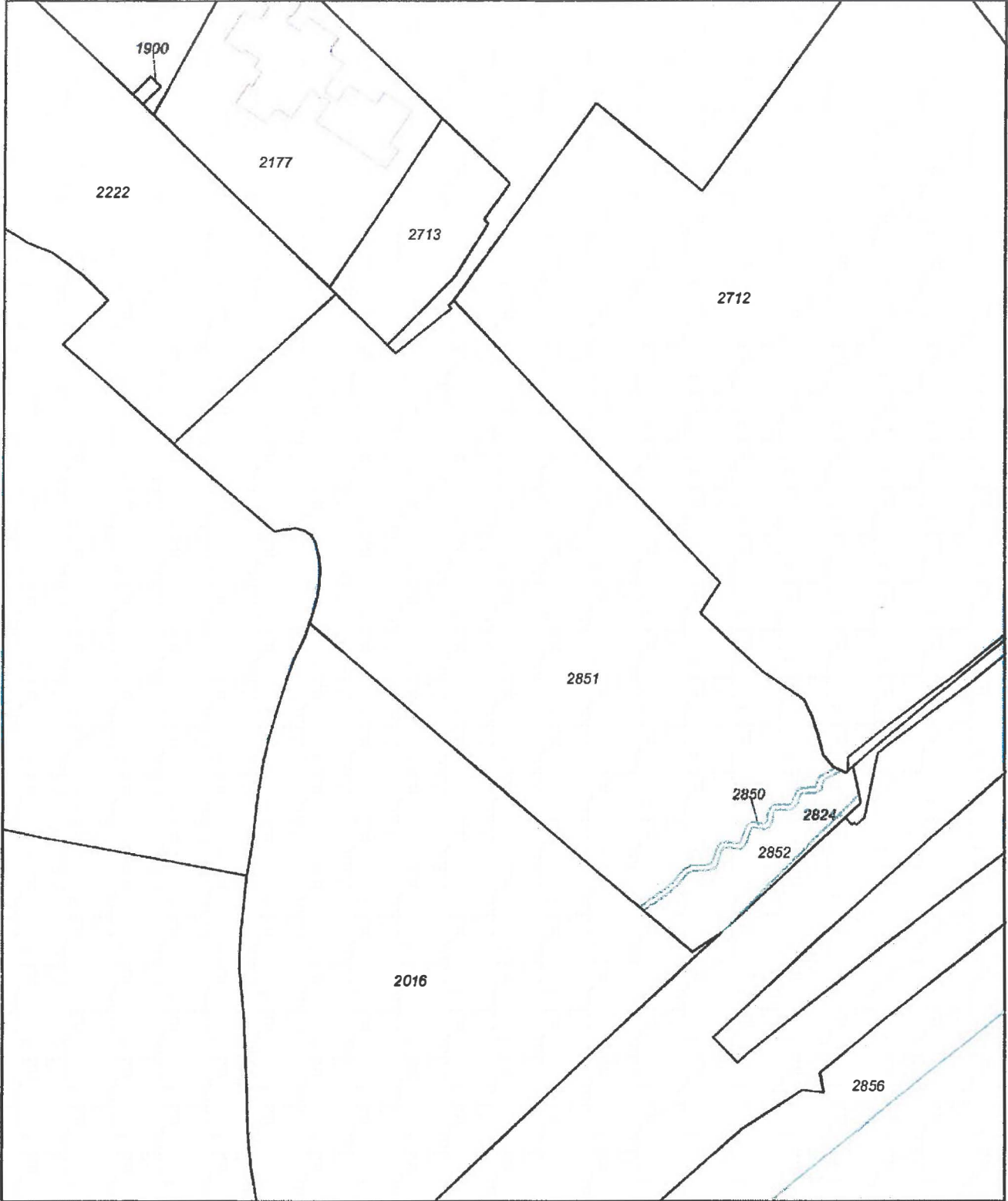
De prijs, die bij aanbieding ten verhuur, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Visuele object-presentatie

Het taxatierapport bevat ten minste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:2000</p>	<p>MAASTRICHT</p> <p>G</p> <p>5313</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel: Aankomst, 16 mei 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	AMBY
—	Huisnummer	Secctie	C
—	Vasiggestelde kadastrale grens	Perceel	2851
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, Ap-w/ncorn 18 mei 2015
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

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

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT G 5313 18-5-2015
Meerssenerweg 1 6222 AE MAASTRICHT 13:36:08
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT G 5313
Grootte: 3 ha 81 a 5 ca
Coördinaten: 178461-319922
Omschrijving kadastraal object: WONEN RECREATIE - SPORT
Locatie: Meerssenerweg 1
6222 AE MAASTRICHT
Koopsom: € 527.171 Jaar: 1996
Oorspronkelijke koopsom Is NLG 1.161.732
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 27-7-1995
Ontstaan uit: MAASTRICHT G 5005 gedeeltelijk
AMBY C 1960 gedeeltelijk

ten:

HYP4 10297/26 reeks ROERMOND
d.d. 11-2-1997
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 10297/26 reeks ROERMOND
d.d. 11-2-1997

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 10742/21 reeks ROERMOND
d.d. 9-12-1997

Gerechtigde**EIGENDOM**

Stichting Mondriaan
John F Kennedylaan 301
6419 XZ HEERLEN
Postadres: Postbus: 4436
6401 CX HEERLEN
HEERLEN
Zetel:
KvK-nummer: 14068232 (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 52561/37 d.d. 29-6-2007
Eerst genoemde object in
brondocument: MAASTRICHT G 5313

~~Noch niet (volledig) rkte brondocu nt~~

HYP4 55746/89 d.d. 6-11-2008
NAAMSWIJZIGING

Betreft: MAASTRICHT G 5313 18-5-2015
Meerssenerweg 1 6222 AE MAASTRICHT 13:36:08
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**Stichting "Overbunde"

MAASTRICHT

Postadres: Marienwaard 55
6222 AM MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT

Recht ontleend aan: HYP4 7230/36 reeks ROERMOND
d.d. 8-10-1991

V.Z.AFK. UIT OUD AMBY C 1960. EINDDATUM RECHT : ALTIJDDUREND (
ZIE AKTE 7230/36)

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**Enexis B.V.Magistratenlaan 116
5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres: Postbus: 856
5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel: ROSMALEN

KvK-nummer: 17131139 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 63720/22 d.d. 19-12-2013
OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 4 07018 00001 RMD

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**N.V. Waterleiding Maatschappij LimburgLimburglaan 25
6229 GA MAASTRICHT

Postadres: Postbus: 1060
6201 BB MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT

KvK-nummer: 14602038 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 50977/147 d.d. 8-11-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: AMBY C 2851 18-5-2015
Meerssenerweg MAASTRICHT 14:16:32
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMBY C 2851
Grootte: 2 ha 72 a 20 ca
Coördinaten: 178689-319877
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Meerssenerweg
MAASTRICHT
Ontstaan op: 12-8-2014
Ontstaan uit: AMBY C 2823 gedeeltelijk

LBD 8478 d.d. 11-5-2015
LBD 73743 d.d. 13-8-2014
GRENSVASTSTELLING, PARTIJEN ONEENS
LBD 7948 d.d. 24-1-2011
PERCEELSVORMING OPGESCHORT

Aantekening kadastraal object

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE
Ontleend aan: 75 ABY00/2014 d.d. 12-8-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING
Betrokken bestuursorgaan: Provincie Limburg
Ontleend aan: HYP4_57500/148 d.d. 24-12-2009

Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: GM01042015_302 datum in werking 23-4-2015
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Maastricht

Betreft: AMBY C 2851 18-5-2015
Meerssenerweg MAASTRICHT 14:16:32
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

Gerechtigde**EIGENDOM**Stichting MondriaanJohn F Kennedylaan 301
6419 XZ HEERLEN

Postadres:

Postbus: 4436
6401 CX HEERLEN

Zetel:

HEERLEN

KvK-nummer:

14068232 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 52561/37 d.d. 29-6-2007Eerst genoemde object in
brondocument:

AMBY C 2221 gedeeltelijk

HYP4 55746/89 d.d. 6-11-2008
NAAMSWIJZIGING

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**Stichting "Overbunde"

MAASTRICHT

Postadres:

Marienwaard 55
6222 AM MAASTRICHT

Zetel:

MAASTRICHT

Recht ontleend aan:

HYP4 7230/36 reeks ROERMOND
d.d. 8-10-1991

EINDDATUM RECHT : ALTIJDDUREND (ZIE AKTE 7230/36)

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**N.V. Waterleiding Maatschappij LimburgLimburglaan 25
6229 GA MAASTRICHT

Postadres:

Postbus: 1060
6201 BB MAASTRICHT

Zetel:

MAASTRICHT

KvK-nummer:

14602038 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 50977/147 d.d. 8-11-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheek en beslagen

Betreft: AMBY C 2850 18-5-2015
Meerssenerweg MAASTRICHT 14:14:45
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMBY C 285Q
Grootte: 1 a 80 ca
Coördinaten: 178755-319820
Omschrijving kadastraal object: WATER
Locatie: Meerssenerweg
MAASTRICHT
Ontstaan op: 12-8-2014
Ontstaan uit: AMBY C 2823 gedeeltelijk

LBD 8478 d.d. 11-5-2015
LBD 73743 d.d. 13-8-2014
GRENSVASTSTELLING, PARTIJEN ONEENS
LBD 6478 d.d. 24-11-2003
PERCEELSVORMING OPGESCHORT

Aantekening kadastraal object

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE
Ontleend aan: 75 ABY00/2014 d.d. 12-8-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING
Betrokken bestuursorgaan: Provincie Limburg
Ontleend aan: HYP4 57500/148 d.d. 24-12-2009

Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: GM01042015_302 datum in werking 23-4-2015
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Maastricht

Betreft: AMBY C 2850
Meerssenerweg MAASTRICHT
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

18-5-2015
14:14:45

Gerechtigde**OPSTAL**Waterschap Roer en OvermaasParklaan 10
6131 KG SITTARD

Zetel:

SITTARD-GELEEN

KvK-nummer:

14130516 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 12151/27 reeks ROERMOND

d.d. 24-5-2000

Eerst genoemde object in
brondocument:

AMBY C 2221 gedeeltelijk

ten:

HYP4 66160/126 d.d. 13-5-2015**Aantekening recht**

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan:

HYP4 12151/27 reeks ROERMOND

d.d. 24-5-2000

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**Stichting MondriaanJohn F Kennedylaan 301
6419 XZ HEERLEN

Postadres:

Postbus: 4436
6401 CX HEERLEN

Zetel:

HEERLEN

KvK-nummer:

14068232 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 52561/37 d.d. 29-6-2007Eerst genoemde object in
brondocument:

AMBY C 2221 gedeeltelijk

voll

HYP4 55746/89 d.d. 6-11-2008
NAAMSWIJZIGING

Betreft: AMBY C 2850
Meerssenerweg MAASTRICHT
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

18-5-2015
14:14:45

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**Stichting "Overbunde"

MAASTRICHT

Postadres: Marienwaard 55
6222 AM MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT

Recht ontleend aan: HYP4 7230/36 reeks ROERMOND
d.d. 8-10-1991

EINDDATUM RECHT : ALTIJDDUREND (ZIE AKTE 7230/36)

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**N.V. Waterleiding Maatschappij LimburgLimburglaan 25
6229 GA MAASTRICHT

Postadres: Postbus: 1060
6201 BB MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT

KvK-nummer: 14602038 (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 50977/147 d.d. 8-11-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreeft: AMBY C 2852 18-5-2015
Meerssenerweg MAASTRICHT 14:16:58
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AMBY C 2852
Grootte: 16 a 95 ca
Coördinaten: 178761-319810
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Meerssenerweg
MAASTRICHT
Ontstaan op: 12-8-2014
Ontstaan uit: AMBY C 2823 gedeeltelijk

og

LBD 8478 d.d. 11-5-2015
LBD 73743 d.d. 13-8-2014
GRENSVASTSTELLING, PARTIJE ONEENS
LBD 7948 d.d. 24-1-2011
PERCEELSVORMING OPGESCHORT

Aantekening kadastraal object

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE
Ontleend aan: 75 ABY00/2014 d.d. 12-8-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING
Betrokken bestuursorgaan: Provincie Limburg
Ontleend aan: HYP4 57500/148 d.d. 24-12-2009

Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: GM01042015_302 datum in werking 23-4-2015
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Maastricht

Betreft: AMBY C 2852 18-5-2015
Meerssenerweg MAASTRICHT 14:16:58
Uw referentie: BOG/MZ/JA
Toestandsdatum: 15-5-2015

Gerechtigde**EIGENDOM**Stichting Mondriaan

John F Kennedylaan 301

6419 XZ HEERLEN

Postadres:

Postbus: 4436

6401 CX HEERLEN

HEERLEN

Zetel:

KvK-nummer:

14068232 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 52561/37 d.d. 29-6-2007

Eerst genoemde object in

AMBY C 2221 gedeeltelijk

brondocument:

(volledig) akte l d ten:HYP4 55746/89 d.d. 6-11-2008

NAAMSWIJZIGING

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**Stichting "Overbunde"

MAASTRICHT

Postadres:

Marienwaard 55

6222 AM MAASTRICHT

Zetel:

MAASTRICHT

Recht ontleend aan:

HYP4 7230/36 reeks ROERMOND

d.d. 8-10-1991

EINDDATUM RECHT : ALTIJDDUREND (ZIE AKTE 7230/36)

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg

Limburglaan 25

6229 GA MAASTRICHT

Postadres:

Postbus: 1060

6201 BB MAASTRICHT

Zetel:

MAASTRICHT

KvK-nummer:

14602038 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 50977/147 d.d. 8-11-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



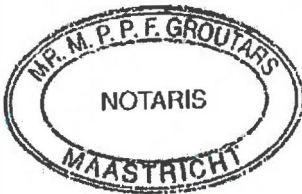
COPIE

lee
V

4469

4 juli 1994

LEVERING



Heden, de vierde juli negentienhonderdvierennegentig, --
verschenen voor mij, Mr. Thomas Wilhelmus Hubertus Marie
Cremers, kandidaat-notaris, wonende te Maastricht, ----
plaatsvervanger van de met verlof afwezige notaris ----
Mr. Maria Petrus Paulus Franciscus Grootars ter -----
standplaats Maastricht: -----

1. mevrouw Nicole Wilhelmina Jozefina Catharina -----
Philippi, notariëel medewerkster, -----
wonende te 6301 HS Valkenburg aan de Geul, -----
Strabeek 44, geboren te Valkenburg-Houthem -----
op dertig januari negentienhonderdachtenzestig, ----
paspoort nummer E654576, ongehuwd, -----
volgens haar verklaring te dezen handelend -----
als door de Burgemeester van de gemeente Maastricht -
conform het bepaalde in artikel 78 lid 2 -----
van de Gemeentewet bij besluit van zestien februari -
negentienhonderdnegentig (S.O.G. 90-4715) -----
aangewezen gemachtigde en als zodanig -----
de publiekrechtelijke rechtspersoon: -----

de GEMEENTE MAASTRICHT, -----
gevestigd te Maastricht, Stadhuisstraat 5, -----
te dezen vertegenwoordigend ter uitvoering van ----
het besluit van de Raad van de gemeente Maastricht --
genomen in zijn openbare vergadering -----
van zes juli negentienhonderddrieennegentig -----
(Raadstukken 1993, volgnummer 141), -----
de gemeente Maastricht hierna ook te noemen: -----
de gemeente of de verkoper; en -----

2. mevrouw Mr. Emelie Marie Johan Laumans, -----
notariëel medewerkster, -----
wonende te Lanaken (België), Kerkplein 17-2, -----
geboren te Nijmegen op twaalf oktober negentien- ----
honderdzesenzestig, paspoort nummer E950017, gehuwd,
volgens haar verklaring te dezen handelend als ----
gemachtigde van de te Venlo aan de Schaapsdijkweg 56,
gevestigde stichting, genaamd: -----
MUTSAERSSTICHTING, -----
en als zodanig deze stichting te dezen rechtsgeldig -
vertegenwoordigend, -----
deze stichting hierna ook te noemen: -----
de stichting of de koper. -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het --
navolgende: -----

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK -----
Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeen-
komst van koop en verkoop, gedateerd zes juli negentien-
honderddrieennegentig aan koper verkocht en levert op --
grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde -----
overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze ----
aanvaardt: -----

het landgoed Villa Kanjel staande en gelegen -----



Luwe

aan de Meerssenerweg 1 te Maastricht, -----
kadastraal bekend als ter plaatse afgepaalde -----
gedeelten tezamen groot ongeveer zes hectare -----
drieenzeventig are en vijftig centiare -----
van de percelen gemeente Maastricht sectie G nummer -
5005 en gemeente Amby sectie C nummer 1960, -----
zoals op de aan deze akte gehechte situatietekening -
aangegeven, -----
zoals staande ten name van de gemeente Maastricht en
zoals die perceelsgedeelten na opmeting door of -----
vanwege het kadaster ten name van de koper zullen ---
worden gesteld, -----

hierna ook te noemen: het verkochte, -----
door koper te gebruiken als behandelcentrum -----
voor volwassenen met ernstige psychische, -----
psycho-sociale en/of psychosomatische problemen. -----
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft ----
verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit -
gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet -
is toegestaan. -----

KOOPPRIJS -----
De koopprijs bedraagt -----
ZEVENHONDERDDUIZEND GULDEN (f. 700.000,00), -----
welk bedrag door koper is voldaan door storting op een -
rekening van de notaris. -----

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van -
de koopprijs. -----
Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor
zover ten deze nog van belang, gesloten onder de -----
volgende: -----

BEDINGEN -----
kosten en belastingen -----

Artikel 1 -----
Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de ---
overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor
rekening van verkoper. -----

Wegens de levering van het verkochte is geen -----
omzetbelasting verschuldigd. -----
leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat --

Artikel 2 -----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren -
die: -----
- a. onvoorwaardelijk is; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of
met inschrijvingen daarvan; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens --
erfdienstbaarheden; aan verkoper zijn geen -----
erfdienstbaarheden bekend; -----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen --
uit overeenkomst dan de hierna vermelde zakelijke



draie

rechten. -----
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten. -----

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur of enig ander gebruiksrecht. -----
tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico -----

Artikel 3 -----

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. -----

garanties van verkoper -----

Artikel 4 -----

Verkoper garandeert het navolgende: -----

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd; ----- het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; -----
- d. er is met betrekking tot het verkochte geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet; -----
- e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; -----
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke belastingen, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. -----

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat: -----

- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; -----
- h. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was: -----
 - 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet; -----
 - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet; -----
 - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht; -----

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder g en h gestelde sedertdien -----



Van

een verandering heeft voorgedaan, behoudens het thans --
lopende onderzoek in het kader van het Monumenten -----
Inventarisatie Project op basis waarvan de Gemeenteraad -----
van Maastricht kan besluiten of het pand voor -----
bescherming door het Rijk zal worden voorgedragen. -----
bijzondere bepalingen -----

Artikel 5 -----

Van toepassing zijn de navolgende bijzondere bepalingen:

1. De koper dient ingrijpende inpassende wijzigingen, ---
alsmede uitbreidingen vooraf schriftelijk aan het ---
college van Burgemeester en Wethouders ter -----
goedkeuring voor te leggen. -----
2. De koper dient het landgoed (waaronder het tuin- en -
bosgebied mede begrepen) goed te onderhouden, -----
waardoor het steeds in goede staat van onderhoud ---
verkeert. -----
De gemeente zal in dit verband eenmaal in de twee ---
jaar een controle uitvoeren. -----
3. a. bij niet voldoening aan de onder 2 genoemde -----
voorwaarde zal deze overeenkomst van rechtswege en --
zonder dat enige rechterlijke tussenkomst is vereist,
worden ontbonden, doch niet vooraleer het College van
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht
een beroep op het niet-nakomen der voorwaarde zal ---
hebben gedaan, nadat de koper in de gelegenheid is --
gesteld binnen een door de gemeente in redelijkheid -
vast te stellen termijn, het verzuim te herstellen. -
Bij verschil van mening over de vraag naar de staat -
van onderhoud zal daarover worden beslist door een --
door partijen in onderling overleg aan te wijzen ---
taxateur. Bij gebreke van overeenstemming over die --
aanwijzing zal die aanwijzing geschieden door de ----
kantonrechter te Maastricht op verzoek van een van de
partijen. -----
- b. dit beroep zal door het College van Burgemeester -
en Wethouders van de gemeente Maastricht moeten -----
worden ingesteld binnen één maand nadat de periode is
verstreken waarin het verzuim had dienen te worden --
hersteld, door kennisgeving bij aangetekend schrijven
aan de koper, eventueel zijn rechtverkrijgenden onder
algemene of bijzondere titel, bij gebreke waarvan ---
deze voorwaarde vervalst. -----
4. Bij het in werking treden van de onder 3-a genoemde -
ontbindende voorwaarde dient de koper het verkochte -
aan de gemeente Maastricht terug te leveren bij akte,
te passeren ten overstaan van de daartoe door de ----
gemeente Maastricht aan te wijzen notaris. -----
Bij het passeren wordt door de gemeente Maastricht de
koopsom ten behoeve van de koper in handen van de ---
notaris terugbetaald onder aftrek van een boete ten -
bedrage van vijftien procent (15%) van de koopsom ---



[Handwritten signature]

- vermeerderd met de kosten van de akte van -----
teruglevering. -----
5. De koper verplicht zich, voor nu en in de toekomst, -
het gekochte uitsluitend te gebruiken voor de -----
behandeling van volwassenen met ernstige psychische,
psycho-sociale en/of psychosomatische problemen. ----
 6. De koper of zijn rechtverkrijgenden onder algemene of
bijzondere titel mogen het verkochte niet vervreemden
dan met goedkeuring van het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Maastricht en onder ---
door dit College te stellen voorwaarden. -----
Indien mogelijk in de toekomst het gekochte, onder --
handhaving van zijn functie-pakket als sub 5. -----
omschreven op de huidige locatie, wordt overgenomen -
door eenzelfde type instelling als de -----
Mutsaersstichting, zal de gemeente deze goedkeuring -
niet onthouden. -----
 7. Bij de akte van vervreemding dienen aan de opvolgende
eigenaar dezelfde verplichtingen ten opzichte van de
gemeente Maastricht te worden opgelegd als de koper -
of zijn rechtverkrijgenden onder algemene of -----
bijzondere titel bij deze overeenkomst zijn opgelegd.
 8. Bij niet-naleving van de onder 6 en 7 vermelde -----
verplichtingen, alsmede bij niet nakoming van de ----
hierna onder "terugkooprecht" vermelde verplichting,
verbeurt degene die het verzuim gepleegd heeft ten --
bate van de gemeente Maastricht een onmiddellijk ----
opeisbare boete ten bedrage van driehonderdvijftig- -
duizend gulden (f. 350.000,--). -----

terugkooprecht van de gemeente -----

Artikel 6 -----

Indien de Mutsaersstichting voornemens is om over te ---
gaan tot verkoop van het verkochte heeft de gemeente ---
Maastricht een recht van voorkeur om het onderhavige ---
registergoed terug te kopen tegen de nu overeengekomen -
verkoopprijs gedeeltelijk gecorrigeerd met de -----
waardestijging van het registergoed op termijn. -----
Terzake daarvan zijn partijen het volgende -----
overeengekomen: -----

- a. Het onderhavige registergoed is door taxateur -----
Ruyters Commercieel Vastgoed B.V. te Maastricht -----
tegen marktwaarde en vrij aanwendbaar getaxeerd. ----
De verhouding tussen deze taxatiewaarde vrij op naam
en de koopsom vrij op naam wordt vastgelegd in de ---
parameter: het percentage dat de koopsom uitmaakt van
het taxatiebedrag. -----
De als voormeld vastgestelde waarde van het verkochte
bedraagt een miljoen achthonderdduizend gulden -----
(f. 1.800.000,00) vrij op naam. -----
De parameter bedraagt derhalve achtendertig negenen-
tachtig/honderdste procent (38,89%). -----



Muls

Het voormelde taxatierapport wordt aan deze akte ----
gehecht. -----

- b. Indien bij verkoop door de Mutsaersstichting de -----
gemeente Maastricht verklaart van haar voorkeursrecht
gebruik te maken, wordt een taxatiecommissie -----
ingesteld voor taxatie van het onderhavige -----
registergoed tegen marktwaarde vrij op naam, rekening
houdend met dezelfde factoren als waarmee rekening is
gehouden bij het voormelde aan -----
deze akte vastgehechte taxatierapport. -----
Hierop wordt de onder a vastgestelde parameter -----
toegepast en aldus wordt de koopsom bepaald. -----
Zowel de gemeente als de Mutsaersstichting wijzen elk
een lid van de taxatiecommissie aan. -----
Indien de taxatiecommissie niet tot overeenstemming -
komt over de waarde, zoekt zij zelf een derde lid ---
aan. De gemeente dient binnen vier weken nadat het --
rapport van de taxatiecommissie bekend is -----
schriftelijk aan de Mutsaersstichting te laten weten
of zij van haar voorkeursrecht gebruik wil maken, bij
gebreke waarvan de Mutsaersstichting vrij is om het -
registergoed aan derden te verkopen, mits onder de --
hiervoor omschreven voorwaarden en bedingen. -----
- c. De Mutsaersstichting is verplicht het complex tegen -
herbouwwaarde te verzekeren tegen de gebruikelijke --
risico's. Op verzoek van de gemeente dient de polis -
van de opstalverzekering en de laatste -----
premie-kwitantie te worden getoond. -----

BODEMONDERZOEK -----

Er is door verkoper en koper opdracht voor een bodem- en
grondwateronderzoek gegeven aan CSO Adviesbureau voor --
Milieuonderzoek, Postbus 1323, 6201 BH Maastricht. -----
De kosten van dit onderzoek komen ten laste van verkoper
en koper ieder voor de helft. -----

Partijen zijn het er over eens dat niet aannemelijk is,
dat de grond of het grondwater dusdanig verontreinigd --
zou zijn dat deze verontreiniging voor koper -----
redelijkerwijze niet aanvaardbaar is te achten. -----
Indien niettemin uit het voormeld rapport zou blijken, -
dat milieu-onvriendelijke stoffen in de grond en/of het
grondwater voorkomen, zodanig dat daardoor de -----
gebruiksmogelijkheden van de locatie belemmerd of -----
onmogelijk gemaakt wordt, zullen partijen overleg voeren
over de sanering van het terrein en de betaling van de -
kosten daarvan. -----

Mocht dat overleg niet leiden tot overeenstemming tussen
partijen, dan heeft de koper het recht deze overeenkomst
te ontbinden door bij aangetekend schrijven hiervan ----
mededeling te doen aan de verkoper. -----
Verkoper verplicht zich alsdan aan de notariële akte van
teruglevering mee te werken, waarbij het verkochte vrij



Mulder

van lasten en bezwaren en zonder toekenning van enige --
schadevergoeding in eigendom terugkeert aan de gemeente --
en de koopsom wordt gerestitueerd. -----

ZAKELIJKE RECHTEN -----

Het verkochte is belast met de navolgende zakelijke ----
rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b -----
van de Belemmeringenwet Privaatrecht: -----

I. ten behoeve van Stichting Overbunde, -----
gevestigd te Maastricht, een zakelijk recht, -----
inhoudende het recht tot het aanleggen, hebben, houden,
gebruiken en instandhouden van rioleringsbuizen -----
en alle daarbij behorende inrichtingen ten laste van ---
een strook grond ter breedte van ongeveer een meter ----
en ter lengte van ongeveer achtenzeventig meter. -----

Dit recht is gevestigd bij akte op vier december -----
negentienhonderdeenennegentig voor notaris Pas te Beek,
Limburg, verleden, ingeschreven ten kantore van -----
de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers
te Roermond op acht oktober negentienhonderdeen- ----
negentig in Register 4 deel 7230 nummer 36; -----

II. ten behoeve van de naamloze vennootschap -----
N.V. Provinciale Limburgse Electriciteits Maatschappij,
gevestigd te Maastricht, een zakelijk recht, -----
inhoudende het recht tot het leggen, hebben, houden, ---
inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen -----
en verwijderen van een hoogspanningskabelverbinding, ---
bestaande uit electriciteitskabels, -----
telecommunicatiekabels, hulpkabels en/of andere kabels,
dienende voor het overbrengen van elektrische energie, -
voor telecommunicatie en/of voor andere doeleinden, ----
in een strook grond ter breedte van twee meter -----
en op een diepte van circa een meter dertig centimeter.

Dit zakelijk recht is gevestigd bij akte op negentien --
december negentienhonderdnegentig voor notaris Ruijters
te Maastricht verleden en ingeschreven ten kantore van -
de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers
te Roermond op eenentwintig december negentienhonderd- -
negentig in Register 4 deel 7016 nummer 1. -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

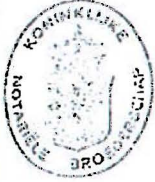
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in
de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op -
de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. -----
Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop
en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT -----

Van voormelde volmacht blijkt uit een -----
onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE -----

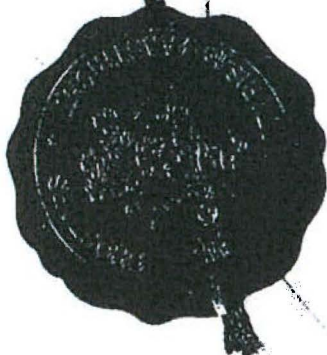
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook ---
voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten ----
kantore van de bewaarder van deze akte. -----

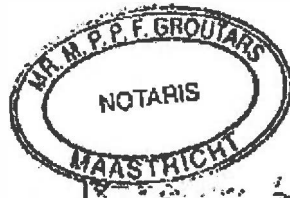


actif

Van het bestaan van de volmacht is mij, -----
kandidaat-notaris plaatsvervanger, genoegzaam gebleken.
De comparanten zijn mij, -----
kandidaat-notaris plaatsvervanger, bekend -----
en de identiteit van de bij deze akte betrokken -----
comparanten is door mij, kandidaat-notaris -----
plaatsvervanger, aan de hand van de hiervoor gemelde en
daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----
WAARVAN AKTE in minuut, is verleden te Maastricht op de
datum als in het hoofd van deze akte vermeld. -----
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan ----
de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de --
inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op ---
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ---
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de -
comparanten en mij, kandidaat-notaris plaatsvervanger, -
ondertekend, om *... in een afzonderlijk minuut.*

REP.NO. 4469 GEREgistREERD IN
ENKEL-VOUD D.D. 12-07-1994
TE ROERMOND
IN REG.3 ONDER NUMMER 3.410103.001
RENVOL(EN) : GEEN
ANNEX(EN) : BRIEF
OVERDRACHTSBELASTING: FL ****42000,00
DE INSPECTEUR. DE ONTVANGER.
Y. JANSSEN-THEJELS





COPIE 015

7046

31 december 1996

LEVERING

Heden, de eenendertigste december -----
negentienhonderdzesennegentig, -----
verschenen voor mij, Mr. Maria Petrus Paulus Franciscus
Groutars notaris ter standplaats Maastricht: -----

1. de heer Joannes Anton Florent Gehlen, -----
notariëel medewerker, -----
wonende te 6367 ER Voerendaal, Kerkplein 40, -----
geboren te Spaubeek op -----
elf augustus negentienhonderdachtenzestig, -----
rijbewijs nummer Q11997966, ongehuwd, -----
volgens zijn verklaring te dezen handelend als -----
gemachtigde van de te Venlo gevestigde stichting ----
STICHTING ZORGCIRCUITS, -----
welke stichting bij het geven van de machtiging ----
handelde als enig bestuurder van de te 5913 PB Venlo
aan de Schaapsdijkweg 56, gevestigde stichting, ----
genaamd: MUTSAERBSTICHTING, -----
ingeschreven in het stichtingenregister -----
van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Venlo ---
onder nummer 62188, -----
en als zodanig deze stichting te dezen rechtsgeldig -
vertegenwoordigend, -----
deze stichting hierna ook te noemen: -----
de verkoper.

2. mevrouw Claudie Koppers, notariëel medewerkster, ----
wonende te 6418 JT Heerlen, Silhof 56, -----
geboren te Heerlen op -----
vijf oktober negentienhonderdvierenzeventig, -----
paspoort nummer M446852, ongehuwd, -----
ten deze handelend als gemachtigde van -----
de te 6226 NB Maastricht aan de Vijverdalseweg 1 ----
gevestigde stichting, genaamd: -----
STICHTING PSYCHO-MEDISCH STREEKCENTRUM VIJVERDAL, ----
ingeschreven in het stichtingenregister -----
van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor -----
Zuid-Limburg onder nummer 41076440, -----
en als zodanig deze stichting te dezen rechtsgeldig -
vertegenwoordigend, -----
deze stichting hierna ook te noemen: -----
de koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het --
navolgende: -----

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK -----
Verkoper heeft blijkens een met koper mondeling in de --
maand mei negentienhonderdzesennegentig aangegane ----
overeenkomst van koop en verkoop, aan koper verkocht en
levert op grond daarvan aan koper, die blijkens -----
voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij
deze aanvaardt: -----

het landgoed Villa Kanjel staande en gelegen -----

STADSONTWIKKELING EN FONDSZAKEN MAASTRICHT
19 MAART 1997



125

266a
70a
28125
67

aan de Meerssenerweg 1 te Maastricht, -----
kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie G nummer
5313 en gemeente Amby sectie C nummer 2221, -----
tezamen groot zes, are, drieenzeventig centiare, -----
hierna ook te noemen: het verkochte, -----
door koper te gebruiken als behandelcentrum -----
voor volwassenen met ernstige psychische, -----
psycho-sociale en/of psychosomatische problemen. -----
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft -----
verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit -----
gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet -----
is toegestaan. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Het verkochte is door verkoper verkregen door de -----
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster
en de openbare registers te Roermond op vijf juli -----
negentienhonderdvierennegentig -----
in Register 4 deel 9011 nummer 37 van een afschrift van
een akte van levering, houdende kwijting voor de -----
koopsom, op vier juli bevorens voor mij, -----
notaris, verleden. -----

KOOPPRIJS -----

De koopprijs bedraagt een miljoen eenhonderdeenenzestig-
duizend zeshonderdtweeendertig gulden -----
(f. 1.161.732,--). -----
Dit bedrag zal voor wat betreft een bedrag groot vijf-
honderdduizend gulden (f. 500.000,--) worden voldaan -----
doordat de koper van verkoper overneemt de -----
verplichtingen uit hoofde van de geldlening die de -----
verkoper heeft gesloten met de Doctor Poels Stichting --
tot een gelijk bedrag, welke verplichtingen de koper als
eigen en rechtstreekse verplichtingen jegens de Doctor -
Poels Stichting zal nakomen, onder volledige vrijwaring
van de verkoper terzake. -----
Blijkens de copie van het schrijven van de Doctor Poels
Stichting, dat aan deze akte zal worden gehecht, heeft -
die stichting ingestemd met deze schuldovername, -----
Het restant van de koopprijs ad zeshonderdeenenzestig-
duizend zeshonderdtweeendertig gulden (f. 661.732,--)
is voldaan door overmaking op een rekening van mij, -----
notaris. -----

Verkoper verleent op grond van bovenstaande -----
schuldovername en storting aan koper kwitantie voor de -
betaling van de koopprijs. -----
Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor
zover ten deze nog van belang, gesloten onder de -----
volgende: -----

BEDINGEN -----

kosten en belastingen -----

Artikel 1 -----

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de -----



0.11
5

overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. -----

Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. -----

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat -----

Artikel 2 -----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: -----

- a. onvoorwaardelijk is; -----
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan; -----
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; -----
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden; aan verkoper zijn geen erfdiensbaarheden bekend; -----
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen -- uit overeenkomst dan de hierna vermelde zakelijke rechten. -----

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten. -----

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur of enig ander gebruikersrecht. -----

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico -----

Artikel 3 -----

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, -- zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het -- risico van het verkochte. -----

garanties van verkoper -----

Artikel 4 -----

Verkoper garandeert het navolgende: -----

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd: -- het verkochte is evenmin zonder recht of titel in -- gebruik bij derden; -----
- d. er is met betrekking tot het verkochte geen sprake -- van leegstand in de zin van de Leegstandwet; -----
- e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen -- verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of -- optierecht; -----
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke -- belastingen, waarvan de verschenen termijnen zijn -- voldaan. -----

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst -- ondermeer nog gegarandeerd dat: -----



- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door -- nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het ---- verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; -----
- h. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte --- geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was: -----
 - 1. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstal - daartoe als bedoeld in artikel 35 van de ----- Monumentenwet; -----
 - 2. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht; -----

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ---- ten aanzien van het onder g en h gestelde sedertdien --- een verandering heeft voorgedaan. -----

bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente -----
Maastricht -----

Artikel 5 -----

Verwezen wordt naar de voormelde titel van aankomst waar ten behoeve van de gemeente Maastricht de navolgende --- bepaling is opgenomen, woordelijk luidend: -----

- "1. De koper dient ingrijpende inspannige wijzigingen, --
" alsmede uitbreidingen vooraf schriftelijk aan het --
" college van Burgemeester en Wethouders ter -----
" goedkeuring voor te leggen. -----
- "2. De koper dient het landgoed (waaronder het tuin- en
" bosgebied mede begrepen) goed te onderhouden, -----
" waardoor het steeds in goede staat van onderhoud ---
" verkeert. -----
" De gemeente zal in dit verband eenmaal in de twee --
" jaar een controle uitvoeren. -----
- "3. a. Bij niet voldoening aan de onder 2 genoemde ----
" voorwaarde zal deze overeenkomst van rechtswege en -
" zonder dat enige rechterlijke tussenkomst is -----
" vereist, worden onthouden, doch niet vooraleer het -
" College van Burgemeester en Wethouders van de -----
" gemeente Maastricht een beroep op het niet-nakomen -
" der voorwaarde zal hebben gedaan, nadat de koper in
" de gelegenheid is gesteld binnen een door de -----
" gemeente in redelijkheid vast te stellen termijn, --
" het verzuim te herstellen. -----
" Bij verschil van mening over de vraag naar de staat
" van onderhoud zal daarover worden beslist door een -
" door partijen in onderling overleg aan te wijzen ---
" taxateur. Bij gebreke van overeenstemming over die -
" aanwijzing zal die aanwijzing geschieden door de ---
" kantonrechter te Maastricht op verzoek van een van -
" de partijen. -----
- "-- b. dit beroep zal door het College van Burgemeester
" en Wethouders van de gemeente Maastricht moeten ----



WJK

" worden ingesteld binnen één maand nadat de periode -
" is verstreken waarin het verzuim had dienen te ----
" worden hersteld, door kennisgeving bij aangatekend -
" schrijven aan de koper, eventueel zijn -----
" rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere ----
" titel, bij gebreke waarvan deze voorwaarde vervalt.
"4. Bij het in werking treden van de onder 3-a genoemde
" ontbindende voorwaarde dient de koper het verkochte
" aan de gemeente Maastricht terug te leveren bij ----
" akte, te passeren ten overstaan van de daartoe door
" de gemeente Maastricht aan te wijzen notaris. -----
" Bij het passeren wordt door de gemeente Maastricht -
" de koopsom ten behoeve van de koper in handen van de
" notaris terugbetaald onder aftrek van een boete ten
" bedrage van vijftien procent (15%) van de koopsom --
" vermeerderd met de kosten van de akte van -----
" teruglevering. -----
"5. De koper verplicht zich, voor nu en in de toekomst,
" het gekochte uitsluitend te gebruiken voor de ----
" behandeling van volwassenen met ernstige psychische,
" psycho-sociale en/of psychosomatische problemen. ---
"6. De koper of zijn rechtverkrijgenden onder algemene -
" of bijzondere titel mogen het verkochte niet -----
" vervreemden dan met goedkeuring van het College van
" Burgemeester en Wethouders van de gemeente -----
" Maastricht en onder door dit College te stellen ---
" voorwaarden. -----
" Indien mogelijk in de toekomst het gekochte, onder -
" handhaving van zijn functie-pakket als sub 5, -----
" omschreven op de huidige locatie, wordt overgenomen
" door eenzelfde type instelling als de -----
" Mutsaerestichting, zal de gemeente deze goedkeuring
" niet onthouden. -----
"7. Bij de akte van vervreemding dienen aan de -----
" opvolgende eigenaar dezelfde verplichtingen ten ---
" opzichte van de gemeente Maastricht te worden -----
" opgelegd als de koper of zijn rechtverkrijgenden ---
" onder algemene of bijzondere titel bij deze -----
" overeenkomst zijn opgelegd. -----
"8. Bij niet-naleving van de onder 6 en 7 vermelde ----
" verplichtingen, alsmede bij niet nakoming van de ---
" hierna onder "terugkooprecht" vermelde verplichting,
" verbeurt degene die het verzuim gepleegd heeft ten -
" bate van de gemeente Maastricht een onmiddellijk ---
" opeisbare boete ten bedrage van driehonderdvijftig-
" duizend gulden (f. 350.000,--). -----
" Koper neemt de bovenstaande verplichtingen als eigen en
" rechtstreekse verplichtingen jegens de gemeente -----
" Maastricht over van de verkoper onder vrijwaring van de
" verkoper terzake. -----
" de comparant sub 1 verklaarde, thans vrijwillig -----



1015

waarnemende de belangen van de gemeente Maastricht, deze overname van verbintenissen aan te nemen. -----
terugkooprecht van de gemeente -----

Artikel 6 -----

De gemeente Maastricht heeft blijkens het aan deze akte gehecht schrijven toestemming verleend voor de verkoop van het registergoed onder voorwaarde dat de koper de navolgende verplichting op zich neemt. -----
Indien de koper voornemens is om over te gaan tot verkoop van het verkochte heeft de gemeente Maastricht een recht van voorkeur om het onderhavige registergoed terug te kopen tegen de destijds met de verkoper overeengekomen verkoopprijs zijnde zeventhonderdduizend gulden (f. 700.000,--) vrij op naam, gedeeltelijk gecorrigeerd met de waardevermindering van het registergoed op termijn. -----

Terzake daarvan zijn partijen het volgende overeengekomen: -----

- a. Het onderhavige registergoed is door taxateur Ruyters Commercieel Vastgoed B.V. te Maastricht tegen marktwaarde en vrij aanwendbaar getaxeerd. -----
De verhouding tussen deze taxatiewaarde vrij op naam en de koopsom ad zeventhonderdduizend gulden (f. 700.000,--) vrij op naam wordt vastgelegd in de parameter: het percentage dat de koopsom uitmaakt van het taxatiebedrag. -----
De als voormeld vastgestelde waarde van het verkochte bedraagt een miljoen achthonderdduizend gulden (f. 1.800.000,00) vrij op naam. -----
De parameter bedraagt derhalve achtendertig negenentachtig/honderdste procent (38,89%). -----
Het voormelde taxatierapport is vastgehecht aan de titel van aankomst. -----
- b. Indien bij verkoop door de koper de gemeente Maastricht verklaart van haar voorkeursrecht gebruik te maken, wordt een taxatiecommissie ingesteld voor taxatie van het onderhavige registergoed tegen marktwaarde vrij op naam, rekening houdend met dezelfde factoren als waarmee rekening is gehouden bij het voormelde de titel van aankomst vastgehechte taxatierapport. -----
Hierop wordt de onder a vastgestelde parameter toegepast en aldus wordt de koopsom bepaald. -----
Zowel de gemeente als de koper wijzen elk een lid van de taxatiecommissie aan. -----
Indien de taxatiecommissie niet tot overeenstemming komt over de waarde, zoekt zij zelf een derde lid aan. De gemeente dient binnen vier weken nadat het rapport van de taxatiecommissie bekend is schriftelijk aan de koper te laten weten of zij van haar voorkeursrecht gebruik wil maken, bij gebreke --



WV
5

waarvan de koper vrij is om het registergoed aan ---
derden te verkopen, mits onder de hiervoor omschreven
voorwaarden en bedingen. -----

- c. De koper is verplicht het complex tegen herbouwwaarde
te verzekeren tegen de gebruikelijke risico's. Op ---
verzoek van de gemeente dient de polis -----
van de opstalverzekering en de laatste -----
premie-kwitantie te worden getoond. -----

De comparant sub 1 verklaarde, wederom vrijwillig de ---
belangen van de gemeente Maastricht waarnemend, deze ---
verplichtingen namens de gemeente aan te nemen. -----

Koper en verkoper zijn ter aanvulling op de voormelde --
verplichting van koper jegens de gemeente Maastricht nog
overeengekomen dat de verkoper (de Mutsaersstichting) --
voor haar rekening neemt vijftig procent (50%) van de --
nadelige gevolgen die voor de koper (de Stichting ----
Psycho-Medisch Strækcentrum Vijverdal) in het kader van
het vorenomschreven terugkooprecht van de gemeente ----
Maastricht voortvloeien uit het verschil tussen de door
de verkoper aan de gemeente Maastricht betaalde koopsom
ad zeventhonderdduizend gulden (f. 700.000,--) en de ----
thans door de koper aan de verkoper verschuldigde ----
koopsom groot een miljoen eenhonderdeenenzestigduizend -
zevenhonderdtweeëndertig gulden (f. 1.161.732,--). ----

MONUMENTENWET -----

Het is koper bekend dat het verkochte onderdeel uitmaakt
van een complex, dat is aangewezen als beschermd ----
monument, met als monumentnummers 506878, 506879, 507880
en 507881. -----

BODEMGESTELDHEID -----

Met betrekking tot de gesteldheid van de bodem is door -
CSO Adviesbureau voor Milieuonderzoek, Postbus 1323, ---
6201 BK Maastricht een verkennend bodemonderzoek ----
verricht. -----

De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in een -
rapport gedateerd vijftieng juli negentienhonderd- -
vierennegentig (rapportnummer L150.94). -----

Dit rapport is aan de koper bekend. -----

De conclusie van dat rapport is, dat de bodem is ----
verontreinigd met zware metalen en derhalve niet als ---
multifunctioneel kan worden beschouwd en dat de ----
zinkconcentraties plaatselijk de interventiewaarde ----
overschrijden. -----

Aan de hand van dat rapport heeft overleg plaats ----
gevonden tussen de verkoper en de gemeente Maastricht, -
als de rechtsvoorganger van verkoper. De resultaten ----
daarvan zijn vastgelegd in het schrijven van de gemeente
Maastricht aan de verkoper gedateerd dertig juni ----
negentienhonderdvijfennegentig. Een copie van dat ----
schrijven wordt aan deze akte gehecht. -----

Uit de hiervoor in artikel 6 gemelde brief van de ----



266
5

gemeente Maastricht blijkt dat de conclusies uit het ---
schrijven van dertig juni negentienhonderdvijfen- ----
negentig ook gelden voor de koper. -----
Verkoper cedeert voor zoveel nodig hierbij al haar ----
rechten met betrekking tot de bodemgesteldheid van het -
verkochte jegens de gemeente Maastricht aan de koper, --
die deze rechten in cessie aanneemt. -----

Uit de aan deze akte gehechte copie van het schrijven --
van verkoper aan de gemeente Maastricht blijkt dat ----
verkoper ondubbelzinnig haar rechten heeft voorbehouden
om schade terzake bij de gemeente te claimen. -----

ZAKELIJKE RECHTEN -----

Het verkochte is belast met de navolgende zakelijke ---
rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b -----
van de Beleemmeringenwet Privaatrecht: -----

I. de beide voranomschreven percelen ten behoeve van ---
Stichting Overbunde, -----

gevestigd te Maastricht, een zakelijk recht, -----
inhoudende het recht tot het aanleggen, hebben, houden,
gebruiken en instandhouden van rioleringsbuizen -----
en alle daarbij behorende inrichtingen ten laste van ---
een strook grond ter breedte van ongeveer een meter ---
en ter lengte van ongeveer achtenzeventig meter. -----

Dit recht is gevestigd bij akte op vier december -----
negentienhonderdeenennegentig voor notaris Pas te Beek,
Limburg, verleden, ingeschreven ten kantore van -----
de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers
te Roermond op acht oktober negentienhonderdeenenn- ----
negentig in Register 4 deel 7230 nummer 36; -----

II. het perceel gemeente Maastricht sectie G nummer 5319
ten behoeve van de naamloze vennootschap -----

N.V. Provinciale Limburgse Electriciteits Maatschappij,
gevestigd te Maastricht, een zakelijk recht, -----

inhoudende het recht tot het leggen, hebben, houden, ---
inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen -----
en verwijderen van een hoogspanningskabelverbinding, ---
bestaande uit electriciteitskabels, -----
telecommunicatiekabels, hulpkabels en/of andere kabels,
dienende voor het overbrengen van elektrische energie, -
voor telecommunicatie en/of voor andere doeleinden, ---
in een strook grond ter breedte van twee meter -----
en op een diepte van circa een meter dertig centimeter.

Dit zakelijk recht is gevestigd bij akte op negentien --
december negentienhonderdnegentig voor notaris Ruijters
te Maastricht verleden en ingeschreven ten kantore van -
de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers
te Roermond op eenentwintig december negentienhonderd- -
negentig in Register 4 deel 7018 nummer 1. -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overgegaan in
de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op -

12-1797

**LANDHUIS LA PETITE SUISE
MAASTRICHT
3 SEPTEMBER 2012
RESTAURATIE PARKELEMENTEN**

Restauratie parkelementen

Financieel overzicht nr. 1 d.d. 30 augustus 2012, blad 1 (van in totaal 3 bladen)

RAMING VAN KOSTEN RESTAURATIE PARKELEMENTEN

Alle bedragen zijn inclusief opslagen en exclusief btw, tenzij anders vermeld
In onderstaand overzicht zijn de noodzakelijke groenvoorzieningen in het park en rondom de parkelementen alsmede de beschoeiingen van vijvers en beken e.d. niet opgenomen

BOUWPLAATSVORZIENINGEN

- Kosten steigers en loopvlonders e.d. onder en rondom bruggen en hekpijlers € 35.000,00

I. TOEGANGSPOORT NOORD

- Reparatiewerkzaamheden aan baksteenmetselwerk duiker € 1.920,00
- Herstel hardstenen afdekking duiker € 720,00
- Verwijderen mosbegroeiing afdekking pijlers € 470,00
- Herstel mergel, mergelvoegwerk en cementwerk pijlers € 5.940,00
- Restaureren, completeren en gangbaar maken stalen poort € 2.200,00
- Stralen, voorbehandelen en coaten poort € 5.500,00
- Herstelwerkzaamheden aan bestrating € 650,00
- Schilderwerk pijlers € 1.600,00
- Verbeteren voorzieningen in en rondom de poort (brievenbus, verlichting, bewegwijzering etc.) € 2.500,00

Totaal toegangspoort noord € 21.500,00

II. TOEGANGSPOORT ZUID

- Incidentele reparatiewerkzaamheden aan de duiker € 1.190,00
- Verwijderen mosbegroeiing en houtachtige gewassen inclusief wortelgroei aan afdekking pijlers € 980,00
- Incidenteel herstel mergel, voegwerk en cementwerk pijlers € 2.470,00
- Restaureren, completeren en gangbaar maken stalen poort € 3.200,00
- Stralen, voorbehandelen en coaten poort € 3.800,00
- Herstelwerkzaamheden aan bestrating € 650,00
- Schilderwerk pijlers € 2.500,00

Totaal toegangspoort zuid € 14.790,00

III. GROTE VLAKKE BRUG A

- Vrijmaken beide landhoofden van begroeiingen € 650,00
- Restauratie bakstenen funderingen onder oplegging brugliggers € 10.620,00
- Incidentele reparaties aan bakstenen gewelven onder brug € 2.430,00
- Ontroesten en behandelen stalen brugliggers € 2.900,00
- Reparatiewerkzaamheden aan betonnen brugdek en omranding € 1.850,00
- Vernieuwen opsluiting paden ter hoogte van de landhoofden € 900,00
- Restaureren van de beide balustrades inclusief ontroesting en behandeling en vernieuwen van authentieke houten leuning € 9.500,00

Totaal vlakke brug A € 28.850,00

Subtotaal transporteren € 100.140,00

Restauratie parkelementen

Financieel overzicht nr. 1 d.d. 30 augustus 2012, blad 2 (van in totaal 3 bladen)

Transport blad 1 € 100.140,00

IV. POORT BEUKENLAAN

• Begroeiing rondom pijlers verwijderen	€ 180,00
• Herstellen fundering scheefgezakte pijler	€ 2.350,00
• Incidenteel herstel bakstenen pijlers inclusief afdekkingen	€ 1.970,00
• Restaureren, completeren en gangbaar maken stalen poort	€ 1.850,00
• Stralen, voorbehandelen en coaten poort	€ <u>800,00</u>

Totaal poort beukenlaan € 7.150,00

V. KLEINE BOOGBRUG B

• Landhoofden volledig vrijmaken van begroeiing	€ 320,00
• Restauratie van beide funderingen oplegging brugliggers	€ 4.600,00
• Ontroesten en behandelen stalen brugliggers	€ 1.420,00
• Vernieuwen brugdelen in eikenhout	€ 6.660,00
• Ontroesten en behandelen stalen balustraden	€ 3.400,00
• Herstellen/completeren aansluiting pad aan brug	€ <u>850,00</u>

Totaal kleine boogbrug B € 17.250,00

VI. KLEINE VLAKKE BRUG C

• Brug, landhoofden en brugdek geheel vrijmaken van begroeiingen	€ 650,00
• Herstelwerkzaamheden uitvoeren aan bakstenen afdekkingen, zijkanten brug, gewelf en funderingen	€ 4.630,00
• Herstel en conserveren funderingen voormalig hekwerk	€ <u>320,00</u>

Totaal kleine vlakke brug C € 5.600,00

VII. GROTE BOOGBRUG D

• Vrijmaken brug en landhoofden van begroeiingen e.d.	€ 1.100,00
• Wortelgroei in metselwerk verwijderen	€ 940,00
• Herstelwerkzaamheden uitvoeren aan metselwerk, voegwerk en hardsteen aan de bovenzijde, zijkanten en funderingen van de beide landhoofden inclusief leveren ontbrekende hardsteen	€ 17.280,00
• Gehele staalconstructie brug ontroesten en behandelen	€ 5.800,00
• Herstellen verankeringen staalconstructie	€ 950,00
• Stalen strip over brugdelen verwijderen en afvoeren	€ 220,00
• Vernieuwen brugdelen in eikenhout	€ 13.320,00
• De balustrade completeren, restaureren, ontroesten + behandelen	€ 6.550,00
• De 3 balusters (kop balustrade) uit vijf vissen, restaureren, behandelen en terugplaatsen incl. bijleveren van 1 baluster	€ 4.600,00
• De houten leuning volledig reconstrueren	€ <u>2.450,00</u>

Totaal grote boogbrug D 53.210,00

Subtotaal, transporteren € 183.350,00

Restauratie parkelementen

Financieel overzicht nr. 1 d.d. 30 augustus 2012, blad 3 (van in totaal 3 bladen)

Transport blad 2

€ 183.350,00

VIII. BOOMSTAMMENBRUG E

• Verwijderen van alle begroeiing rondom de landhoofden	€ 1.450,00
• Herstelwerkzaamheden aan fundering opleggingen brug	€ 10.800,00
• Consolideren brugliggers	€ 6.500,00
• Herstel metselwerk naast en onder de brug	€ 8.060,00
• Herstel brugdek met boomstammenmotief	€ 2.200,00
• Hardstenen aansluitingen brug met pad volledig herstellen	€ 950,00
• Consolideren bestaande balustrade takkenmotief	€ 5.500,00
• Completeren balustrade brug	€ <u>11.500,00</u>

Totaal boomstammenbrug E

€ 46.960,00

IX. TRAP MET BORDES ACHTERZIJDE

• Herstelwerkzaamheden aan natuursteen treden en stootborden	€ 3.610,00
• Reparatiewerkzaamheden overige natuurstenen onderdelen	€ 1.780,00
• Voegwerken volledig vernieuwen	€ 480,00
• Gehele trap opschonen	€ <u>220,00</u>

Totaal trap met bordes achterzijde

€ 6.090,00

X

X. BORDES MET TRAP VOORZIJDE

• Demonteren trap treden en stootborden	€ 940,00
• Herstelwerkzaamheden aan fundering trap	€ 1.450,00
• Herplaatsen treden en stootborden inclusief bijleveren verweerd en/of ontbrekend materiaal	€ 2.750,00
• Voegwerk reparaties uitvoeren	€ 820,00
• Voorzieningen waterdicht maken gehele bordes	€ 8.500,00
• Muur bordes aan binnenzijde nalopen, reparatiewerkzaamheden verrichten en voegwerken uitvoeren	€ 2.660,00
• Muur met balustrade rondom buitenzijde bordes nalopen en baksteen- en cementwerk herstellen	€ 6.750,00
• Schilderwerken uitvoeren	€ <u>1.850,00</u>

Totaal bordes met trap voorzijde

€ 25.720,00

X

ADVIES- EN BEGELEIDINGSKOSTEN

• Kosten inventarisatie en opstellen kostenraming door HVN Architecten bv Maastricht-Airport	€ pm
• Aanbesteding, begeleiding en oplevering restauratiewerkzaamheden	€ <u>pm</u>

Totaal exclusief btw

€ 262.120,00

Btw 21% (indien uitvoering na 1 oktober 2012)

€ 55.045,20

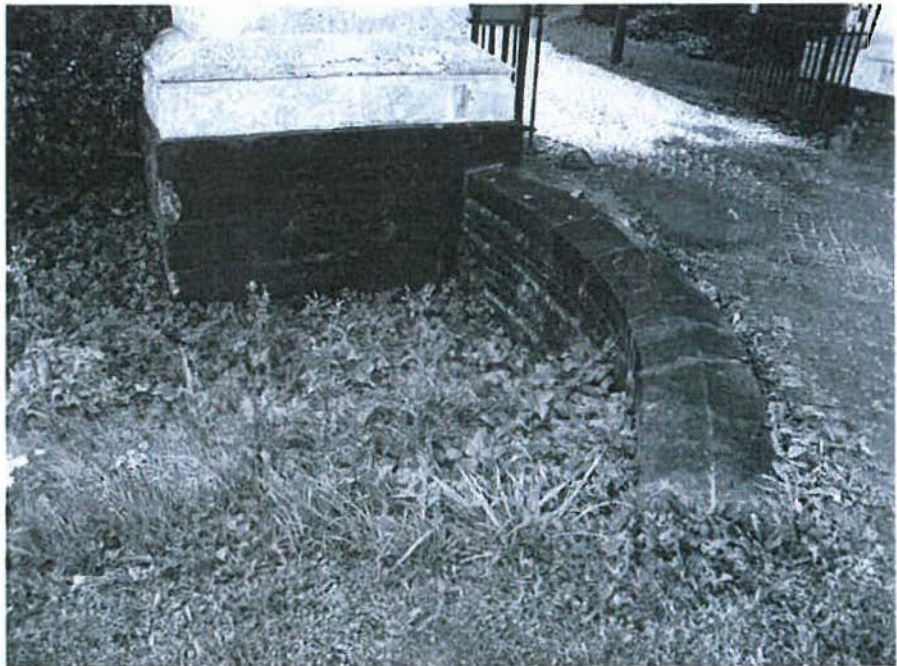
TOTALE RESTAURATIEKOSTEN PARKELEMENTEN inclusief btw

€ 317.165,20

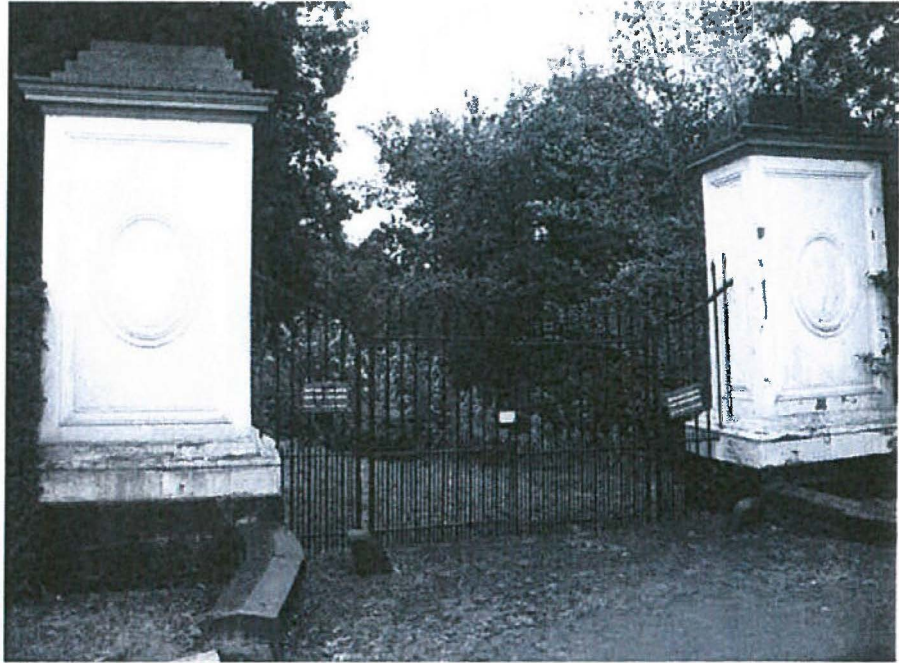
I. TOEGANGSPOORT NOORD, **AANZICHTEN**



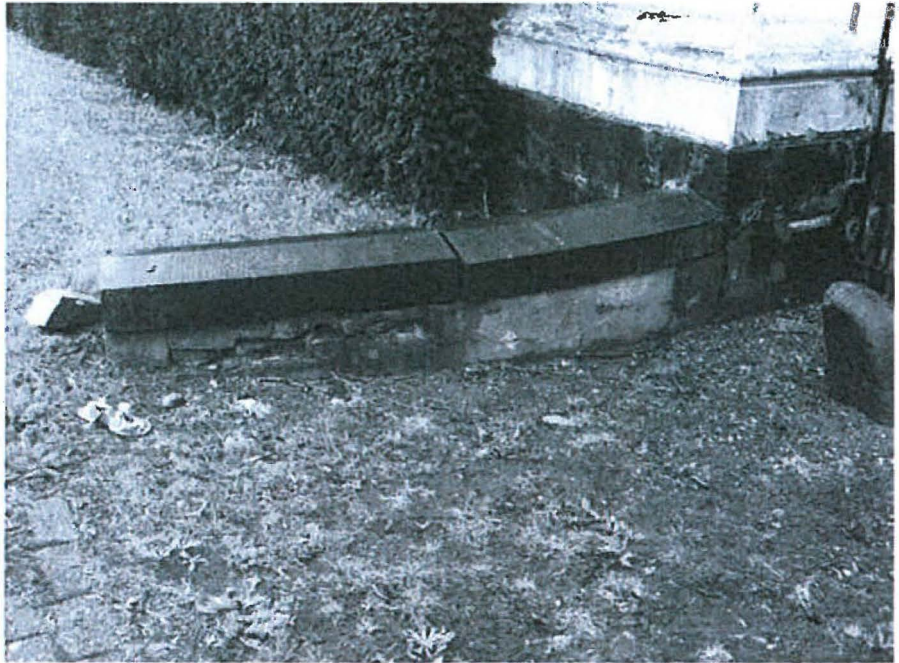
I. TOEGANGSPOORT NOORD, **GEBREKEN**



II. TOEGANGSPOORT ZUID, **AANZICHTEN**

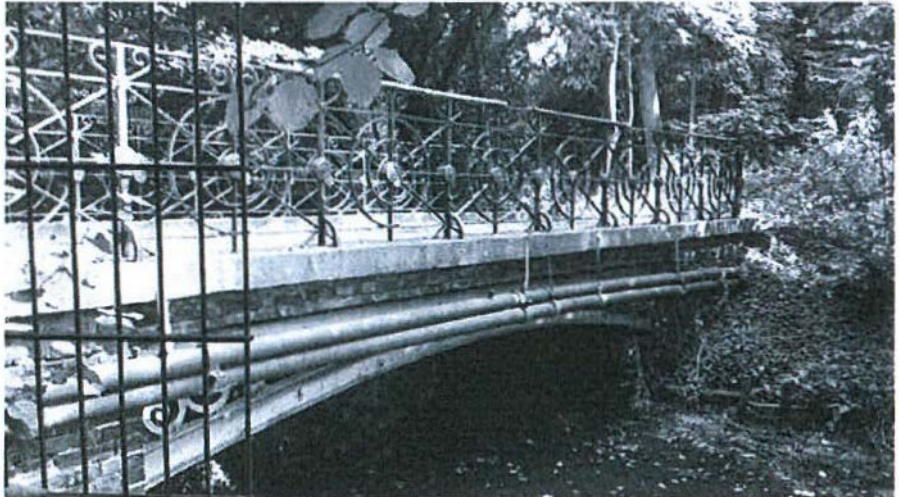


II. TOEGANGSPOORT ZUID, **GEBREKEN**



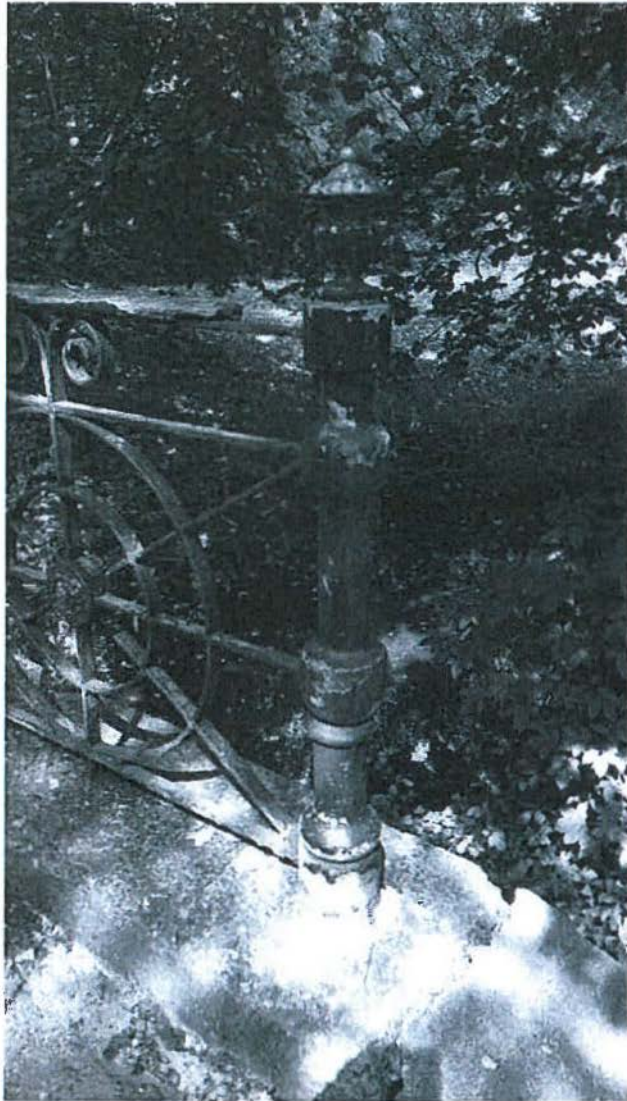


III. GROTE VLAKKE BRUG (A), AANZICHTEN



III. GROTE VLAKKE BRUG (A.), **GEBREKEN**





IV. POORT BEUKENLAAN

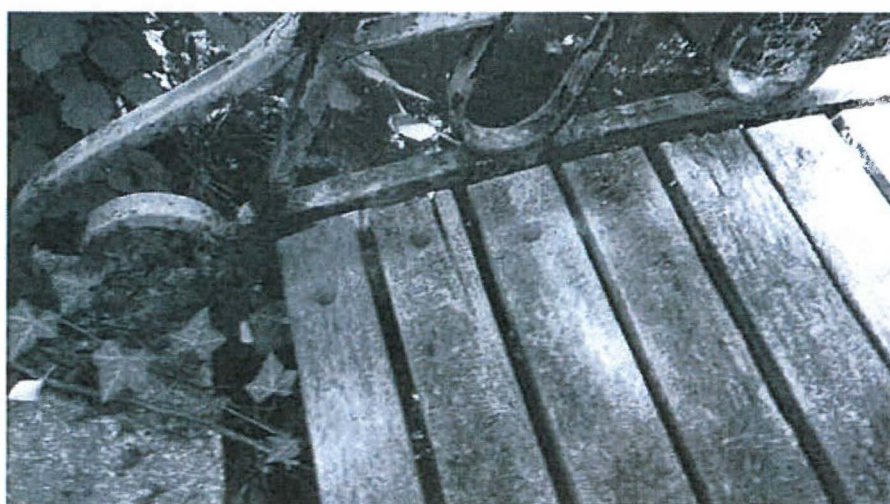


V. KLEINE BOOGBRUG (B.), **AANZICHTEN**



V. KLEINE BOOGBRUG (B.), **GEBREKEN**





VI. KLEINE BOOGBRUG (C.), AANZICHTEN / GEBREKEN

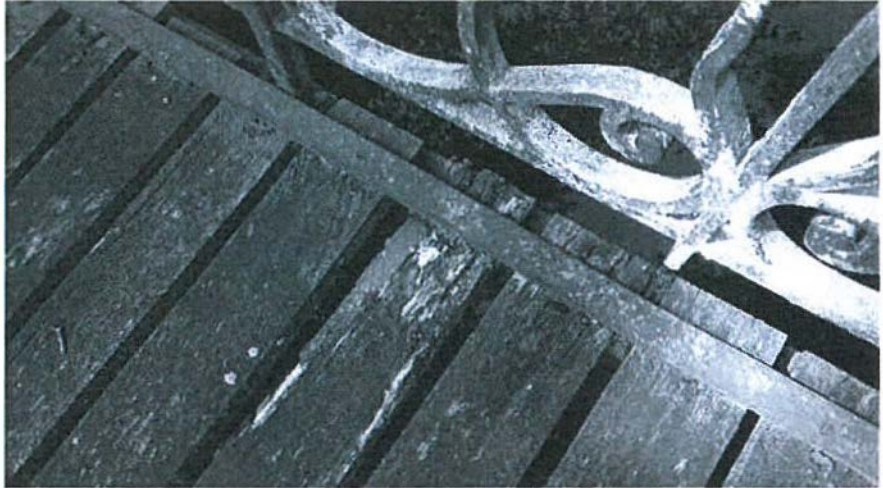


VII. GROTE BOOGBRUG (D.), AANZICHTEN



VII. GROTE BOOGBRUG (D.), **GEBREKEN**

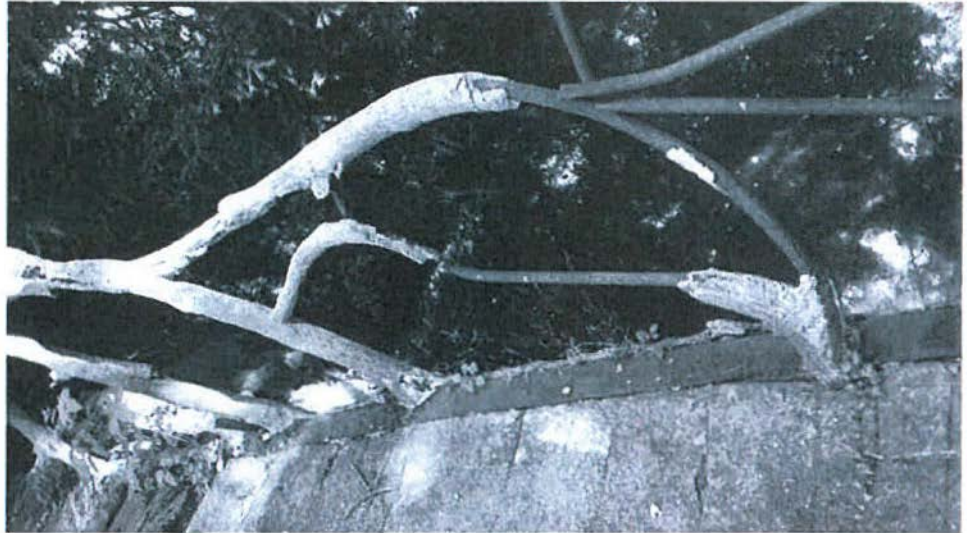




VIII. BOOMSTAMMENBRUG (E.), **AANZICHTEN**



VIII. BOOMSTAMMENBRUG (E.), **GEBREKEN**

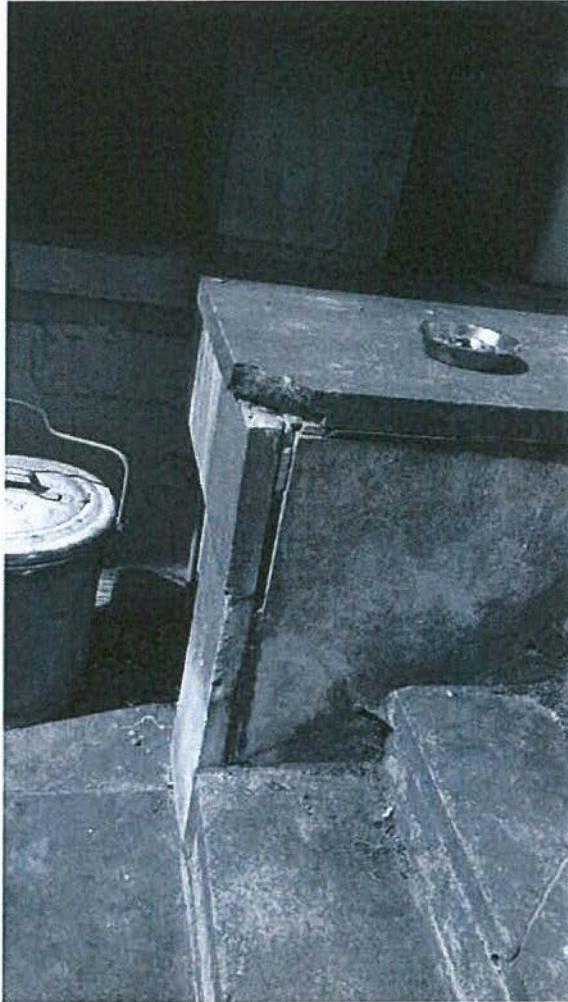




IX. TRAP MET BORDES ACHTERZIJDE, **AANZICHTEN**



IX. TRAP MET BORDES ACHTERZIJDE, **GEBREKEN**

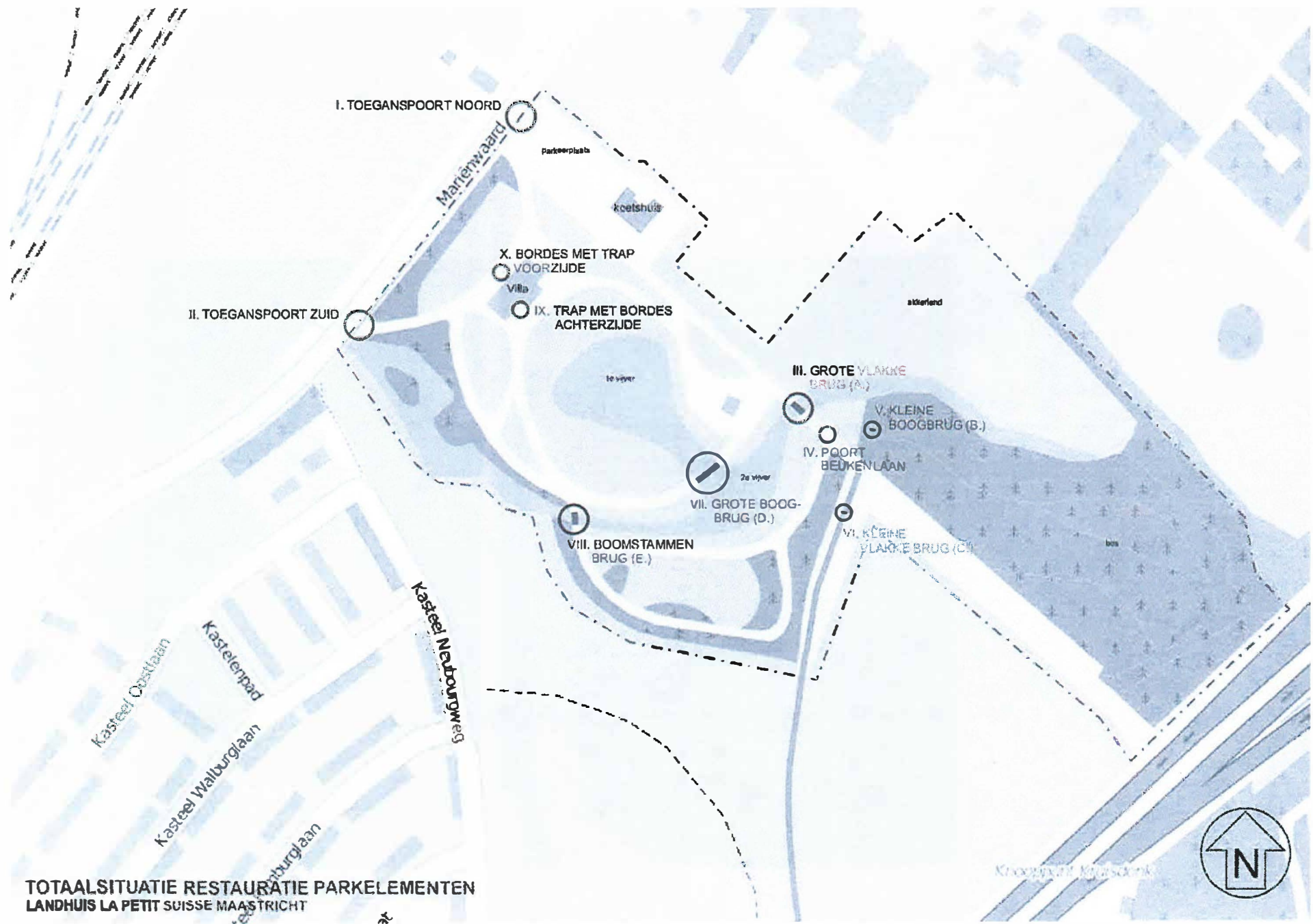


X. BORDES MET TRAP VOORZIJD, AANZICHTEN

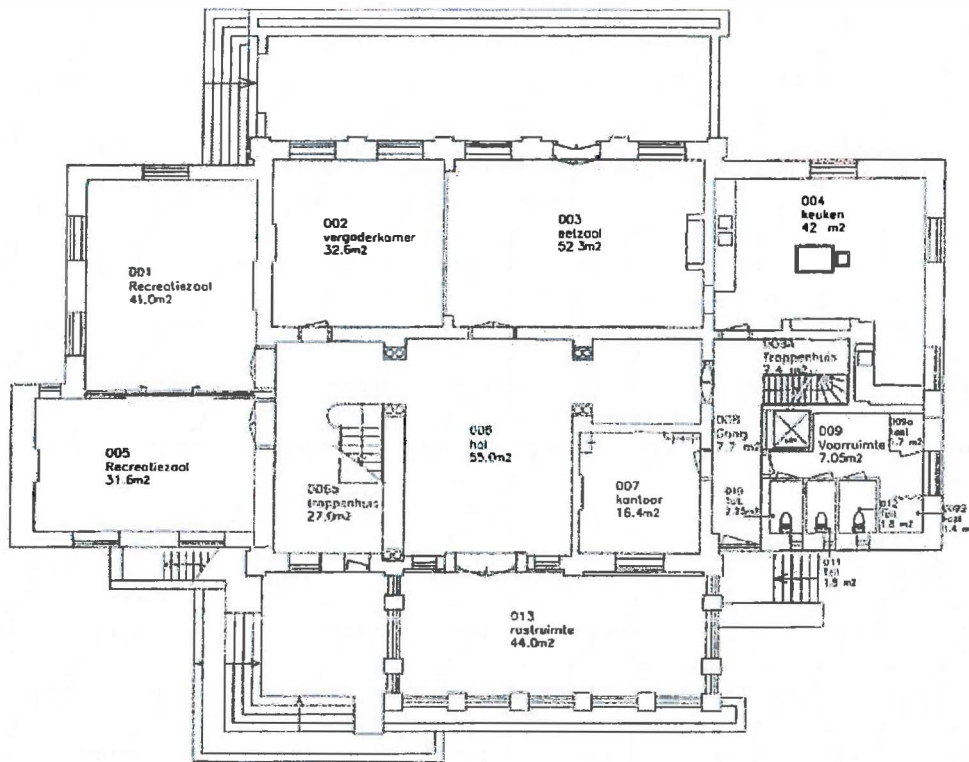


X. BORDES MET TRAP VOORZIJD, **GEBREKEN**

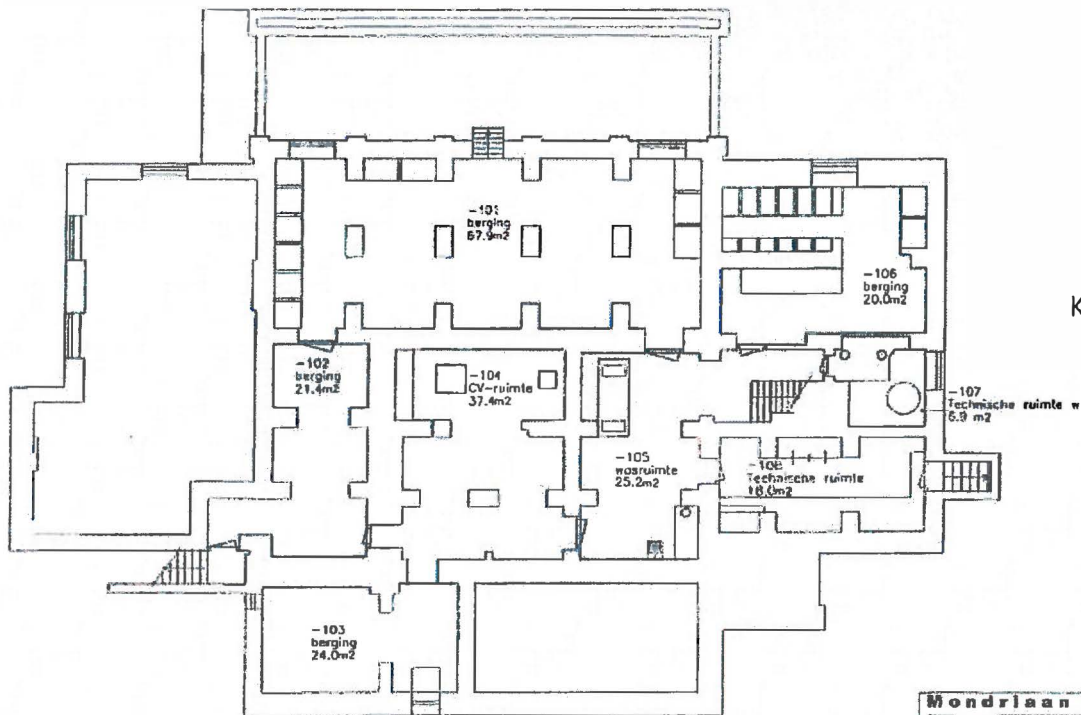




TOTAALSITUATIE RESTAURATIE PARKELEMENTEN
 LANDHUIS LA PETIT SUISSIE MAASTRICHT

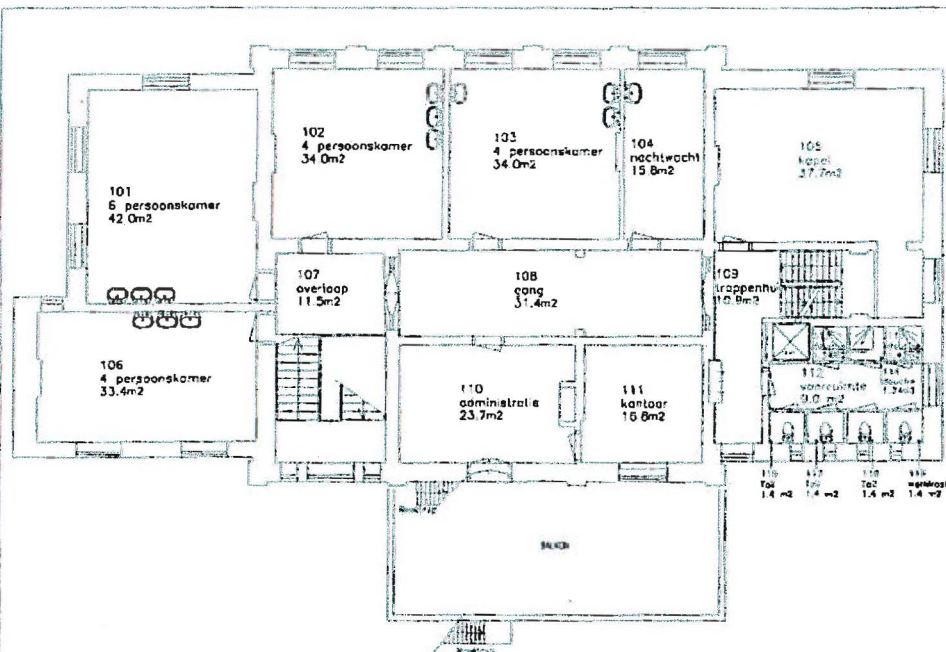


Begane grond

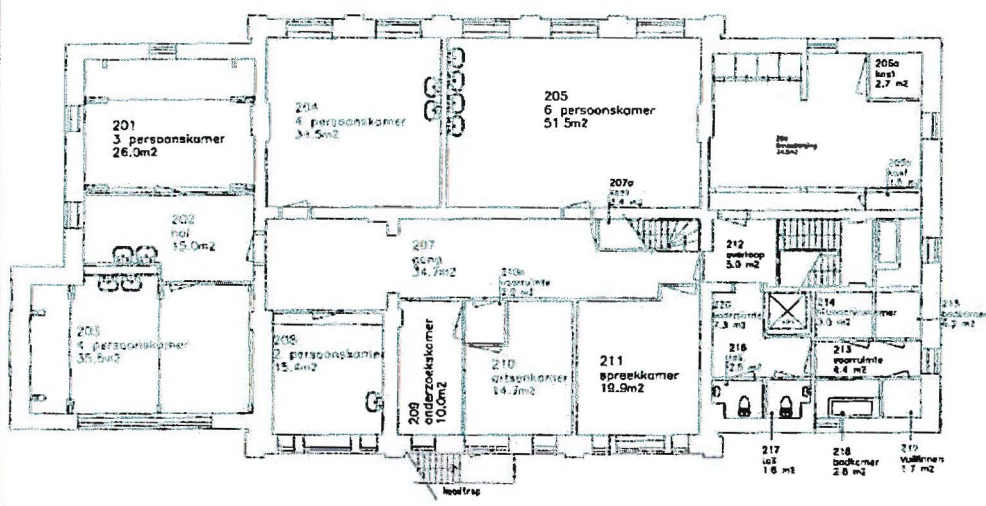


Kelder

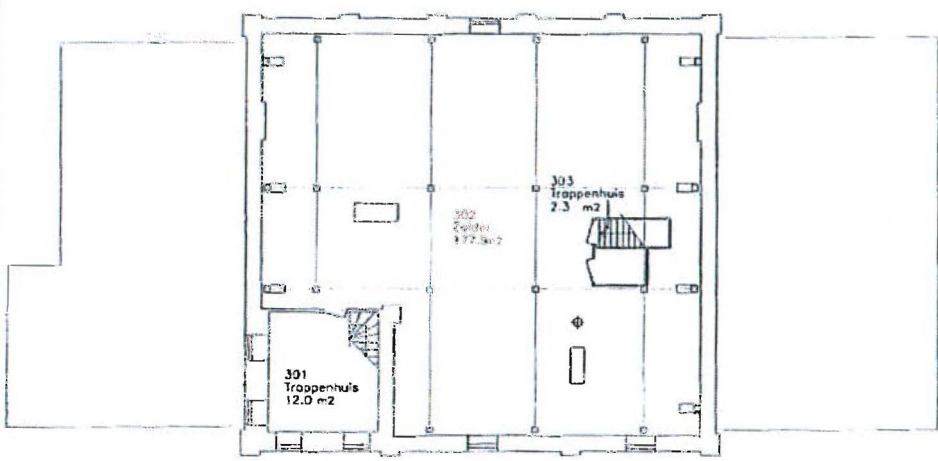
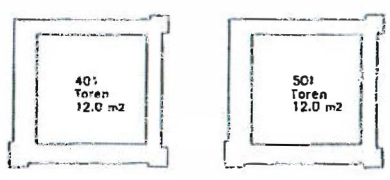
Mondriaan			
Bestelling	Dr. Poelmann		
Opdrachtgever	Bouhuizen Bouwbedrijf		
Projectnummer	49		
Onderdeel	Kelder - Begane grond		
Onderwerp	Bouwkundige onderlegger		
Plaats	Maastricht	Geb. cod.	ME
Straat	Meerkerweg 1	Tel. nr.	49-MB-B1
Postcode	6222 AE	Datum	01-07-1990
Tel. nr.	043-3620366	Gewijagd	
Haar/Eigenaar	Eigendom	Schaal	1:100
D/No	52	Papierformaat	A3
Geb. nr.	27	Tekenaar	Architectuur



1e verdieping

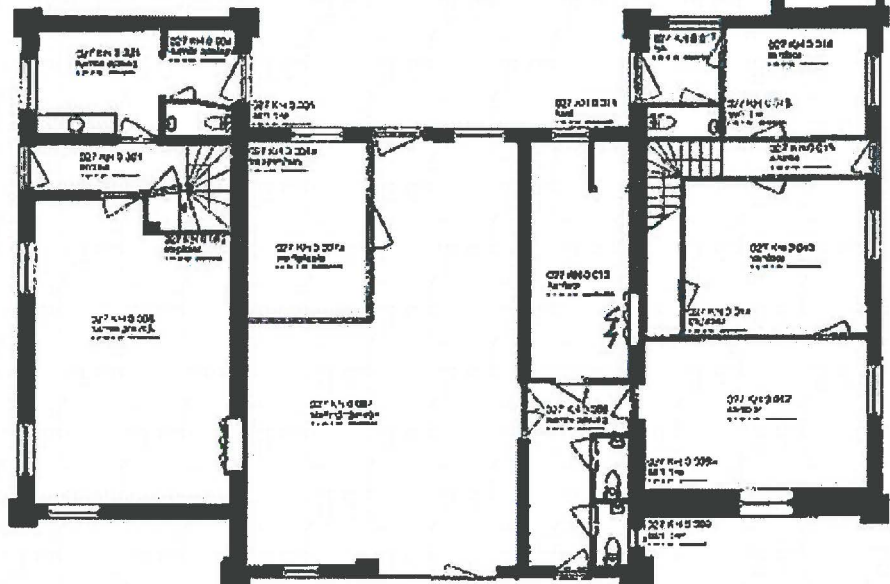
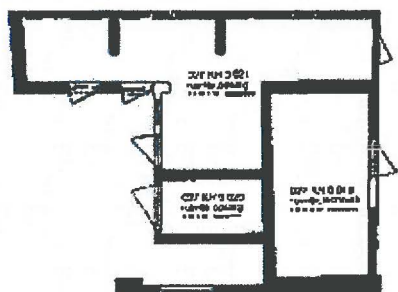
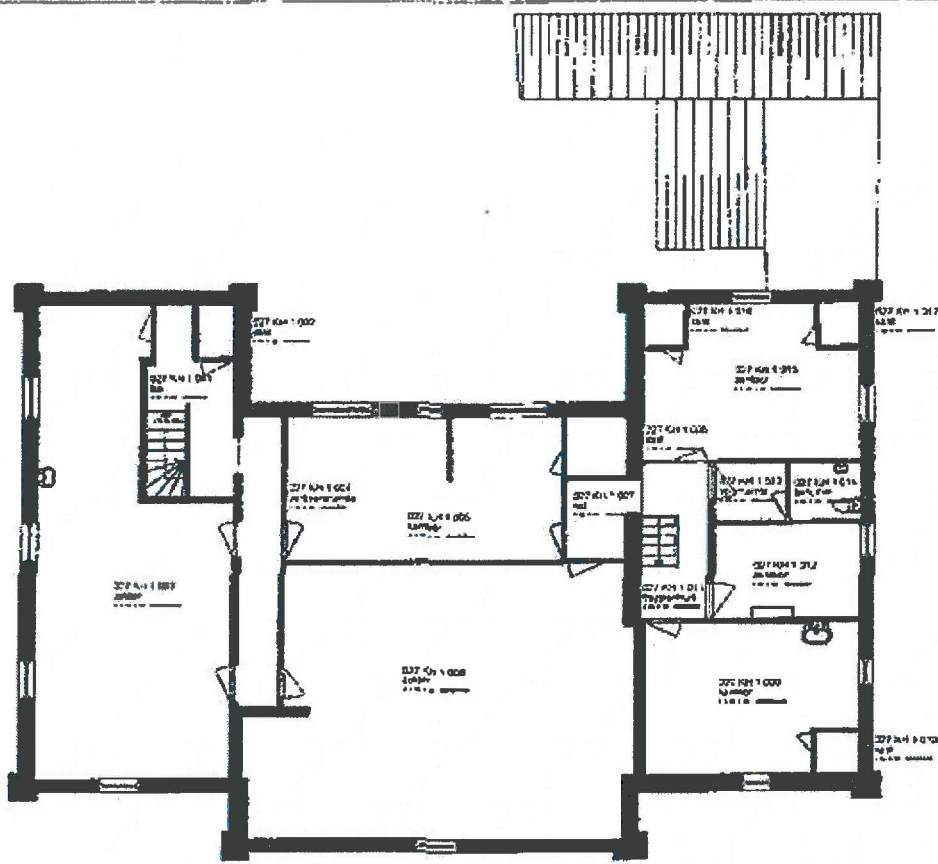


2e verdieping



Zolder + torenverdieping

Mondriaan			
Bouwjaar	1997	Opdrachtgever	Streekluis Buitenvelderts
Beleefde	1997	Projectnummer	49
Opdracht	1e, 2e verdieping + Zolder + torenverdieping	Opdrachtgever	Streekluis Buitenvelderts
Plaats	Meerssebe	Opdracht	ME
Straat	Meerssebe 1	Tek nr	49-MB-D1
Postcode	6222 AE	Datum	01-07-1999
Tel. nr	043-3620156	Ontwerp	Ernst
Natuur/Eigendom	Eigendom	Schaal	1:50
Divisie	SZ	Papierformaat	A3
Ref. nr	27	Tekenaar	Architectenbureau



Информация			
Страна	Россия	Город	Москва
Улица	Большая Дмитровская	Дом	10
Этаж	10	Квартира	10
Площадь	10 кв. м		
Тип	Квартира	Тип	10 кв. м
Этаж	10	Страна	Россия
Пл. м	10	Состояние	Среднее
Классификация	Квартира	Среднее	10 кв. м
Особые	10	Материал	10
Дата	10	Ссылка	10

