

# TAXATIERAPPORT



**Frederik Hendrikstraat 40  
8262 DT KAMPEN**

**Rapportnummer:  
Rapporttype:  
Uitgebracht op:  
Uitgebracht door:**

**W8262DT40\_1  
Model Woonruimte  
15-5-2019  
IJssel Taxateurs  
Zwartewaterallee 48  
8031DX ZWOLLE  
KVK nummer 08193828  
De heer J. van der Woude**

**Taxateur:**

## INHOUDSOPGAVE

A.	OPDRACHT/OPNAME.....	3
B.	OBJECT.....	3
C.	DOEL VAN DE TAXATIE .....	3
D.	WAARDERING.....	4
E.	VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID .....	4
F.	IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR .....	5
G.	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN .....	6
H.	OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING .....	6
I.	ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING .....	8
J.	MILIEU/VERONTREINIGING .....	8
K.	EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar).....	9
L.	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL .....	9
M.	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN .....	15
N.	NADERE MEDEDELINGEN .....	15
O.	VISUELE OBJECTPRESENTATIE .....	16
P.	MODELMATIGE RAPPORTEN.....	19
Q.	VERPLICHTE BIJLAGEN .....	20
	Normblad.....	21
	Bijlagen	
	Controleverslag Centrale Registratie Taxaties.....	25
	Opdrachtvoorwaarden.....	26
	Uniforme meetstaat.....	30
	Energiebesparende voorzieningen .....	31
	Kadastraal uittreksel.....	33
	Kadastrale kaart .....	35
	Bestemmingsplankaart .....	36
	Bodeminformatie.....	37
	Akte van levering .....	39

# Taxatierapport

## woonruimte

Versie: april 2018, vastgesteld en beheerd door NRVT in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen

Bij dit taxatierapport behoort het

Normblad Taxatierapport

Woonruimte versie april 2018

Dit rapport is geregistreerd op [www.nwwi.nl](http://www.nwwi.nl) onder nummer: 37685942619649

## ALGEMEEN

### A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	8 mei 2019
Naam opdrachtgever:	De heer G. Bonestroo
Adres opdrachtgever:	Coetsstraat 61 8012 VC ZWOLLE
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer J. van der Woude
Ingeschreven in het NRVT onder nummer:	RT469567165
Naam taxatiebedrijf:	IJssel Taxateurs
Adres taxatiebedrijf:	Zwartewaterallee 48 8031DX ZWOLLE
KVK-nummer taxatiebedrijf:	08193828
Inspectiedatum:	8 mei 2019

### B. OBJECT

Woningtype:	tussenwoning
Bijgebouwen:	geen
Adres:	Frederik Hendrikstraat 40
Postcode en plaats:	8262 DT KAMPEN
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:	13.3 km

### C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: Ja

## D. WAARDERING

### Waarderingsgrondslag

Onder marktwaarde wordt verstaan: 'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde: € 162.500,-  
zegge: honderdtweeënzestigduizend  
vijfhonderd euro

## E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

### 1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, verklaart de taxateur in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken: Ja

### 2. Normblad Taxatierapport woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport woonruimte versie april 2018' : Ja

### 3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing: De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM 2018.

### 4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

### 5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.

### 6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

## BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het taxatierapport weer die voor de financiering van het getaxeerde object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het taxatierapport noodzakelijk.

### F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):		X
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		X
3. Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.)		X
4. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
5. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):		X
6. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):		X
7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		X

## NADERE GEGEVENS

### G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

#### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs: Ja
- kadastraal plan: Ja
- kadastraal uittreksel: Ja
- koopovereenkomst: Nee, de koopovereenkomst is niet geraadpleegd door de taxateur.
- overige: Er zijn geen andere informatiebronnen onderzocht.

#### 2. Kenmerken

##### a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

- Gemeente: Kampen
- Sectie: F
- Nummer(s): 12609
- Mandelig perceel: Nee
- Grootte: 0 hectare, 0 are en 75 centiare

Er is sprake van:

- 1. Volle eigendom: Ja
- 2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
- 3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders: Nee
- 4. Recht van opstal: Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee

### H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

#### 1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object: Tussenwoning met ondergrond, erf, tuin en aangebouwde berging gelegen in een bouwblok.
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties: Traditionele bouwaard met gevels uitgevoerd in metselwerk met spouw, houten kozijnen en kunststof kozijnen voorzien van isolerende beglazing (deels HR++) en glas in lood, houten vloeren, binnenwanden van steenachtige materialen en een zadeldak met houten dakconstructie, houten dakbeschoot en met pannen gedekt. De woning is voorzien van een cv installatie en een elektrische installatie. Aangebouwde berging (3m<sup>2</sup>) is uitgevoerd in halfsteens metselwerk en voorzien van een betonvloer en een plat houten dak met bitumineuze dakbedekking.
- c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen: Nee
- d. Bouwjaar: 1928

- e. Indeling: Begane grond: entree/hal, trapopgang, toilet, kelder/trap/meterkast, woonkamer, keuken, badkamer;  
Eerste verdieping: overloop met vlizotrap, 3 slaapkamers;  
Tweede verdieping: bergzolder.
- f. Gebruiksoppervlakten:  
Volgens opgave van: taxateur  
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:  
- wonen: 78 m<sup>2</sup>  
- overige in pandige ruimte: 3 m<sup>2</sup>  
- gebouwgebonden buitenruimte: 0 m<sup>2</sup>  
- externe bergruimte: 0 m<sup>2</sup>
- g. Indicatie bruto inhoud: 260 m<sup>3</sup> (exclusief de externe bergruimte)

## 2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen: Het getaxeerde object is rustig gelegen in de woonwijk Brunnepe te Kampen. Alle denkbare voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer zijn op korte afstand beschikbaar. De woning is goed bereikbaar en parkeren kan gratis in de directe omgeving van het getaxeerde object. Belendingen bestaan uit soortgelijke woningen in de koopsector.
- Aard van de belendingen:
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving: Nee
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen): Nee

## 3. Funderingen

- a. Geraadpleegde informatie:  
In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:
1. Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden: Nee
  2. Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering aanwezig: Nee
  3. F30/KCAF funderingsrapportage (< 5 jaar): Nee
  4. Eigenaar: Ja, de heer Ariaans.
  5. Andere bronnen: Nee
- b. Op basis van de in H.3.a. geraadpleegde bronnen en de plaatselijke kennis van de taxateur is in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade : Nee

## 4. Energielabel

Het object beschikt over:

- c. een definitief energielabel met de letter: F

## I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

### 2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud: goed
  - buitenonderhoud: goed
  - bouwkundige constructie: goed
  - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object: Nee
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden: Nee
- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde: Nee
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek: Nee
- e. Volgens de taxateur wordt het object: normaal gebruikt
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd: Nee

## J. MILIEU/VERONTREINIGING

### 1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

- a. Kadaster: Ja
- b. Gebruiker/Eigenaar: Ja, de heer Ariaans
- c. Bodemloket / gemeente: Ja

### 2. Bijzonderheden

- a. Het kadaster geeft een milieumelding: Nee
- b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging: Nee
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Nee

### 3. Asbest

- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: Nee

## **K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)**

### **1. Eigen gebruik**

- Volgens opgave van: eigenaar/bewoner en eigen waarnemingen.  
wordt het object
- a. thans volledig bewoond door de eigenaar: Ja
  - b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden: Nee
  - c. onbewoond opgeleverd: Ja
  - d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering: Ja

### **2. Waarneming taxateur**

- De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1 gestelde informatie: Nee

## **L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL**


### **1. Toegepaste methodiek**


- De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:  
- objectvergelijking:


Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

**Marktwaaarde**

<b>Adres getaxeerde object</b>	<b>Frederik Hendrikstraat 40 8262 DT KAMPEN</b>	<b>Marktwaaarde per waardepeildatum (8 mei 2019)</b>	<b>€ 162.500,-</b>	
<b>Objectkenmerken:</b>				
Woningtype:	tussenwoning			
Bouwjaar:	1928			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	78			
Bruto inhoud (m3):	260			
Perceeloppervlakte (m2):	75			
Energie label:	F (definitief)			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (aangeb.)	aangebouwde berging		
Ligging:				gelegen in een woonwijk.
Onderhoudssituatie:	Goede conditie	deze woning is goed onderhouden.		
Mate van luxe en doelmatigheid:				betreft een nette en actuele woning.
Kwaliteit en conditie:				kwalitatief een goede woning en in goede conditie.
Toelichting taxateur:				courante woning gelegen in een woonwijk.

<b>Referentieobject 1</b>	<b>Frederik Hendrikstraat 26 8262 DT Kampen</b>		
<b>Transactiegegevens:</b>			
Verkoopprijs:	€ 143.000,-		
Verkoopdatum:	7 augustus 2017		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 153.200,-	7,1%	
Verkocht binnen:	54 dagen		
Bron gegevens:	Archief NVM		
<b>Objectkenmerken:</b>		<b>Vershil</b>	<b>Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven</b>
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1928	0	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	81	3,8%	
Bruto inhoud (m3):	337	29,6%	
Perceeloppervlakte (m2):	76	1,3%	
Energielabel:	F (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	geen	vergelijkbaar	
Ligging:		vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:		minder	betreft een nette woning die overall minder actueel is dan het getaxeerde object.
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	
		<b>Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:</b>	
		Taxateur acht deze woning prima vergelijkbaar met het getaxeerde object en heeft geen bijzonderheden over deze referentie te melden. Het waardeverschil is te verklaren door het verschil in actualiteit.	

<b>Referentieobject 2</b>	<b>Frederik Hendrikstraat 18 8262 DT Kampen</b>		
<b>Transactiegegevens:</b>			
Verkoopprijs:	€ 130.000,-		
Verkoopdatum:	30 juni 2015		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 150.000,-	15,4%	
Verkocht binnen:	1930 dagen		
Bron gegevens:	Archief NVM		
<b>Objectkenmerken:</b>		<b>Vershil</b>	<b>Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven</b>
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1930	2	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	90	15,4%	deze woning heeft meer woonoppervlakte als de getaxeerde woning
Bruto inhoud (m3):	300	15,4%	
Perceeloppervlakte (m2):	75	0,0%	
Energie label:	G (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	geen	vergelijkbaar	
Ligging:		vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:		minder	deze woning is redelijk onderhouden
Mate van luxe en doelmatigheid:		veel minder	deze woning is gedateerd
Kwaliteit en conditie:		minder	deze woning is minder fraai afgewerkt.
		<b>Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:</b>	
		Taxateur acht deze woning prima vergelijkbaar met het getaxeerde object en heeft geen bijzonderheden over deze referentie te melden. Het waardeverschil is te verklaren door het verschil in staat van onderhoud, afwerking en actualiteit. Het verschil wordt kleiner door het verschil in woonoppervlakte.	

<b>Referentieobject 3</b>	<b>Frederik Hendrikstraat 27 8262 DS Kampen</b>		
<b>Transactiegegevens:</b>			
Verkoopprijs:	€ 129.250,-		
Verkoopdatum:	26 oktober 2015		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 147.000,-	13,7%	
Verkocht binnen:	334 dagen		
Bron gegevens:	Archief NVM		
<b>Objectkenmerken:</b>		<b>Vershil</b>	<b>Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven</b>
Woningtype:	tussenwoning	vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1930	2	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	75	-3,8%	
Bruto inhoud (m3):	285	9,6%	
Perceeloppervlakte (m2):	76	1,3%	
Energielabel:	F (definitief)	vergelijkbaar	
Bij-, op- of aanbouwen:	geen	vergelijkbaar	
Ligging:		vergelijkbaar	
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	
Mate van luxe en doelmatigheid:		minder	betreft een nette woning die overall minder actueel is dan het getaxeerde object.
Kwaliteit en conditie:		minder	deze woning is minder fraai afgewerkt.
		<b>Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:</b>	
		Taxateur acht deze woning prima vergelijkbaar met het getaxeerde object en heeft geen bijzonderheden over deze referentie te melden. Het waardeverschil is te verklaren door het verschil in afwerking en actualiteit.	

## 2. Courantheid

- a. De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is: 0 - 3 maanden
- b. Het object is recent verkocht: Ja
- De verkooptermijn bedroeg: 0 - 3 maanden

## 3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden: Kampen is een aantrekkelijke stad o.a. vanwege het historische stadscentrum en de economische activiteiten. De woningmarkt is goed en dynamisch, er zijn relatief veel kopers op de markt waardoor de gemiddelde verkooptijden afnemen en de prijsontwikkeling een stijgende tendens laat zien.
- b. SWOT-analyse:
- Sterkte: Compacte woning, goed onderhouden en met een prima ligging nabij het historische stadscentrum.
  - Zwakte: De woning is niet optimaal geïsoleerd.
  - Kansen: Gezien de ligging biedt deze woning volop kansen op de huidige woningmarkt.
  - Bedreigingen: Reële bedreigingen zijn er niet voor deze woning.

## M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:
- a. Kadaster: Ja
  - b. Gemeente: Ja
  - c. Geen overige informatiebronnen geraadpleegd.: Geen bijzonderheden.
- b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan: - Wonen  
Het gebruik als woonruimte is daarmee Ja  
toegestaan conform het bestemmingsplan:
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken: Nee

### 2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

- a. Vestigingseisen: Nee
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen: Nee
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen: Nee

### 3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

### 4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- a. als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:
  - 1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
  - 2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet): Nee
  - 3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument: Nee

## N. NADERE MEDEDELINGEN

Sanitair: het toilet is voorzien van een fonteintje en nette wand- en vloerbetegeling. De badkamer beschikt over een douche, ligbad, vaste wastafel met wastafelmeubel, designradiator en keurige wand- en vloerbetegeling.

Verwarming en warm water middels een gasgestookt AWB HR combi cv toestel (bouwjaar 2007) met plaatradiatoren en vloerverwarming. Bijverwarming middels en houtkachel in de woonkamer.

Opstelplaats cv toestel in de aangebouwde schuur.

Keuken: in een rechte opstelling voorzien van een 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, combi-oven en afzuigkap.

Elektra: de elektrische installatie is voorzien van een groepenkast met 5 groepen en een aardlekschakelaar.

## O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



Woonkamer



Badkamer



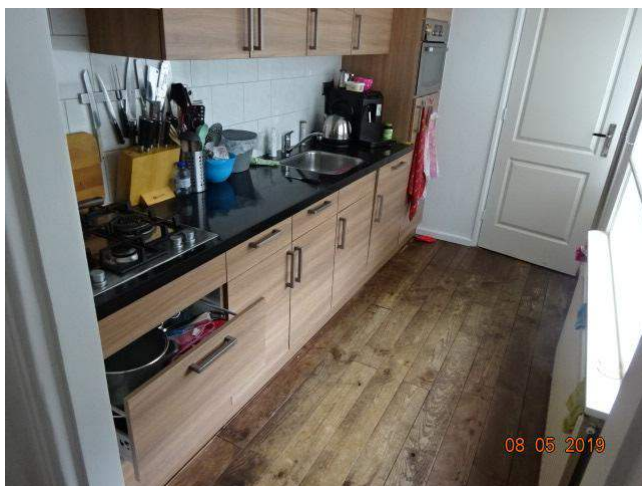
Straatbeeld



Slaapkamer



Tuin



Keuken



Achtergevel

## P. MODELMATIGE RAPPORTEN

### Geraadpleegde modelmatige rapporten

Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

<b>Modelmatige Rapporten</b>		
<b>Bron</b>	<b>Calcasa</b>	<b>Midas</b>
Getaxeerde marktwaarde (zie D.)	€ 162.500,-	€ 162.500,-
Percentage afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-7,7%	-1,5%
Modelwaarde	€ 150.000,-	€ 160.000,-
Betrouwbaarheidspercentage	95,1%	91,0%
Verkoopprijs getaxeerde object	€ 151.500,-	€ 151.000,-
Verkoopdatum getaxeerde object	18 maart 2011	20 december 2010
Gecorrigeerde verkoopprijs getaxeerde object	€ 172.000,-	€ 165.138,-
Postcodemodel	-	-
Straatmodel	-	-
Kenmerkenmodel	-	-

Referentieobjecten								
Objectgegevens	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouw-jaar	Verkoop-prijs	Verkoop-datum	Gecorrig. verkoop-prijs
<b>Kerngegevens getaxeerde object</b>	tussenwoning	75 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	260 m <sup>3</sup>	1928	<b>Marktwaaarde</b>		€ 162.500,-
<b>Calcasa</b>								
Frederik Hendrikstraat 36 8262 DT KAMPEN	tussenwoning	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	260 m <sup>3</sup>	1938	€ 122.000,-	1-8-2017	€ 135.000,-
<b>Toelichting taxateur</b>	betreft een nette tussenwoning staand op een kavel van vergelijkbare grootte als de getaxeerde woning en met een vergelijkbare woonoppervlakte en vergelijkbare inhoud. Deze woning is minder actueel (o.a. keuken en badkamer) als de getaxeerde woning. Dit is een goede en bruikbare referentie.							
Frederik Hendrikstraat 30 8262 DT KAMPEN	tussenwoning	75 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	310 m <sup>3</sup>	1930	€ 136.000,-	23-12-2016	€ 155.000,-
<b>Toelichting taxateur</b>	betreft een nette en actuele tussenwoning staand op een kavel van vergelijkbare grootte als de getaxeerde woning en met iets meer opgegeven woonoppervlakte (de werkelijke woonoppervlakte is ca. 81m <sup>2</sup> ) en iets meer (opgegeven) inhoud. Dit is een goede en bruikbare referentie.							
Frederik Hendrikstraat 18 8262 DT KAMPEN	tussenwoning	75 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	310 m <sup>3</sup>	1930	€ 130.000,-	4-8-2015	€ 154.000,-
<b>Toelichting taxateur</b>	zie de eigen referenties.							
<b>Midas</b>								
Emmastraat 22 8262 EH Kampen	tussenwoning	78 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	293 m <sup>3</sup>	1906-1930	€ 146.000,-	22-3-2018	€ 157.000,-
<b>Toelichting taxateur</b>	betreft een nette en actuele tussenwoning staand op een kavel van vergelijkbare grootte als de getaxeerde woning en met een vergelijkbare woonoppervlakte en vergelijkbare inhoud. Deze woning is overall iets minder actueel als de getaxeerde woning. Dit is een goede en bruikbare referentie.							

## Q. VERPLICHTE BIJLAGEN

- [Controleverslag Centrale Registratie Taxaties](#)
- [Opdrachtvoorwaarden](#)
- [Uniforme meetstaat](#)
- [Energiebesparende voorzieningen](#)
- [Kadastraal uittreksel](#)
- [Kadastrale kaart](#)
- [Bestemmingsplankaart](#)
- [Bodem informatie](#)
- [Akte van levering](#)

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te ZWOLLE op 15-5-2019



en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer J. van der Woude

## **INLEIDING**

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het taxatierapport anders is vermeld.

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVt en het Reglement Wonen NRVt.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie.

## **OPDRACHTVOORWAARDEN**

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin het doel van de taxatieopdracht en de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het taxatierapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit taxatierapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het taxatierapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en ook alle schijn van belangenverstremming te zijn tegengegaan;
- dat hij, dan wel een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het object voor wat betreft (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

## **AANSPRAKELIJKHEID**

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, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

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 woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

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

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden, wordt dat in het taxatierapport expliciet aangegeven en wordt deze informatie als bijlage bij het taxatierapport gevoegd en/of bevindt deze zich in het taxatiedossier van de taxateur. Bij deze taxatie is de taxateur er van uit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

## **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, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. 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 vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het taxatierapport (onder N, nadere mededelingen).

## **OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING**

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De taxateur heeft de uniforme meetstaat als bijlage bij het taxatierapport toegevoegd.

## **ONDERHOUDSTOESTAND**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. 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.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. 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.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is de taxateur uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

## **MILIEU/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. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het taxatierapport vermelde bronnen.

In het taxatierapport 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 raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

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 gewenst zijn.

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

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

## **ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL**

Het taxatierapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld.

Het getaxeerde object wordt in de referentievergelijking met tenminste 3 unieke referentieobjecten op onderdelen

vergeleken waarbij de geconstateerde verschillen tussen het betreffende referentieobject en het getaxeerde object door de taxateur worden beschreven en via het kleurenpallet in de referentievergelijker worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de vergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het taxatierapport motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het taxatierapport toe en wordt naast de marktwaarde een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Als er sprake is van een geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie voegt de taxateur de uniforme verbouwingspecificatie als bijlage bij het taxatierapport toe waaruit deze verbouwing / renovatie blijkt.

Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/ uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt de taxateur alleen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt. Is de afwijking tussen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt en de marktwaarde 4,0% of meer, met een minimum van € 10.000,-, dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelijker.

## **DEFINITIE ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN**

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

## **DEFINITIE ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL OP DE METER WONING')**

Een energieneutrale woning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek- eind of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

## **BESCHRIJVING WONINGMARKT**

Bij de huidige marktomstandigheden worden de trendmatige- en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en de verkooptijd van het getaxeerde object (al dan niet cijfermatig onderbouwd) nader beschreven. De taxateur zal daarbij een globale beschrijving geven over de (lokale) markt in zijn algemeenheid en daarnaast meer specifiek voor het woningtype van het getaxeerde object.

In de SWOT-analyse zal de taxateur de bijzonderheden vermelden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

## **PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN**

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

## **VISUELE OBJECTPRESENTATIE**

Het taxatierapport bevat ten minste zes foto's van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. Deze foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en /of gebreken, dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek

de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.

# Controleverslag Centrale Registratie Taxaties

## Gegevens validatie-instituut:

Naam validatie-instituut: *NWWI*  
Rapportnummer: *W8262DT40\_1*  
Registratienummer: *37685942619649*

## Adresgegevens getaxeerde object:

Straat en huisnummer: *Frederik Hendrikstraat 40*  
Postcode en plaats: *8262 DT KAMPEN*

## Gegevens CRT:

Controledatum CRT: *8 mei 2019, 09:54:17*  
Registratienummer CRT: *8262DT40\_SLFD*  
Controleverslag / Uitslag CRT: *Op het moment van acceptatie van de opdracht door de makelaar/taxateur is geconstateerd dat er **geen** sprake was van een match op een of meerdere rapporten die in de afgelopen 6 maanden aan de CRT zijn aangeboden.*

## Uitleg:

De Centrale Registratie Taxaties is een registratiesysteem van alle taxatieopdrachten, die door een taxatiekantoor via een validatie-instituut worden geaccepteerd. Deze taxatieopdrachten worden met elkaar vergeleken op basis van bepaalde kenmerken van het te taxeren object. Het doel hiervan is dat validatie-instituten de normen controleren, die opgesteld zijn door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV) en vastgelegd zijn in het normblad van het taxatiemodel of die bepaald zijn door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG). Er wordt gecontroleerd op belangenverstrengeling bij de betrokken partijen en de onafhankelijkheid van de taxateur en zijn kantoor. Toepassing van de CRT in het validatieproces verhoogt de betrouwbaarheid en transparantie van de taxatierapporten. De vastgelegde gegevens worden na een bepaalde periode automatisch verwijderd uit het systeem.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar [crt.stenv.nl](http://crt.stenv.nl).

Naam: *de heer G. Bonestroo*  
Adres: *Coetsstraat 61*  
Postcode en plaats : *8012VC Zwolle*  
Emailadres: *gerwinbonestroo@hotmail.com*  
Telefoonnummer: *0613299157*

hierna te noemen 'de opdrachtgever'

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf: *IJssel Taxateurs*  
Adres: *Zwartewaterallee 48*  
Postcode en vestigingsplaats: *8031DX ZWOLLE*  
Emailadres: *info@demodernemakelaar.nl*  
Telefoonnummer: *0388889056*  
KVK-nummer: *08193828*

hierna te noemen 'het taxatiebedrijf',

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een opdracht voor een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door één van de volgende taxateurs, verbonden aan het taxatiebedrijf en geregistreerd bij NRVT:

- *J. van der Woude, aangesloten bij NVM*

hierna te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op *8 mei 2019*. Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op *8 mei 2019*. De opdracht betreft de volgende onroerende zaak:  
*Frederik Hendrikstraat 40, 8262DT KAMPEN, hierna te noemen 'het object'.*

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

### **1. Doel van de taxatieopdracht**

Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van:

*Het verkrijgen van financiering.*

### **2. Waardepeildatum**

De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: *8 mei 2019*

### **3. Type taxatierapport en validatie**

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat het meest recente model *taxatierapport woonruimte*, vastgesteld en beheerd door het NRVT, wordt gebruikt.

Het taxatierapport dient *wel* ter validatie aangeboden te worden bij NWWI.

### **4. Beperkingen**

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

- het NRVT (of door NRVT aan te wijzen partijen) in het kader van:
  - het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
  - doorlopend toezicht op de taxateur;
  - tuchtrecht;
- het validatie-instituut en de Centrale Registratie Taxaties (CRT), om validatie van het taxatierapport te bewerkstelligen, indien er sprake is van een te valideren taxatierapport;
- de kredietgever(s), dan wel de organisatie(s) die namens (één van) deze kredietgever(s) het aanvraagtraject afhandelt, in het kader van de (mogelijke) totstandkoming of uitvoering van een (hypothecaire) kredietovereenkomst;
- het Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt;
- de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten, c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek en statistiek.

## 5. Voorwaarden

Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:

1. de meest recente versie van de 'Europese Taxatiestandaarden', ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door 'TEGoVA'; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
2. de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT en het Reglement Wonen NRVT, beiden uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); Indien er is afgeweken van dit reglement, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
3. de voorwaarden en beroeps-, ere- en gedragscode van de brancheorganisatie waarbij de taxateur(s) is/zijn aangesloten: *De algemene consumentenvoorwaarden NVM.*

## 6. Waarderingsgrondslag

Deze taxatieopdracht bevat de vaststelling van de marktwaarde van het object.  
De waardering vindt plaats in euro's (€).

Er is sprake van (nog niet opgeleverde) nieuwbouw: *Nee*

Er dient een verbouwing mee te worden getaxeerd: *Nee*

Is het object recent verkocht en/of is de opdracht ten behoeve van de financiering van de koop? *Ja*

Opdrachtgever verklaart bij de koop/verkoop dan wel dat in de koopovereenkomst *geen* afspraken zijn gemaakt welke van invloed kunnen zijn op de (toekomstige) marktwaarde van het object.

Er dienen naast de marktwaarde ook andere waardebegrippen te worden getaxeerd: *Nee*

## 7. Gebruik van het object

De opdrachtgever verklaart dat het object op dit moment: *in gebruik is bij de eigenaar.*

De opdrachtgever verklaart m.b.t. het object dat hij: *koper is voor eigen bewoning.*

## 8. Verklaringen van de taxateur

De taxateur verklaart dat:

- hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het object te kunnen taxeren;
- hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en alle (schijn van) belangenverstremgeling zal tegengaan;
- voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- hij, dan wel een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het te taxeren object voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- hij niet in dienstbetrekking staat tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie;
- hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar *niet* betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het te taxeren object.

- hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, *niet* meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

## 9. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

## 10. Omvang recherche

Om tot een juiste taxatie te komen zal de taxateur ten minste, maar niet uitsluitend, de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport.

Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het object;
- Gebruik van het object;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

## 11. Honorarium, bijkomende kosten en betalingsmoment

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is als volgt opgebouwd:

Honorarium taxateur:	€ 329,77
Kosten overig:	€ 0,00
Validatiekosten:	€ 38,00
BTW:	€ 77,23
	-----
Totaal:	€ 445,00

De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk: *30 dagen na het uitbrengen van het taxatierapport* betalen aan het taxatiebedrijf.

Partijen zijn *niet overeengekomen dat het taxatiebedrijf een voorschot van zijn vergoeding in rekening brengt.*

Met betrekking tot het ontbinden van de taxatieopdracht door de opdrachtgever, al dan niet binnen de bedenktijd, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: *€ 445,00 inclusief BTW.*

Met betrekking tot het intrekken van de taxatieopdracht door de opdrachtgever wanneer geen bedenktijd (meer) van toepassing is, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: *€ 445,00 inclusief BTW.*

De opdrachtgever is er mee bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat, indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken.

Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

## 12. Overige bepalingen

### Wwft

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl).

### AVG

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, alsmede de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring die op hun websites zijn te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

### **Recht van bedenktijd**

De opdracht wordt door de opdrachtgever op het kantoor van het taxatiebedrijf, zoals genoemd op de eerste bladzijde van deze taxatieopdracht, getekend: *Nee*

1. Op deze taxatieopdracht is een recht van bedenktijd van veertien dagen voor de opdrachtgever, die als consument de taxatieopdracht geeft van toepassing, gerekend vanaf de totstandkoming van de taxatieopdracht, indien deze overeenkomst op afstand is gesloten en/of indien de overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf tot stand is gekomen.
2. Onder een overeenkomst op afstand wordt in dit artikel verstaan: de overeenkomst die tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever wordt gesloten in het kader van een dienstverlening op afstand, zonder gelijktijdige aanwezigheid van de taxateur en opdrachtgever en waarbij, tot en met het moment van het sluiten van de overeenkomst, uitsluitend gebruik wordt gemaakt van een of meer middelen voor communicatie op afstand.
3. Onder een overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf wordt in dit artikel verstaan: iedere overeenkomst tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever, die:
  - wordt gesloten in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever op een andere plaats dan op het kantoor van het taxatiebedrijf of waarvoor door de opdrachtgever een aanbod is gedaan onder dezelfde omstandigheden;
  - wordt gesloten op het kantoor van het taxatiebedrijf of met behulp van een middel voor communicatie op afstand, onmiddellijk nadat de opdrachtgever persoonlijk en individueel is aangesproken op een plaats die niet het kantoor van het taxatiebedrijf is, in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever;
4. Indien de opdrachtgever deze opdracht wil ontbinden met een beroep op de bedenktijd, meldt hij dit binnen de bedenktijd door middel van het door het taxatiebedrijf verstrekte formulier of met een expliciete schriftelijke of elektronische mededeling aan het taxatiebedrijf.
5. Het risico en de bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van het recht op de bedenktijd ligt bij de opdrachtgever.
6. Opdrachtgever verzoekt het taxatiebedrijf uitdrukkelijk *wel* direct na ondertekening van deze opdrachtvoorwaarden te starten met de uitvoering van de taxatieopdracht.
7. Opdrachtgever stemt er mee in bij het invoeren van het recht op bedenktijd aan het taxatiebedrijf een bedrag verschuldigd te zijn zoals in artikel 11 daartoe benoemd.
8. Opdrachtgever doet hierbij uitdrukkelijk *wel* afstand van het recht op ontbinding zodra de opdracht volledig binnen de bedenktijd is uitgevoerd.

### **Specifieke aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf:**

*Opdrachtgever heeft de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM 2018 ontvangen en de privacyverklaring van IJssel Taxateurs.*

Handtekening taxatiebedrijf

Datum: ....-....-20....

Handtekening opdrachtgever

Datum: ....-....-20....

## Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Datum meetopname 8 mei 2019  
 Datum meetrapport 8 mei 2019  
 Woningtype tussenwoning  
 Adres Frederik Hendrikstraat 40  
 Postcode / plaats 8262 DT KAMPEN

<b>Totale woning</b>	<b>Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Overige inpandige ruimte</b>	<b>3 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Gebouwgebonden buitenruimte</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Externe bergruimte</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	48,0 m <sup>2</sup>
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	3,0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	45,0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	3,0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	33,0 m <sup>2</sup>
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	33,0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>

### MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

\* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

\*\* Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

## Bijlage Energiebesparende voorzieningen

Deze bijlage hoort bij het Model Taxatierapport Woonruimte 2018. Een belangrijk onderdeel in dit model taxatierapport is de aandacht voor duurzaamheid.

In het taxatierapport heeft de taxateur benoemd welke energiebesparende voorzieningen aanwezig zijn in uw woning. De taxateur heeft de voorzieningen bij de woningopname waargenomen en de informatie hierover opgevraagd.

Deze bijlage geeft u inzicht in energiebesparende voorzieningen, die mogelijk zinvol zijn voor uw woning. Op de volgende pagina treft u een indicatie van de besparing.

Adres:	Frederik Hendrikstraat 40, 8262 DT KAMPEN
Woningtype:	tussenwoning
Gebruiksoppervlakte wonen (in m <sup>2</sup> ):	78
Bruto inhoud (in m <sup>3</sup> ):	260
Bouwjaar:	1928
Bronnen:	eigenaar en eigen waarnemingen

Voorziening(en):	Reeds aanwezig	Reeds opgenomen in verbouwingsspecificatie	Eventuele aanvullende maatregelen
<b>Gevelisolatie:</b>	Nee	Nee	Ja
Toelichting:			
<b>Dakisolatie:</b>	Nee	Nee	Ja
Toelichting:			
<b>Vloerisolatie:</b>	Nee	Nee	Ja
Toelichting:			
<b>Leidingisolatie:</b>	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
<b>Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen:</b>	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
<b>Hoog rendement beglazing (HR++):</b>	Gedeeltelijk	Nee	Ja
Toelichting:			
<b>Installaties voor warmteterugwinning:</b>	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
<b>Energiezuinige ventilatie (inclusief hoogrendementsventilatoren):</b>	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
<b>Hoogrendementsketels:</b>	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
<b>Warmtepompen:</b>	Nee	Nee	Ja
Toelichting:			
<b>Zonneboilers:</b>	Nee	Nee	Ja
Toelichting:			
<b>Zonnecellen:</b>	Nee	Nee	Ja
Toelichting:			

Uitleg bij tabel:

- **Reeds aanwezig:** de taxateur noteert hier de aanwezige energiebesparende voorzieningen, op basis van eigen waarneming en geraadpleegde bronnen.
- **Reeds opgenomen in verbouwingsspecificatie:** de taxateur noteert hier de maatregelen conform de uniforme verbouwingsspecificatie, die u als opdrachtgever heeft verstrekt. De taxateur waardeert dan de marktwaarde na realisatie van deze maatregelen. Voor deze gekozen maatregelen vermeldt de taxateur geen mogelijke zinvolle additionele maatregel.
- **Eventuele aanvullende maatregel(en):** de taxateur geeft hier aan welke aanvullende energiebesparende maatregel(en) mogelijk zinvol voor u is/zijn. Een bouwkundige inspecteur en/of energiebesparingsadviseur kan voor u een energiebesparingsmaatregel onderzoeken en adviseren. Een dergelijk onderzoek en advies valt niet binnen het kader van deze taxatieopdracht.





BETREFT  
Kampen F 12609

UW REFERENTIE  
W8262DT40\_1

GELEVERD OP  
08-05-2019 - 09:55

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11031112661

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
07-05-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
07-05-2019 - 14:59

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie ⓘ

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Kampen F 12609</a> <small>Kadastrale objectidentificatie : 066141260970000</small>
<b>Locatie</b>	Frederik Hendrikstraat 40 8262 DT Kampen <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen</small>
<b>Kadastrale grootte</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld
<b>Coördinaten</b>	190268 - 508336
<b>Omschrijving</b>	Wonen
<b>Koopsom</b>	€ 151.500
<b>Koopjaar</b>	2011

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. <b>Basisregistratie Kadaster</b>
<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB. <b>Landelijke Voorziening</b>

### RECHTEN

<b>1 Eigendom (recht van)</b>	
<b>Aandeel</b>	1/2
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 59707/18</a> <b>Ingeschreven op</b> 18-03-2011 om 12:14
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">De heer Maarten Joseph Ariaans</a>
<b>Adres</b>	Frederik Hendrikstraat 40 8262 DT KAMPEN
<b>Geboren</b>	12-03-1979 <b>te</b> ZWOLLE
<b>Geboorteland</b>	Nederland <small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>
<b>Burgerlijke staat</b>	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)
<b>1 Eigendom (recht van)</b>	
<b>Aandeel</b>	1/2
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 59707/18</a> <b>Ingeschreven op</b> 18-03-2011 om 12:14
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Mevrouw Irma Daniëlle van Woerden</a>



BETREFT

Kampen F 12609

UW REFERENTIE

W8262DT40\_1

GELEVERD OP

08-05-2019 - 09:55

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11031112661

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-05-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-05-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

**Adres** Frederik Hendrikstraat 40  
8262 DT KAMPEN

**Geboren** 06-01-1977

**te** ELBURG

**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

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.  
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).



<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>Geleverd op 8 mei 2019</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Kampen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 12609</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
--	--





## Rapport Bodemloket

Datum: 14-05-2019



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

## **Inhoud**

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

### **1 Algemeen**

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.  
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

### **2 Disclaimer**

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.  
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.  
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

38423HJ

## AKTE VAN LEVERING

Heden, **achttien maart tweeduizend elf**,

verschenen voor mij, Mr Gerrit Willem Broen, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van het vacante kantoor van de destijds te Kampen, gevestigde notaris Mr Roeland Heule:

1. de heer Henk Jan Kasper, administratief medewerker, met kantooradres: Burgemeester van Engelenweg 65, 8271 AL IJsselmuiden, geboren te IJsselmuiden op negen april negentienhonderd tweeëntachtig (identiteitsbewijs: paspoort, nummer: NS0KBR1R3), ten dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens twee (2) aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht - van
  - a. de heer MICHEL KOSTER, wonende Frederik Hendrikstraat 40, 8262 DT Kampen, geboren te Kampen op vierentwintig juni negentienhonderd zesentachtig (identiteitsbewijs: Nederlandse identiteitskaart, nummer: IP30P0J60, afgegeven door de gemeente Kampen op drie maart tweeduizend elf);
  - b. mevrouw ROELOFJE ROLINDA BAKKER, wonende De Regge 21, 7676 EP Westerhaar-Vriezenveensewijk, geboren te Almelo op vier februari negentienhonderd zevenentachtig (identiteitsbewijs: Nederlandse identiteitskaart, nummer: IYL684BJ3, afgegeven door de gemeente Twenterand op één juli tweeduizend tien), beiden ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, en niet geregistreerd (of geregistreerd geweest) als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap; hierna de volmachtgevers tezamen genoemd: "verkoper";
2. a. de heer MAARTEN JOSEPH ARIAANS, geboren te Zwolle op twaalf maart negentienhonderd negenentachtig (identiteitsbewijs: Nederlandse identiteitskaart, nummer: IM1HF5659, afgegeven door de gemeente Elburg op zeven maart tweeduizend zeven);  
b. mevrouw IRMA DANIELLE VAN WOERDEN, geboren te Elburg op zes januari negentienhonderd zevenentachtig (identiteitsbewijs: Nederlandse identiteitskaart, nummer ITL465BD1, afgegeven door de gemeente Elburg op zestien juli tweeduizend zeven);  
beiden wonende Brouwersteeg 1, 8081 EK Elburg (beider toekomstig adres: Frederik Hendrikstraat 40, 8262 DT Kampen), beiden ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, en niet geregistreerd (of geregistreerd geweest) als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;  
hierna tezamen genoemd: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

### LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en koop, verwoord in een op **negentien respectievelijk twintig december tweeduizend tien** getekende koopakte, aan koper verkocht op grond waarvan hij bij deze levert aan de verschenen persoon onder 2 genoemd, handelend als gemeld, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper hebben gekocht en bij deze aanvaardden, **gezamenlijk en ieder voor de onverdeelde helft:**

**het woonhuis met schuur, ondergrond, erf, tuin en verder aan- en toebehoren plaatselijk bekend Frederik Hendrikstraat 40 te Kampen, kadastraal bekend gemeente**

Onroerende Zaken Hyp4 : 59707/18 18-03-2011 12:14

**Kampen, sectie F, nummer 12609, groot vijfenzeventig centiare (0.75 are);**  
hierna ook te noemen: "het verkochte" of "het registergoed".

Koper zal voormeld registergoed gebruiken als **woning**.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

**KOOPSOM, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN, KWIJTING.**

De koopsom bedraagt **EENHONDERDEENENVIJFTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 151.500,00)**,

in welke koop tevens enige roerende zaken zijn begrepen, welke roerende zaken staan vermeld op de aan deze akte te hechten- en door partijen ondertekende lijst, aan welke roerende zaken door partijen echter geen waarde is toegekend,

welk bedrag door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening staande ten name van: "Derdengelden IJsseloevers Notarissen", te Kampen en Zwartewaterland.

De zakelijke lasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

De comparant onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verleent koper kwijting voor de betaling van de koopsom en vooromschreven lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voorzover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende

**BEDINGEN:**

Kosten en belastingen.

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **koper**.
2. 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 hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
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. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de gemelde koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de hiervoor bedoelde door koper over te nemen roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.  
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

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.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken.

Artikel 4.

Voorzover dit nog niet is geschied, is verkoper verplicht om de op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden danwel afschriften of uittreksels als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek (voor zover verkoper deze in zijn bezit had) aan koper af te geven. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper.Artikel 5.

De comparant onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaarde dat verkoper heeft gegarandeerd bij deze, dat:

- a. hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd, en ongevorderd, moet worden overgedragen, het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte inderdaad vrij is van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd, behoudens meerbedoelde roerende zaken, en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte niet is betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van een vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- d. voor hem ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
- e. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- f. aan hem per datum van de gemelde koopovereenkomst van overheidswege of door de nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan hem per datum van de gemelde koopovereenkomst betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerschrijving 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;
- h. aan hem per datum van de gemelde koopovereenkomst niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, noch in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. aan hem per datum van de gemelde koopovereenkomst niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- j. met betrekking tot het verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is.

De comparant onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaarde dat het verkoper niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f, g, h en i gestelde sedert de in die leden bedoelde datum van koopovereenkomst een verandering heeft voorgedaan.

Verontreiniging/ondergrondse tanks/asbest.

Artikel 6.

1. Voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het risico terzake van verontreiniging van het verkochte, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat het verkochte is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.
2. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig.
3. Aan verkoper is niet bekend of in het verkochte asbest is verwerkt. In het verkochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte, kan voortvloeien.

Artikel 7.Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

Artikel 8.

Voorzover in deze akte niet gewijzigd of aangevuld blijven de bepalingen van gemelde koopakte (voorzover nog van toepassing) van volle kracht en waarde.

**ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN.**

Met betrekking tot het registergoed zijn geen erfdiensbaarheden, geen kwalitatieve bedingen, noch bijzondere bepalingen bekend.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de gemelde koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kunnen thans niet meer worden ingeroepen, zodat noch verkoper noch koper zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

**VOORAFGAANDE VERKRIJGING.**

Het verkochte is door de heer M. Koster en mevrouw R.R. Bakker, beiden voornoemd, gezamenlijk en ieder voor de onverdeelde helft in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op een november tweeduizend zeven in deel 53385, nummer 178, van een afschrift van een akte van levering, verleden op een december tweeduizend zeven voor Mr Roeland Heule, destijds notaris te Kampen, welke akte onder meer inhoudt kwijting voor de betaling der koopsom, alsmede de clausule dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen bij de in die akte van levering vermelde koopovereenkomst of bij nadere overeenkomsten die op de in die akte van levering vermelde koop betrekking hebben, niet meer ingeroepen kunnen worden.

**VOLMACHT.**

De koper verleent volmacht aan de ten kantore van IJsseloevers Notarissen in de gemeenten Kampen en Zwartewaterland werkzame personen om zonodig namens de koper de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze nog ten laste van anderen dan de koper

mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

**WOONPLAATSKEUZE.**

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

**GEVOLGEN VAN DE AKTE.**

De verschenen personen verklaarden zich bewust te zijn van de gevolgen van de onderhavige akte en op deze gevolgen door mij, notaris, te zijn geweest.

**BEKENDHEID DER VERSCHENEN PERSONEN EN SLOT VAN DE AKTE.**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend, terwijl de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen/partijen door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten is vastgesteld.

----- **W A A R V A N A K T E**

in minuut is verleden in de gemeente **Kampen**,  
op de datum in het hoofd van deze akte vermeld,  
om negen uur vijftientig minuten (09.25 uur).

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en een toelichting daarop, hebben de verschenen personen eenparig verklaard dat alle partijen in en bij de akte vóór het verlijden van de akte een ontwerp hebben ontvangen, dat partijen tijdig van de inhoud van de onderhavige akte hebben kennisgenomen, en met de inhoud daarvan instemmen.

Vervolgens hebben de verschenen personen verklaard op volledige voorlezing van de onderhavige akte geen prijs te stellen.

Daarna is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(get.) G.W. Broen

Ondergetekende, Mr Gerrit Willem Broen, kandidaat-notaris, als waarnemer van het vacante kantoor van Mr Roeland Heule, destijds notaris te Kampen, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in deze akte betrekking heeft geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(get.) G.W. Broen

Ondergetekende, Mr Gerrit Willem Broen, kandidaat-notaris, als waarnemer van het vacante kantoor van Mr Roeland Heule, destijds notaris te Kampen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 18-03-2011 om 12:14 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59707 nummer 18.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer F5B664231BE04475975C7466C2539A2A toebehoort aan Broen Gerrit Willem.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 59707/18 18-03-2011 12:14