TAXATIERAPPORT

Kamp 14 3
8225 GD Lelystad

Rapportnummer:	**W8225GD3_1**
Rapporttype:	**Model Financiering Woonruimte**
Uitgebracht op:	**12-4-2017**
Uitgebracht door:	**Wouters en Partners Makelaardij o.g. en Assurantien Agorabaan 15 8224JS LELYSTAD KVK nummer 39031284**
Taxateur:	**De heer H. Wouters**

Het NWWI verwerkt de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit taxatierapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijst het NWWI naar haar Privacy Statement, welke u kunt vinden op www.nwwi.nl/privacy.

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 RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR 5
G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN 6
H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING 6
I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING 7
J. MILIEU/VERONTREINIGING 8
K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar) 8
L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL 8
M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN 10
N. NADERE MEDEDELINGEN 10
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE 11
P. MODELMATIGE RAPPORTEN 16
Q. BIJLAGEN 17
Normblad 18
Bijlagen
Controleverslag Centrale Registratie Taxaties 21
Opdrachtvoorwaarden 22
Kadastraal uittreksel 26
Kadastrale kaart 26
Akte van levering 29
Bodeminformatie 36

Taxatierapport

financiering woonruimte

Versie: april 2016, vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

Bij dit taxatierapport behoort het
Normblad Taxatierapport
Financiering woonruimte

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer: 18187708004401

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	5 april 2017
Naam opdrachtgever:	I.M. Staniszewska
Adres opdrachtgever:	Wold 24 2 8225 BE Lelystad
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer H. Wouters
Ingeschreven in de kamer Wonen van het:	NRVT onder nummer RT933293702
Lid van/aangesloten bij:	NVM
Naam kantoor:	Wouters en Partners Makelaardij o.g. en Assurantien
Adres kantoor:	Agorabaan 15 8224JS LELYSTAD
Inspectiedatum:	5 april 2017

B. OBJECT

Woningtype:	tussenwoning
Adres:	Kamp 14 3
Postcode en plaats:	8225 GD Lelystad
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:	1.2 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a.	Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering:	Ja
b.	Verkrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG):	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:	€ 155.000,- zegge: honderdvijfenvijftigduizend 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 financiering woonruimte** De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport financiering woonruimte versie april 2016':	Ja
3.	**Voorwaarden** Op deze taxatie zijn van toepassing:	De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.
4.	**Van toepassing zijnde tuchtrecht** Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van:	NVM en NRVT
5.	**Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object** De taxateur verklaart dat hij 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, danwel het taxatiekantoor 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 rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

F. IN DIT RAPPORT 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.	De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
4.	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
5.	Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, danwel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):		X
6.	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
- overige:	Er zijn geen andere informatiebronnen onderzocht.

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:	
- Gemeente:	Lelystad
- Sectie:	O
- Nummer(s):	7168
- Mandelig perceel:	Nee
- Grootte:	0 hectare, 1 are en 40 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:	Eengezinsmiddenwoning met vrijstaande stenen berging, ondergrond, erf en tuin.
b. Toegepaste constructie, materialen en installaties:	Traditionele bouw, steen/hard CV gas kombi
c. Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid:	geen
d. Bouwjaar:	1981
e. Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/ uitbreidingen :	renovatie badkamer en keuken.
f. Indeling:	Begane grond: Entree; hal met meterkast (2010); straatgerichte woonkamer met aangrenzend de open keuken (luxe uitgevoerd) v.v. 5-pits fornuis met oven, RVS afzuigkap, vaatwasser, koelkast, ladenvriezer, magnetron en veel kastruimte; tussenhal met toilet (2009 vernieuwd; vanuit de keuken is er toegang tot de tuin. De begane grond is v.v. een keurige laminaatvloer en de wanden zijn v.v. spachtelputz. Eerste verdieping: Overloop met separaat toilet; drie slaapkamers (resp. ca. 5,9m², 12,2m², en 12,3m²); volledig betegelde badkamer v.v. een

	ligbad, douche, toilet, design radiator en wastafelmeubel. Deze verdieping is v.v. een v-groef laminaatvloer. Tweede verdieping: Open zolderverdieping van ca. 23,4 m² met opstelling voor de CV (Intergas HR-combi uit 2008) en drie dakramen
g. Gebruiksoppervlakten:	
Volgens opgave van:	taxateur
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:	
- wonen:	110 m²
- overige inpandige ruimte:	0 m²
- gebouwgebonden buitenruimte:	0 m²
- externe bergruimte:	6 m²
h. Indicatie bruto inhoud:	320 m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. **Omgeving**

a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen:	goede stand/woonomgeving, gelegen in koopwijk nabij winkels, scholen en openbaar vervoer.
Aard van de belendingen:	Aan beide zijden gelijkwaardige woningen
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
d. In de directe omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend:	Nee

3. **Energielabel**

Het object beschikt over:

c. een definitief energielabel met de letter:	C

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. Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd:	Nee

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:

a. Kadaster:	Ja
b. Gebruiker/Eigenaar:	Nee, werd vertegenwoordigd door verkopend makelaar.
c. Provincie Flevoland/afd. bodemloket:	bodemloket geeft geen verontreinigingen in de bufferzone

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, Gezien het bouwjaar van de woning zou asbest kunnen voorkomen; dit is echter niet geconstateerd.

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

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van:	Verkopende makelaar
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:

Adresgegevens referentieobject 1:	**Horst 15 4, 8225 LH Lelystad**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	137 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	108 m²
Inhoud woning:	340 m³
Bouwjaar:	1981
Verkoopprijs:	€ 155.000,-
Verkoopdatum:	8 september 2016
Bron gegevens:	midas
Toelichting taxateur:	vergelijkbare woning, goed referentiepand
Adresgegevens referentieobject 2:	**Kogge 12 17, 8243 AJ Lelystad**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	147 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	105 m²
Inhoud woning:	300 m³
Bouwjaar:	1977
Verkoopprijs:	€ 157.500,-
Verkoopdatum:	14 november 2016
Bron gegevens:	midas
Toelichting taxateur:	vergelijkbare woning, goed referentiepand
Adresgegevens referentieobject 3:	**Schardamstraat 14, 8244 DP Lelystad**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	145 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	106 m²
Inhoud woning:	330 m³
Bouwjaar:	1997
Verkoopprijs:	€ 153.750,-
Verkoopdatum:	17 maart 2017
Bron gegevens:	midas
Toelichting taxateur:	vergelijkbare woning, goed referentiepand, recenter bouwjaar geeft door ongunstiger gelegen wijk ggen waardevoordelen.
Kerngegevens getaxeerde object:	**Kamp 14 3, 8225 GD Lelystad**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	140 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	110 m²
Inhoud woning:	320 m³
Bouwjaar:	1981
Marktwaarde:	€ 155.000,-

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde marktwaarde zal deze naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa:	3 - 6 maanden

3. Beschrijving woningmarkt

a. Beschrijving huidige marktomstandigheden:	Markt in Lelystad in dit prijssegment is op dit moment goed te noemen. Marktopname is nog stijgend.
b. SWOT-analyse:	
- Sterkte:	Courante woning in courante wijk nabij stadscentrum, scholen, openbaar vervoer.
- Zwakte:	Dit object kent geen zwakten

- Kansen:	aantrekkende vraag in dit marktsegment zal dit woningtype aantrekkelijker positioneren.
- Bedreigingen:	Opkomende nieuwbouw zou in de nabije toekomst het aanbod in dit segment nadelig kunnen beïnvloeden.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:	kadaster en gemeente Lelystad.
b. De bestemming van het getaxeerde is:	De getaxeerde woning heeft een woonbestemming.
Het gebruik van het object als woonruimte is toegestaan conform het bestemmingsplan:	Ja
c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:	Nee

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

a. Vestigingseisen:	Er zijn geen bijzondere vestigingseisen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere gebruiksbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
c. Verkoopbelemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere verkoopbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.

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 adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het object:

a. als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988):	Nee
b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:	
- een adviesaanvraag tot aanwijzing als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988):	Nee
- (een adviesaanvraag tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (ex artikel 35 Monumentenwet 1988):	Nee
- een besluit van de gemeente of de provincie tot beschermd monument:	Nee

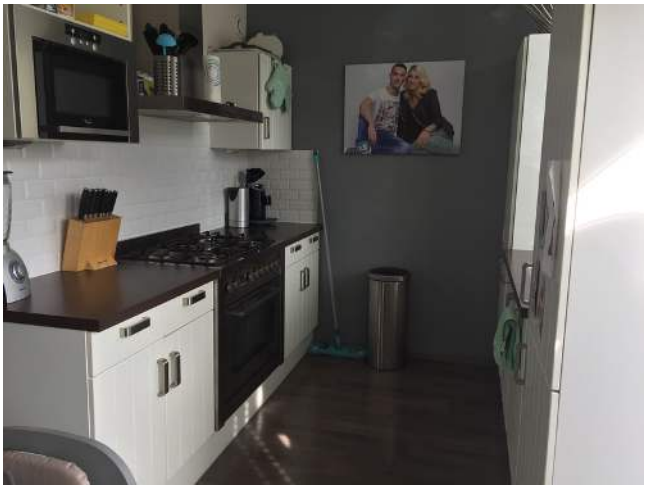
N. NADERE MEDEDELINGEN

de aangegeven vraagprijs is een z.g. "bieden vanaf prijs" en dus geen vraagprijs in de traditionele zin van het woord. Voor een dergelijke woning zou de genoemde vraagprijs overigens ook te laag zijn.

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Achtergevel

Woonkamer

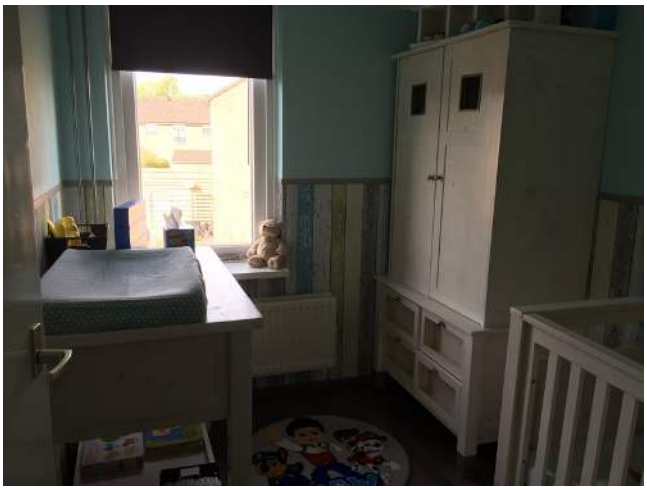


Keuken

Toilet

Badkamer

Toilet



Slaapkamer

Slaapkamer

Slaapkamer

Zolder

C.V.-ketel

Berging

Straatbeeld

P. MODELMATIGE RAPPORTEN

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.

Modelmatige Rapporten		
Overall Beeld	**Calcasa**	**Midas**
Getaxeerde waarde	€ 155.000,-	€ 155.000,-
Afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	-1,9%	-14,8%
Modelwaarde	€ 152.000,-	€ 132.000,-
Betrouwbaarheidspercentage	98,3%	95,5%

Verklarende modellen	**Calcasa**	**Midas**
Verkoopprijs (laatst bekend)	€ 152.500,-	-
Verkoopdatum (laatst bekend)	9 december 2011	-
Gecorrigeerde laatste verkoopprijs	€ 157.000,-	-
Postcodemodel	-	-
Straatmodel	-	-
Kenmerkenmodel	-	-

Referentieobjecten								
Object	**Woningtype**	**Perceels-opp.**	**GO Wonen**	**Inhoud**	**Bouw-jaar**	**Verkoop-prijs**	**Verkoop-datum**	**Gecorrig. laatste verkoop prijs**
Kerngegevens getaxeerde object	tussenwoning	140 m²	110 m²	320 m³	1981	**Marktwaarde**		€ 155.000,-
Calcasa								
Kamp 14 24 8225 GC LELYSTAD	tussenwoning	143 m²	110 m²	320 m³	1981	€ 140.000,-	25-5-2016	€ 143.000,-
Toelichting taxateur		zelfde woningtype, goed referentiepand, lage koopsom en snelle verkoop duiden kennelijk op gedwongen marktwaarde.						
Kamp 13 3 8225 GA LELYSTAD	tussenwoning	136 m²	110 m²	320 m³	1983	€ 131.500,-	27-11-2015	€ 136.000,-
Toelichting taxateur		zelfde woningtype, geindexeerde waarde vlgs midas 144.000,-- lage koopsom en snelle verkoop duiden kennelijk op gedwongen marktwaarde.						
Midas								
Kamp 13 47 8225 GB LELYSTAD	tussenwoning	100 m²	110 m²	300 m³	1981-1990	€ 123.000,-	13-7-2016	€ 126.790,-
Toelichting taxateur		zelfde woningtype, goed referentiepand, lage koopsom, leegstand en snelle verkoop duiden kennelijk op gedwongen marktwaarde.						
Kamp 15 26 8225 DH LELYSTAD	tussenwoning	121 m²	120 m²	310 m³	1981-1990	€ 156.000,-	11-1-2017	€ 154.813,-
Toelichting taxateur		zelfde woningtype, goed referentiepand.						

Q. BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Opdrachtvoorwaarden
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Akte van levering
- Bodeminformatie

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te
LELYSTAD op 12-4-2017
en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer H. Wouters

INLEIDING
Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport 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 actuele versie van de reglementen van het in het taxatierapport onder A. vermelde register.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

OPDRACHTVOORWAARDEN
De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het rapport 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 rapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het rapport 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 alle schijn van belangenverstrengeling te hebben vermeden;
- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkel wijze betrokken is bij de desbetreffende transactie wat betreft 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 en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

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 financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering 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 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.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven. Bij deze taxatie is de taxateur er vanuit 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 rapport (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 NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

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 uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

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 rapport vermelde bronnen.

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 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 rapport 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.

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

Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd.

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 rapport toe en wordt naast de marktwaarde een tweede marktwaarde opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie. Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur, indien er sprake is van het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen, uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Indien sprake is van volledige nieuwbouw kan volstaan worden met het enkel vermelden van de marktwaarde uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerd object.

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;

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

Een woning waarvoor door een gecertificeerde energielabeladviseur een energieprestatiecertificaat is afgegeven waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul, en sprake is van 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 in het een appartement betreft.

MARKTWAARDE

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.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot het nemen van) besluiten ex artikel 13 tot en met 14 lid 1 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke besluiten of vooraankondigingen.

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. 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 afbeeldingen 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. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. 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:	*W8225GD3_1*
Registratienummer:	*18187708004401*

Adresgegevens getaxeerde object:

Straat en huisnummer:	*Kamp 14 3*
Postcode en plaats:	*8225 GD Lelystad*

Gegevens CRT:

Controledatum CRT:	*1 april 2017, 12:35:09*
Registratienummer CRT:	*8225GD3_NXI8*
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.

Naam:	*de heer/mevrouw I.M. Staniszewska*
Adres:	*Wold 24 2*
Postcode en plaats :	*8225BE Lelystad*
Emailadres:	*izunia632@wp.pl*
Telefoonnummer:	*0687087430*

hierna te noemen 'de opdrachtgever'

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	*Wouters en Partners Makelaardij o.g. en Assurantien*
Adres:	*Agorabaan 15*
Postcode en vestigingsplaats:	*8224JS LELYSTAD*
Emailadres:	*info@wouterspartners.nl*
Telefoonnummer:	*0320240040*
KVK-nummer:	*39031284*

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 aangesloten bij: *NVM.*
- *H. Wouters*, geregistreerd bij de kamer wonen van *NRVT*

hierna te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op *31 maart 2017*. Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op *1 april 2017*. De opdracht betreft de volgende onroerende zaak:
Kamp 14 3, 8225GD LELYSTAD, hierna te noemen 'het vastgoedobject'.

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 met Nationale Hypotheek Garantie.

2. Waardepeildatum
De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: *5 april 2017*

3. Type rapport en validatie
De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat, kijkend naar het doel van de taxatieopdracht, het meest recente model *financiering woonruimte* 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 en de kredietgever die op basis van dit rapport het vastgoedobject financiert.

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:

- STenV (of een door STenV aan te wijzen partij), in het kader van het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
- het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van permanent toezicht op de taxateur;
- het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van 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 rapport;
- de brancheorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, statistiek danwel klachtbehandeling;
- de kredietgever(s), danwel 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.

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 voorwaarden en beroeps-, ere- en gedragscode van de brancheorganisatie waarbij de taxateur(s) is/zijn aangesloten: *De algemene consumentenvoorwaarden NVM.*
3. de meest recente versie van de 'Algemene Gedrags- en Beroepsregels' en het 'Reglement Wonen', 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.

6. Waarderingsgrondslag

Deze taxatieopdracht bevat de vaststelling van de Marktwaarde van het vastgoedobject.
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*

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

7. Gebruik van het vastgoedobject

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

De opdrachtgever verklaart m.b.t. het vastgoedobject 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 vastgoedobject 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 hiermee alle (schijn van) belangenverstrengeling zal mijden;
- voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- hij, noch een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar *niet* betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het vastgoedobject.
- hij, danwel 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 vastgoed;
- Gebruik van het vastgoedobject;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

11. Honorarium 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:	*€ 275,00*
Kosten overig:	*€ 0,--*
Validatiekosten:	*€ 35,00*
BTW:	*€ 65,10*

Totaal:	*€ 375,10*

De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk: *bij notarieel transport van het vastgoedobject* 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: *€ 0,-- 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: *€ 0,-- 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.

Wbp
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 vastgoedobject inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring die op hun websites zijn te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Tevens hebben zij een melding hiervan gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

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 inroepen 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:
Makelaar Buisman

Handtekening taxatiebedrijf	Handtekening opdrachtgever
Datum: ....-....-20....	Datum: ....-....-20....

Kadaster

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:	LELYSTAD O 7168	5-4-2017
	Kamp 14 3 8225 GD LELYSTAD	23:12:18
Uw referentie:	W8225GD3_1	
Toestandsdatum:	4-4-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	LELYSTAD O 7168	
Grootte:	1 a 40 ca	
Coördinaten:	161475-501610	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN	
Locatie:	Kamp 14 3 8225 GD LELYSTAD Kamp 14 3 8225 GD LELYSTAD	
Koopsom:	€ 152.500	Jaar: 2011
Ontstaan op:	18-9-2008	
Ontstaan uit:	LELYSTAD O 7015 gedeeltelijk	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75366 d.d. 24-11-2015

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

De heer Patrick Roland Raar
Kamp 14 3
8225 GD LELYSTAD

Geboren op:	04-09-1987	
Geboren te:	LELYSTAD	
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)		
Recht ontleend aan:	HYP4 60837/71	d.d. 9-12-2011
Eerst genoemde object in brondocument:	LELYSTAD O 7168	

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: HYP4 60837/71 d.d. 9-12-2011

Betreft: LELYSTAD O 7168 5-4-2017
Kamp 14 3 8225 GD LELYSTAD 23:12:18
Uw referentie: W8225GD3_1
Toestandsdatum: 4-4-2017

Gerechtigde
1/2 **EIGENDOM**
Mevrouw Jaimy Ziermans
Kamp 14 3
8225 GD LELYSTAD
Geboren op: 07-03-1988
Geboren te: LELYSTAD
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 60837/71 d.d. 9-12-2011
Eerst genoemde object in brondocument: LELYSTAD O 7168

Aantekening recht
BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: HYP4 60837/71 d.d. 9-12-2011

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.

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 april 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	LELYSTAD
Sectie	O
Perceel	7168

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.

Ondergetekende, Gerhard Wouterus Ignatius Otto, hierna te noemen: notaris als waarnemer van Renato Lambertus Zanardi, notaris te Lelystad, verklaart:
- dat dit afschrift een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om negen uur tien minuten (09:10 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, negen december tweeduizend elf, verschenen voor mij, mr. Gerhard Wouterus Ignatius Otto hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Renato Lambertus Zanardi, notaris te Lelystad:

1. a. de heer **RENEE HENK VOS**, geboren te Amsterdam op zesentwintig augustus negentienhonderdzesentachtig, zich identificerende met zijn Nederlandse Identiteitskaart, met kenmerk IP7222673, uitgegeven te Lelystad, op vierentwintig april tweeduizend zeven;
   b. mevrouw **KIM ZIERMANS**, geboren te Lelystad op drieëntwintig februari negentienhonderdzesentachtig, zich identificerende met haar nationaal paspoort nummer, met kenmerk NU8JHLR58, uitgegeven te Lelystad, op zestien april tweeduizend acht,

   beiden ongehuwd en geen geregistreerd partner en beiden wonende te 8225 GD Lelystad, Kamp 14 3;

   hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**verkoper**"; en
2. a. de heer **PATRICK ROLAND RAAR**, geboren te Lelystad op vier september negentienhonderdzevenentachtig, zich identificerende met zijn nationaal paspoort, met kenmerk NM45JH796, uitgegeven te Lelystad, op vijfentwintig januari tweeduizend elf, ongehuwd en geen geregistreerd partner, wonende te 8225 RX Lelystad, Griend 23 34;
   b. mevrouw **JAIMY ZIERMANS**, geboren te Lelystad op zeven maart negentienhonderdachtentachtig, zich identificerende met haar nationaal paspoort, met kenmerk NU8JHLR58, uitgegeven te Lelystad, op zestien april tweeduizend acht, ongehuwd en geen geregistreerd partner, wonende te 8225 NA Lelystad, Horst 31 13;

   en voornemens het hierna te vermelden registergoed te gaan bewonen,
   hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**koper**".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op twee november tweeduizend elf een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "**de koopovereenkomst**".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot de eigendom van het woonhuis cum annexis gelegen te **8225 GD Lelystad**, **Kamp 14 3**, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie **O**, nummer **7168** ter grootte van een are en veertig centiare (1 a 40 ca),
hierna aangeduid met: "**het verkochte**".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: **honderdtweeënvijftigduizend vijfhonderd euro (€ 152.500,00)**.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hiervoor omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te

geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hiervoor omschreven registergoed verkocht aan koper.
Er zijn geen roerende zaken meegekocht.
De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

Uitmeting

Het verkochte betreft een geheel kadastraal perceel.

C. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het verkochte is door verkoper verkregen ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register hypotheken 4, op tien april tweeduizend acht in deel 54435, nummer 51, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom op diezelfde dag verleden voor mr R.A.R. Vos, destijds notaris gevestigd te Lelystad.

D. KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte.
Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

E. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. Over de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.
   Verkoper heeft de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan. Voor zover die aanslagen nog niet zijn voldaan, zal hij die op eerste verzoek voldoen.

Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het verkochte

1. Koper heeft het verkochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het verkochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het verkochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, uitgezonderd normale slijtage.
2. Het verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis.
   Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst.
   Koper verklaart het verkochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.

Artikel 3 - Milieubepaling

1. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het verkochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
3. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het verkochte.
4. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

Artikel 4 - Onbezwaarde levering en bijzondere lasten en beperkingen

Verkoper levert het verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het verkochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, die door koper in de koopovereenkomst zijn aanvaard.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die

betrekking hebben op het verkochte.
In de koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de hiervoor vermelde stukken.
Met betrekking tot eventuele bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar
A. een akte van levering op negenentwintig december negentienhonderd éénentachtig verleden voor Mr V.M.J. Hak, destijds notaris te Lelystad, bij afschrift overschreven ten Hypotheekkantore te Zwolle (thans de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Lelystad) op dertig december daarna, in register Hypotheken 4 in deel 4105 nummer 19, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
"Artikel 7. Markeringen en parkeergelegenheid
1. enzovoorts;
2. enzovoorts;
3. *De koper neemt op zich, in de huurovereenkomsten met de huurders van de op het verkochte te stichten woningen de verplichting op te nemen, de aanwezige voorzieningen voor het parkeren van auto's op eigen erf in stand te houden*

Artikel 9. Kettingbeding
De bepalingen van de artikelen 4, 5 – zolang dit artikel van kracht is- 6, 7 alsmede van dit artikel moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve de Staat worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of dit te doen opnemen, van een onmiddellijke opeisbare boete van EENHONDERDUIZEN GULDEN (f 100.000,--) ten behoeve van de Staat"
B. voormelde akte van levering, waarin ondermeer woordelijke staat vermeld:
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN
A. *Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de naburige woningen worden bij deze, voor zover zulks nog niet eerder is geschied, gevestigd en aangenomen alzodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om de thans eventueel aanwezige voorzieningen en werken aangebracht in het gebouwde gedeelte van het verkochte en aangrenzende woningen welke in strijd met het burenrecht zijn aangebracht te legitimeren. Onder het gebouwde worden in dit verband niet begrepen erfafscheidingen, schuttingen en daarin aangebrachte deuren en openingen. Deze laatsten dienen te worden geplaatst op de erfafscheiding, voorzover dit thans nog niet het geval is, of als ter plaatse sprake is van een recht van overpad op zodanige wijze dat dit recht ongehinderd kan worden uitgeoefend. De hierbij gevestigde erfdienstbaarheden omvatten tevens de verplichting om te aanvaarden dat de heersende erven op de bestaande wijze gebruik maken van:*
- *de zich in en/of op het verkochte bevindende afvoerleidingen van hemelwater, gootwater en faecaliën door goten, putten, riolering of anderszins naar de hoofdriolering,*
- *het recht van inbalking of inankering ,*
- *het recht van over- of onderbouw (inhoudende de verplichting van de eigenaren om te dulden, zonder schadeloosstelling, dat eventueel een naastgelegen woonhuis gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de opstallen behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht),*
- *het recht op toevoer van licht en lucht, uitzicht, verlichting, ventilatiekanalen,*
- *leidingen, kabels en buizen en andere technische voorzieningen ten dienste van nuts- en telecommunicatiebedrijven en andere nutsvoorzieningen,*

welk recht toekomt aan de heersende erven en dus kunnen worden gebruikt door alle gerechtigden en/of gebruikers van de naast en nabij gelegen woonhuizen, welke op deze voorzieningen direct of indirect aangesloten zijn, alsook om te dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd, in stand gehouden, geïnspecteerd, vernieuwd en gerepareerd, terwijl bij eventuele vervangingen of vernieuwingen de mogelijkheid bij deze aanvaard wordt dat een ander tracé voor leidingen, kabels, pijpen en dergelijke wordt gekozen indien daartoe aanleiding bestaat.
Tot de tot standkoming van-, de vernieuwing of de verplaatsing van de erfafscheidingen kan koper de verkoper nimmer noodzaken. Evenmin kan verkoper ooit gehouden worden aan de kosten hiervan

mede te betalen, zolang verkoper eigenaar is van het aangrenzend erf.
Een en ander betreft het complex van de navolgende woonhuizen (allen te Lelystad):
Kamp 10-02 tot en met 10-18 (even), Kamp 14-01 tot en met 14-09 (oneven) en Kamp 14-21 tot en met 14-27 (oneven), allen deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie O nummer 6975.

B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Ten laste van de strook grond met een breedte van ongeveer één meter en vijftig centimeter, gelegen achter de percelen plaatselijk bekend Kamp 14-03 tot en met 14-09 (oneven), Kamp 14-21 tot en met 14-27 (oneven) en Kamp 10-18 te Lelystad, allen deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie O nummer 6975, welke strook grond bestemd is te dienen als voetpad ten behoeve van het bij deze akte geleverde perceel en welke strook grond thans met betontegels betegeld is, en ten behoeve van de overige aan die strook grenzende percelen
en ten behoeve van het bij deze akte geleverde perceel en die overige percelen,
wordt bij deze - voor zover zulks nog niet eerder is geschied - gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid van voetpad om over die strook grond te komen van en te gaan naar de openbare weg, onder de volgende bepalingen:

a. in het gebruik van de erfdienstbaarheid van voetpad is begrepen het recht een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen, behoudens de gemeentelijke vuilniscontainer(s);
c. het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het pad te laten scharnieren;
d. het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de eigenaren van de heersende erven, ieder voor een gelijk deel, ongeacht op welke dienende erven het voetpad gelegen is en ongeacht of vanaf die heersende erven feitelijk van de erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt, alsmede ongeacht in hoeverre de heersende erven geheel dan wel slechts voor een klein gedeelte aan het voetpad grenzend zijn.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Het is koper bekend dat op en/of onder het voetpad dat deel uitmaakt van het verkochte zich voorzieningen kunnen bevinden dienende voor het algemeen nut, zijnde kabels, leidingen, (riolering)buizen, lantaarnpalen en verdeelkastjes (welke opsomming niet limitatief is). Indien de gerechtigden tot deze voorzieningen hun rechten bij notariële akte wensen vast te leggen door middel van het verkrijgen van een zakelijk recht van opstal verklaart koper daaraan zijn medewerking te verlenen. In het kader hiervan verleent koper een onherroepelijke volmacht, welke derhalve niet zal eindigen door de dood of ondercuratelestelling van de volmachtgever, aan een ieder van de medewerkers van verkoper, een ieder van de medewerkers van Hak & Rein Vos Notarissen te Lelystad en aan een ieder van de medewerkers van de instellingen of bedrijven die gerechtigd zijn tot vorenbedoelde voorzieningen, speciaal om voor en namens hen (kopers), mee te werken aan de vestiging, levering en aanvaarding van een eeuwigdurend zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gerechtigden tot deze voorzieningen, voor welk opstalrecht geen vergoeding zal zijn verschuldigd, welk recht van opstal zal worden gevestigd ter bestendiging van de thans reeds bestaande feitelijke situatie en welke vestiging zal geschieden onder de te doen gebruikelijke bepalingen en bedingen, nader in de notariële akte te formuleren door voormeld notariskantoor. Aan de vestiging van het recht van opstal zullen voor koper ***geen*** *kosten verschuldigd zijn.*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 5 - Garanties en verklaringen door verkoper.

1. Verkoper heeft op het moment van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft op het moment van het aangaan van de koopovereenkomst verder verklaard:
   a. Ten aanzien van het verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
   b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
      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

Monumentenwet;
3. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

c. Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

3. Verkoper verklaart verder:
   a. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
   b. Het verkochte is niet betrokken in een rechtszaak of arbitragezaak.
4. Verkoper heeft geen energieprestatiecertificaat van het verkochte aan koper ter beschikking gesteld. Koper stemt ermee in dat verkoper geen energieprestatiecertificaat ter beschikking stelt.
5. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
   Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
   Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers.
   Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
   Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het verkochte afwijkt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 7 - Aanvaarding van het verkochte

Het verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meeverkochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

Artikel 8 - Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het verkochte aan koper vindt plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het verkochte voor rekening en risico van koper.

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals met betrekking tot verrichte werkzaamheden of met betrekking tot aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, en worden zoveel nodig hierbij door verkoper geleverd aan koper, die deze levering aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens daarover aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Artikel 11 - Slotbepalingen

Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst, deze overeenkomst te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

Kwijting

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedrag die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

Fiscale verklaring

Ten slotte wordt namens koper aan de voet van deze akte opgave gedaan van het bedrag van de

verschuldigde overdrachtsbelasting, groot **drieduizend vijftig euro (€ 3.050,00)**.
De overdrachtsbelasting is met in achtneming van het tarief geldend volgens het besluit van één juli tweeduizend elf, nummer BLKB 2011/1290M, berekend over de hiervoor vermelde koopprijs.

Doorhaling

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het verkochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

Woonplaats- en forumkeuze.

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aan te hechten stukken

Aan deze akte zullen geen stukken worden gehecht.

Volmacht tot rectificatie

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden volmacht te geven aan elk van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Hak & Rein Vos notarissen, met kantooradres Meentweg 8 te Lelystad, om namens partijen op te treden bij een notarieel te verlijden akte van rectificatie, indien zich in deze akte een onjuistheid of onvolledigheid mocht bevinden die de beoogde kadastrale bijhouding verhindert en de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers dientengevolge om een aanvullend stuk verzoekt.

Gelijkstelling geregistreerd partnerschap met huwelijk

Indien in deze akte een rechtsgevolg afhankelijk is gesteld van het al dan niet gehuwd zijn of van een rechtstreeks met het huwelijk verbonden rechtsfeit, wordt met het huwelijk gelijkgesteld een geregistreerd partnerschap, tenzij van deze gelijkstelling uitdrukkelijk is afgeweken.
Indien in deze akte wordt vermeld dat een verschenen persoon of een partij ongehuwd is of nimmer gehuwd geweest is, is daaronder tevens begrepen dat deze persoon geen geregistreerde partner is of nimmer als zodanig geregistreerd is geweest.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend terwijl de identiteit van de verschenen personen door mij, notaris, is vastgesteld.
De verschenen personen en, voor zover die niet dezelfde zijn, de partijen, zijn door mij, notaris, in de gelegenheid gesteld tijdig van de inhoud van deze akte kennis te nemen.
Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en toelichting daarop, heb ik, notaris, bovendien de gevolgen die uit deze akte voortvloeien aan de verschenen personen uiteengezet.
De verschenen personen hebben vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend.
Waarvan akte verleden te Lelystad op de datum in het hoofd van deze akte vemeld, om negen uur tien minuten.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-12-2011 om 10:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60837 nummer 71.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 59E5E745CD57B7ED076F9293AAEE839A toebehoort aan Gerhard W.I. Otto.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

PROVINCIE FLEVOLAND

bodem Kamp

Omgevingsrapportage

Bodem

- Onbekend
- In Procedure
- Gesaneerd
- Geen vervolgactie bekend
- Bodemonderzoek uitgevoerd; Geen vervolg nodig

Ondergrond

- Kadastraal perceel
- topografie
- Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Leeswijzer

In Flevoland worden regelmatig verontreinigingen in de bodem aangetroffen.

In het kader van de Wet Bodembescherming (WBB) heeft de provincie Flevoland een aantal wettelijke taken. De provincieverkrijgt in het kader van deze wettelijke taken bodemgegevens. Deze administratieve gegevens worden opgeslagen in een bodeminformatiesysteem.

Bij het plannen en uitoefenen van werkzaamheden is het van belang dat men al vroegtijdig rekening houdt met de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In dit document wordt een overzicht gegeven van locaties binnen het geselecteerde gebied, waarover bij de provincie Flevoland bodeminformatie bekend is.

De informatie in dit document is verdeeld over twee delen:

1. Algemene informatie: Het geselecteerde gebied, Bodemverontreinigingslocaties en Potentieel bodemverontreinigende activiteiten

2. Detailinformatie (per locatie): Algemene gegevens, Afgegeven beschikking(en), Historische bedrijfsactiviteit(en), Uitgevoerde bodemonderzoek(en), Aangetroffen verontreinigingen, Uitgevoerde saneringen en Restverontreiniging

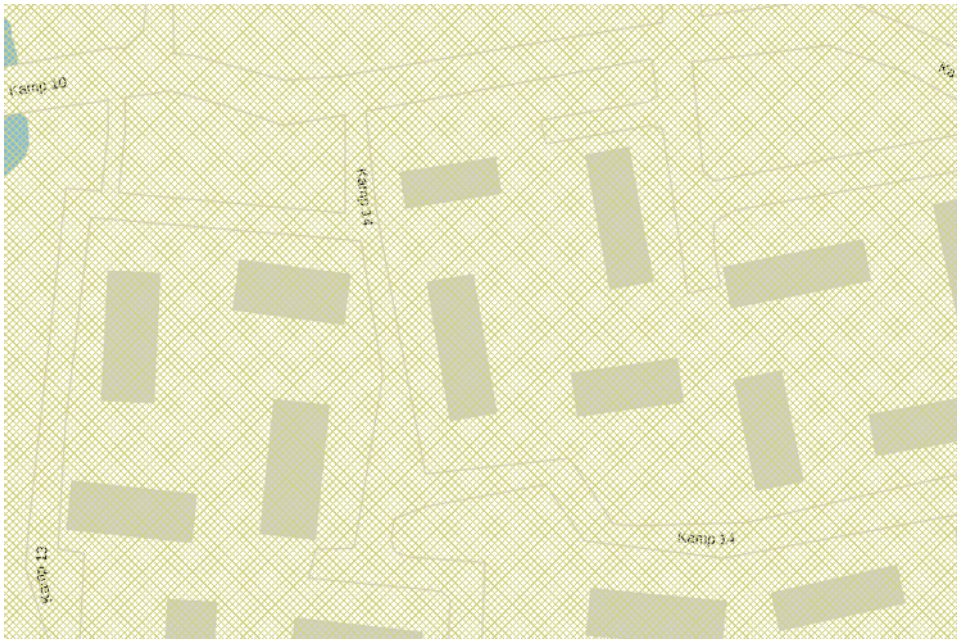
3. Overige informatie: Topografie, Luchtfotos en Asbest

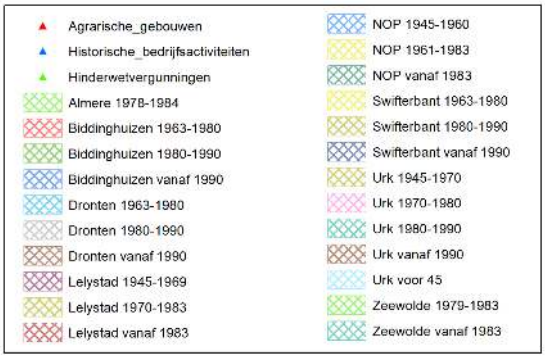
Het kan voorkomen dat bepaalde informatie niet beschikbaar is. In dat geval wordt daar melding van gemaakt.

Als u vragen heeft over de geleverde bodeminformatie, kunt u emailen naar info@ofgv.nl of bellen naar 088-6333000.

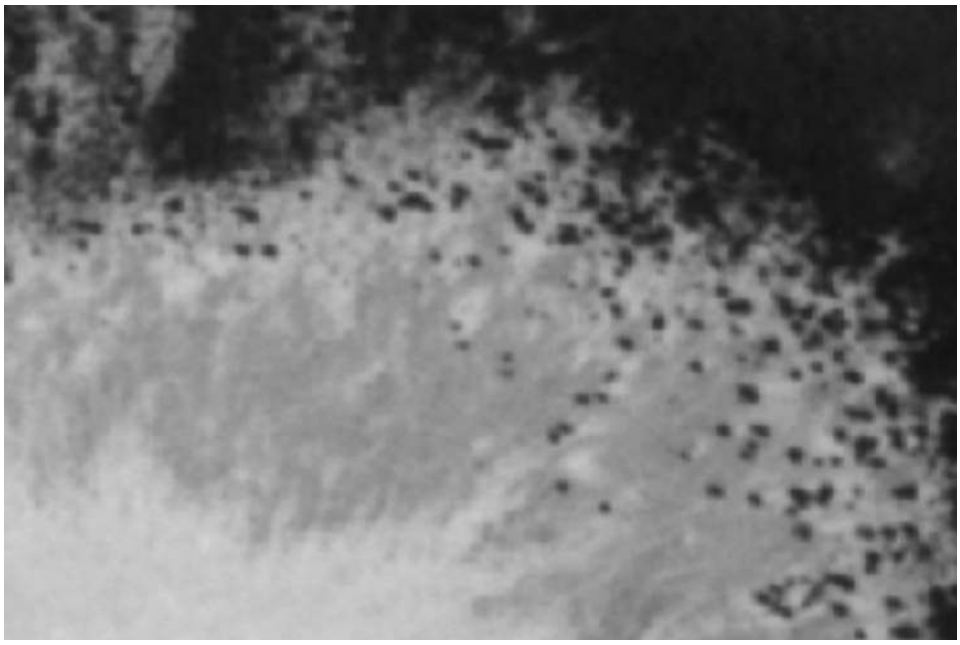
Binnen het aangegeven zoekgebied is geen informatie aangetroffen.

Asbest locaties

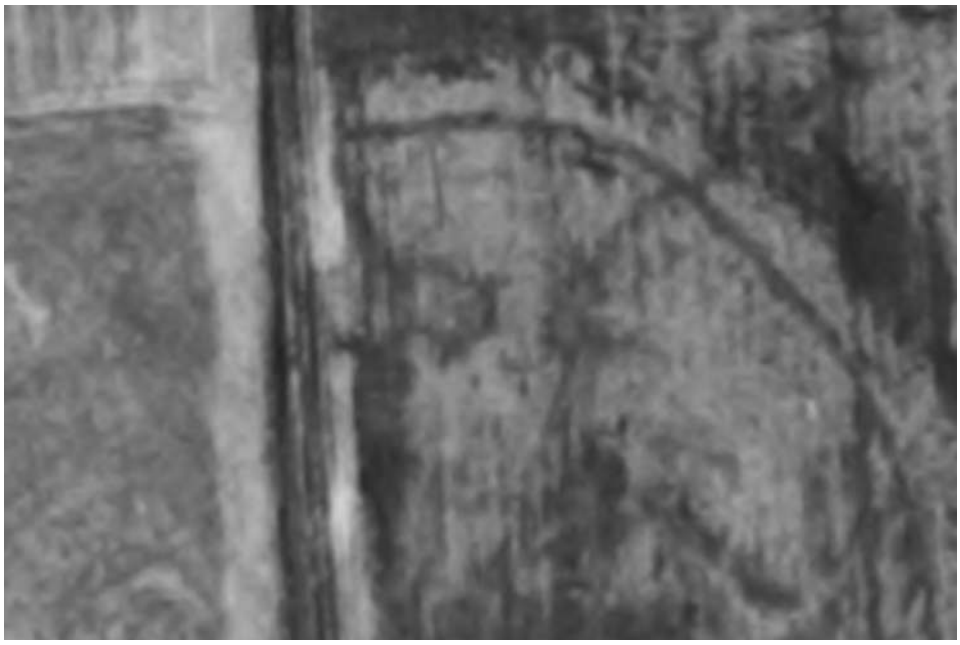




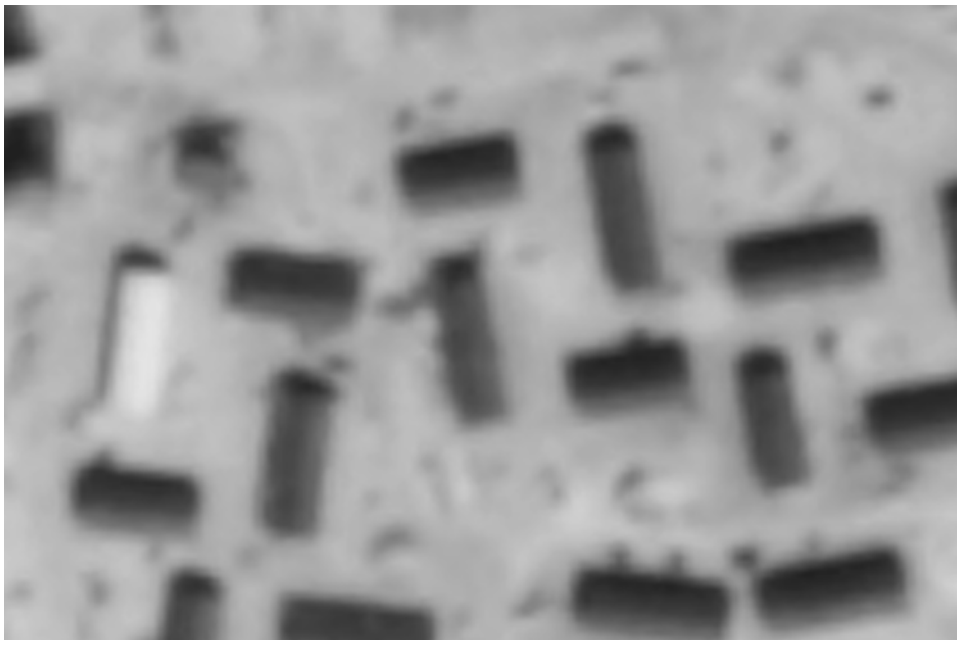
Luchtfoto 1960



Luchtfoto 1971



Luchtfoto 1981



Luchtfoto 1989

Luchtfoto 2000

Luchtfoto 2003

Luchtfoto 2006

De bodeminformatie is met de grootste zorg ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat deze informatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De provincie Flevoland acht zich niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. U helpt de provincie door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

Per 1 januari 2013 wordt, in opdracht van de provincie Flevoland, de bodeminformatie bijgehouden door de omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek.

Toelichting

Toelichting op overzicht historisch bodembestand (HBB)

Tussen 2005 en 2007 heeft de provincie Flevoland een inventarisatie laten uitvoeren van potentieel verontreinigde voormalige bedrijfsterreinen. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van twee archiefbronnen, te weten:

1. Het archief van de Kamers van Koophandel in de provincie.
2. De op grond van de Hinderwet aan bedrijven verleende vergunningen.

Met beide bronnen wordt ruwweg de tijdsperiode 1950 tot 2000 gedekt. Uit de enorme hoeveelheid informatie die in de genoemde bronnen ligt opgeslagen, is een selectie gemaakt. Met deze inventarisatie kan worden bekeken of er in het verleden bodembedreigende bedrijfsactiviteiten op een perceel hebben plaatsgevonden.

Naast informatie over potentieel verontreinigde voormalige bedrijfsterreinen is bij de Provincie Flevoland ook andere informatie bekend over het (historische) bodemgebruik.

Het betreft de:

- De historische luchtfoto's van Flevoland (http://historische-luchtfoto.flevoland.nl);
- De asbestverdenkingenkaart (http://bodeminformatie.flevoland.nl/bodeminformatie.html).

Toelichting op de Historische luchtfoto's

In het verleden kan door bedrijfsactiviteiten de bodem verontreinigd zijn. Hoe de bodem in het verleden gebruikt is, is terug te zien op de historische luchtfoto's.

Toelichting op de Asbestverdenkingenkaart

De provincie Flevoland heeft in verband met mogelijke bodemverontreiniging in 2004 archiefonderzoek laten verrichten naar het (mogelijk) voorkomen van asbest in gebouwen en/of in de bodem. De doelstellingen van dit onderzoek waren:

- Inzichttekrijgen in de omvang van asbestverontreinigingin gebouwen en de bodem;
- De ligging van asbestverdachte locaties te bepalen.

De locaties staan weergegeven op de provinciale website en zijn direct opvraagbaar via de link http://bodeminformatie.flevoland.nl /bodeminformatie.html.
Het bijbehorende rapport "Asbestonderzoek Flevoland" is op deze pagina te raadplegen onder kopje "Achtergrondinformatie".

De asbestverdenkingenkaart is te gebruiken om te bepalen of er een kans bestaat dat asbest aanwezig is in gebouwen en/of in de bodem. Vooral bij de uitvoering van Historisch onderzoek, bijvoorbeeld in het kader van bodemonderzoek of gebiedsontwikkeling is deze informatie van belang. Op de kaart zijn asbestverdachte locaties of gebieden weergegeven. In de kaart worden de volgende categorieën onderscheiden:

- (Woning-)Bouwperiode
- Agrarische gebouwen
- Hinderwetvergunningen
- Historische bedrijfsactiviteiten

Vervolgonderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk asbest in gebouwen en/of in de bodem aanwezig is. Aanbevelingen voor verder onderzoek zijn:

- raadpleeg bouwvergunningen. Dit kan op individueel perceelsniveau, maar ook op wijkniveau als een breder onderzoek naar de toepassing van asbest als bouwmateriaal relevant wordt geacht.
- voer gericht dossieronderzoek uit naar herstructureringsplannen, dossiers bouwrijp maken, eventueel in combinatie met interviews met betrokken ambtenaren. Hieruit kan blijken waar asbestafval (sloop gebouwen, verwijderde wegfunderingen en waterleidingbuizen) terecht is gekomen.
- voer zonodig luchtfoto- en kaartonderzoek uit naar dempingen, erfverhardingen en afgebroken boerderijen (vooral interessant in combinatie met nabijgelegen gedempte watergangen).

Toelichting op detailinformatie WBB-locaties

Algemene informatie

In het kader van de Wet Bodembescherming (WBB) heeft de provincie Flevoland een aantal wettelijke taken. De provincie verkrijgt in het kader van deze wettelijke taken bodemgegevens. Deze administratieve gegevens worden opgeslagen in een bodeminformatiesysteem.

Deze informatie betreft:

- Algemene locatiegegevens
- Afgegeven beschikking(en)
- Historische bodembedreigende bedrijfsactiviteiten
- Uitgevoerde bodemonderzoeken

- Aangetroffen verontreinigingen
- Uitgevoerde (deel-)saneringen
- Restverontreinigingen
- Historische bedrijfsactiviteiten (HBB)

Algemene locatiegegevens

Basisgegevens

Alle bij de Provincie bekende locaties, waar (mogelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (Wbb- locaties), zijn ingevoerd in het Bodem Informatie Systeem. Ook locaties, waarbij in een ander wettelijk kader bodemverontreiniging is geconstateerd, worden door provincie geregistreerd.

Van deze locaties worden de volgende gegevens geregistreerd:

- Ligging (adresgegevens);
- Kadervan aanpak (vrijwillige ofvan overheidswege onderzoek/saneringwordt uitgevoerd);
- Land- of waterbodemverontreiniging;
- Milieuhygiënische beoordeling (ernst, spoed, goedkeuring saneringsplan, instemming saneringsresultaat/nazorgplan);
- Vervolgactie.

Fasering van de aanpak

Bij de aanpak van een (vermoeden van) bodemverontreiniging, worden in het algemeen de volgende fasen doorlopen:

1. Het historisch onderzoek; daarin worden gegevens over het mogelijk ontstaan van bodemverontreiniging worden verzameld.
2. Het oriënterend onderzoek; daarin worden op de meest verdachte plaatsen monsters genomen, die in een laboratorium op de verdachte stoffen worden geanalyseerd.
3. Het nader onderzoek; daarin wordt de bodemverontreiniging afgebakend.
4. Het saneringsplan; daarin wordt de beschreven hoe de bodem gesaneerd gaat worden.
5. Het evaluatieverslag; daarin worden de bereikte saneringsresultaten vastgelegd

Afgegeven beschikking(en)

Beschikking

In een beschikking geeft de overheid haar oordeel over onderwerpen als de ernst van een bodemverontreiniging, de urgentie en het tijdstip van de sanering, het saneringsplan en het evaluatieverslag van de sanering. De beschikking op het saneringsplan kan gezien worden als een vergunning.

Ernstige bodemverontreiniging

De Wet bodembescherming geeft regels hoe om te gaan met een ernstige bodemverontreiniging. De provincies en de grote gemeenten zijn het bevoegde gezag; zij zijn door de wet aangewezen om toe te zien op een juiste aanpak.

Spoedeisendheid sanering

De Wet bodembescherming onderscheidt al dan niet spoedeisende ernstige bodemverontreinigingen. Om over de spoed te kunnen beslissen is informatie nodig over de risico's van de bodemverontreiniging en de snelheid waarmee de verontreinigende stoffen zich met het grondwater verspreiden. De risico's zijn gebaseerd op het huidige of het voorgenomen gebruik van de bodem.

Een voorbeeld: de bodem is ernstig verontreinigd met zware metalen. De zware metalen lossen niet op in het regenwater. De sanering is niet urgent als de bodem gebruikt wordt als parkeerterrein. De sanering is wel urgent als de bodem als kinderspeelplaats of groentetuin wordt gebruikt.

Tijdelijke beveiligingsmaatregelen

Als een sanering spoedeisend is, maar nog niet direct kan plaats vinden, kan het bevoegde gezag tijdelijke beveiligingen voorschrijven. Een voorbeeld daarvan is het plaatsen van een hek rondom de verontreiniging.

Saneringsplan

Bij de sanering kan het gaan om verschillende typen maatregelen om de bodem weer schoon of geschikt te maken. Soms wordt alle verontreiniging verwijderd, soms blijft alle verontreiniging zitten en wordt die op een andere manier onschadelijk gemaakt.
De initiatiefnemer van de sanering is verplicht na het afronden van de sanering een evaluatierapport bij de overheid in te dienen.
Als er verontreiniging in de bodem achterblijft, moet de initiatiefnemer van de sanering een zorgplan opstellen. Daarin staat op welke manier controle plaats vindt en zonodig wordt bijgestuurd. Dit noemt men ook wel monitoring.

De bevoegde gezagen, bijvoorbeeld de Provincie Flevoland, kunnen saneringsbevelen geven voor het opruimen van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering spoedeisend is.
In eerdere wetgeving werden spoedeisende saneringen urgente saneringen genoemd. In dit rapport bedoelen wij met spoedeisend en urgent

hetzelfde.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Alle bij de Provincie bekende bodemonderzoeksrapporten zijn ingevoerd in het Bodem Informatie Systeem. Het betreffen bodemonderzoeken op locaties waar (mogelijk) sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (Wbb-locaties). Bodemonderzoeken die in een ander wettelijk kader zijn uitgevoerd worden niet door provincie geregistreerd, tenzij er sprake is van een bodemverontreiniging; bijvoorbeeld bodemonderzoeken in het kader van de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Aangetroffen verontreinigingen

Bij de mate van verontreiniging wordt onderscheid in schone grond, licht verontreinigde grond en ernstig verontreinigde grond. Om de bodem schoon, licht verontreinigd of ernstig verontreinigd te noemen is voor ruim honderd stoffen vastgesteld hoeveel van die stof in een bodem mag zitten. Om de bodemkwaliteit te beoordelen, moet dus worden bekeken hoeveel van een verontreinigende stof er in de bodem zit. Dit gebeurt door monsters van de bodem te nemen en die in een laboratorium te laten onderzoeken.

Uitgevoerde (deel)saneringen

De saneringsvariant wordt vastgelegd op basis van het evaluatierapport. Voor de beschrijving van de saneringsvarianten wordt gebruik gemaakt van de landelijk vastgelegde systematiek.

Restverontreinigingen

Eventuele restverontreinigingen, die na sanering in de bodem achterblijven, worden geregistreerd.

Historische bedrijfsactiviteiten op deze locatie

De bodembedreigende (bedrijfs-)activiteiten op de betreffende locatie, die zijn of moeten worden onderzocht.

Meer informatie

Heeft u vragen over de geleverde bodeminformatie?

Mail dan uw vraag naar info@ofgv.nl.