

Paulus Potterstraat 72, 1318PR ALMERE (44165)



Woonhuis
het woonhuis met verder toe- en aanbehoren.



Beschrijving

het woonhuis met verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend 1318 PR Almere, Paulus Potterstraat 72, kadastraal bekend gemeente Almere sectie P nummer 3405, groot één are en zevenendertig centiare (1 a en 37 ca); belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander Infra N.V.;



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 7 november 2019
Inzet	donderdag 7 november 2019 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 7 november 2019 vanaf 10:30
Kantoor	De Randamie & Verstoep Notarissen Posthoornstraat 13-15 3011 WD Rotterdam T: 010 433 03 55 F: 010 414 92 16 E: notaris@drv-notarissen.nl
Behandelaar	mr B.R. de Randamie



Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	109 m ²
Perceeloppervlakte	137 m ²
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Woonaccent Almere Wijsgeerbaan 104 1315 LJ Almere E: almere@woonaccent.nl
Bezichtiging	woensdag 23 oktober 2019, van 16:00 tot 17:00 woensdag 6 november 2019, van 16:00 tot 17:00
Soort eigendom	Vol eigendom



Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Almere sectie P nummer 3405, groot één are en zevenendertig centiare (1 a en 37 ca);
Milieuinformatie	Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \n

Financieel

Lasten	OZB, € 284,57 jaarlijks Waterschapslasten, € 96,27 jaarlijks Rioolrecht, € 154,45 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van het hoogste bod bij inzet tlv verkoper.
Indicatie kosten veiling	€ 5.122,00 (per 02-10-2019 om 08:48 uur)

Bijzonderheden

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

De veilingvoorwaarden zijn op de www.veilingbiljet.nl gepubliceerd en op te vragen ten kantore van de executerende notaris.

Tot en met 23 oktober 2019 kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notaris.

De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden 6 weken na gunning.

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond/gebruikt door de eigenaar (en zijn gezin). Het registergoed is verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (het 'huurbeding').

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

De executant heeft voorts de benodigde machtiging tot het in beheer en onder zich nemen van het registergoed conform 3:267 (eerste volzin) Burgerlijk Wetboek bij de Voorzieningenrechter aangevraagd.

De gevraagde verlopen zijn verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Midden-Nederland, locatie Lelystad op negentien juli tweeduizend negentien, met dien verstande dat de ontruiming niet vóór één september tweeduizend negentien plaats mag vinden. De sleutels zijn aan de verkoper ter hand gesteld die bezichtigingen in zal plannen.



Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.

De inzetpremie (1% van het hoogste bod bij inzet), komt voor rekening van de verkoper.

Voor rekening van koper:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Bieders en mijners dienen zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt.

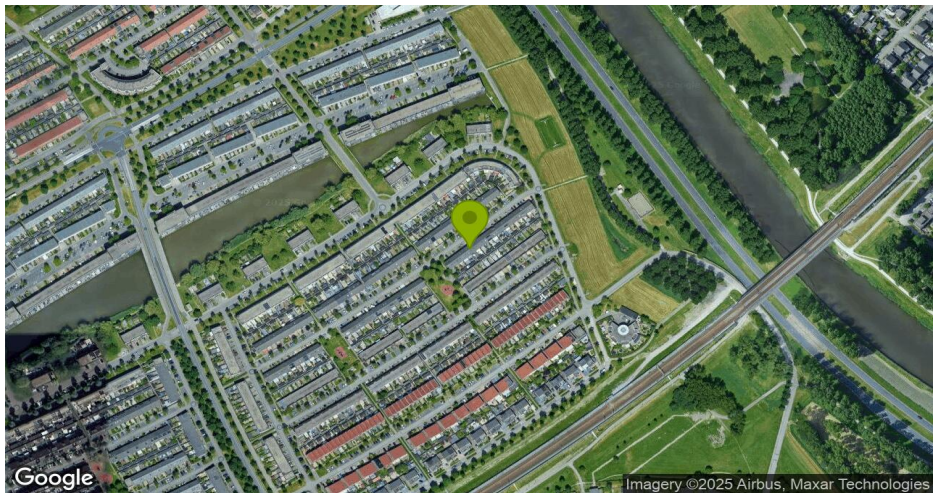
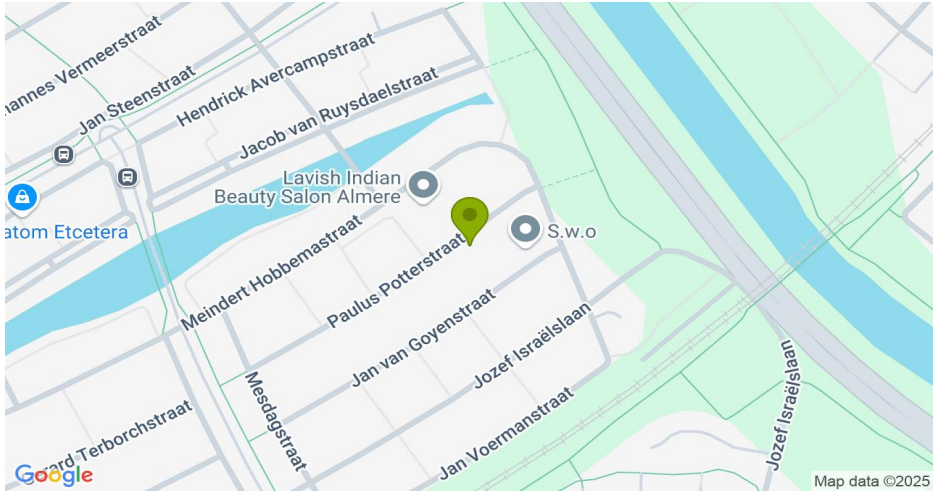
Alvorens tot gunning wordt overgegaan dient door de koper een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 10% van de koopprijs, met een minimum van € 15.000,00.

De termijn van beraad als bedoeld in artikel 8 lid 2 AVVE eindigt op de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

De verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de bank voor alle (eventuele) aanspraken te diens zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen;

Informatie terzake het milieu, de fundering, de bestemming en/of aanschrijvingen is geplaatst op www.veilingbiljet.nl en kan worden opgevraagd bij de notaris. Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper/bank of de notaris.



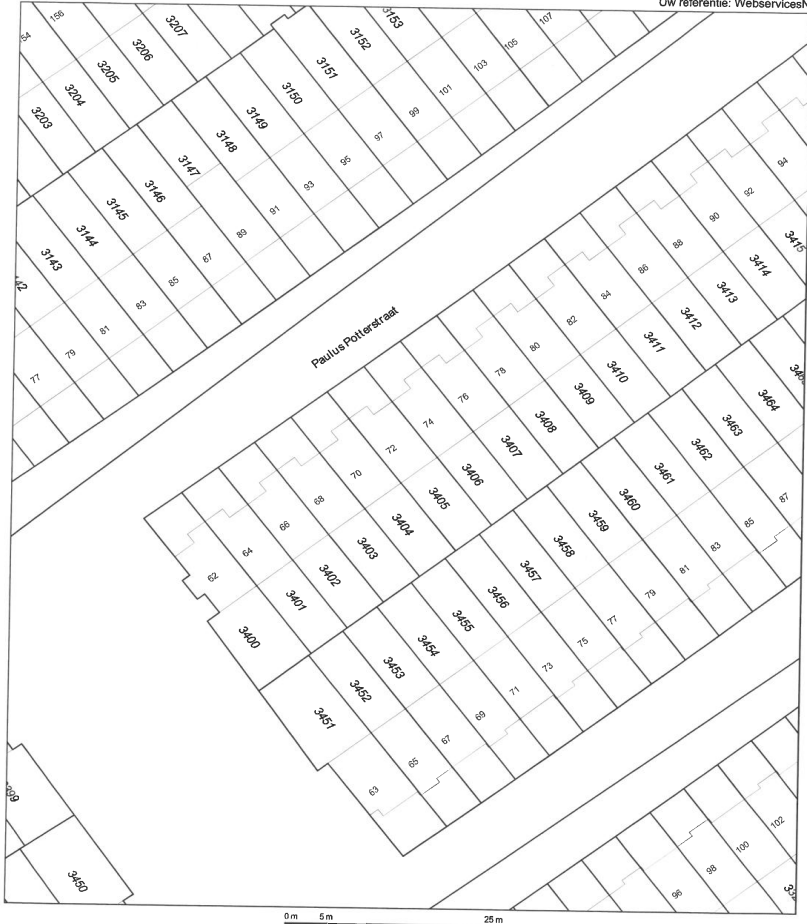


Kadastrale kaart

44165-kadastralekaart1318PaulusPoterstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNI



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

Geleverd op 9 mei 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Almere
Sectie p
Perceel 3405

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 databankrecht.

Bijlage

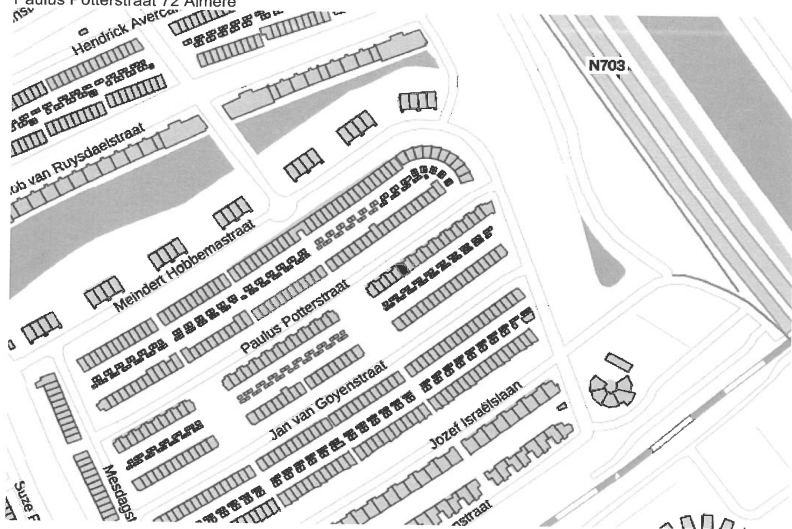
44165_bag informatie.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Paulus Potterstraat 72 Almere



Pand

ID	0034100000042105
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2000
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	11-06-2009
Documentdatum	20-04-1999
Documentnummer	982168
Mutatiedatum	03-02-2010

Verblijfsobject

ID	0034010000002320
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	109 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-07-2017

Documentdatum 10-07-2017
Documentnummer VMU5287408
Mutatiedatum 14-07-2017
Gerelateerd hoofdadres 0034200000062459
Gerelateerd pand 0034100000042105
Locatie x:146239.819, y:488315.116

Nummeraanduiding

ID 0034200000062459
Postcode 1318PR
Huisnummer 72
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 10-11-1999
Documentdatum 20-04-1999
Documentnummer 982168
Mutatiedatum 03-02-2010
Gerelateerde openbareruimte 0034300000000385

Openbare Ruimte

ID 0034300000000385
Naam Paulus Potterstraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 09-11-1999
Documentdatum 31-03-1998
Documentnummer 37328/19913
Mutatiedatum 03-02-2010
Gerelateerde woonplaats 1270

Woonplaats

ID 1270
Naam Almere
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 30-09-2009
Documentdatum 30-09-2009
Documentnummer N09-025
Mutatiedatum 03-02-2010

Bronhouder

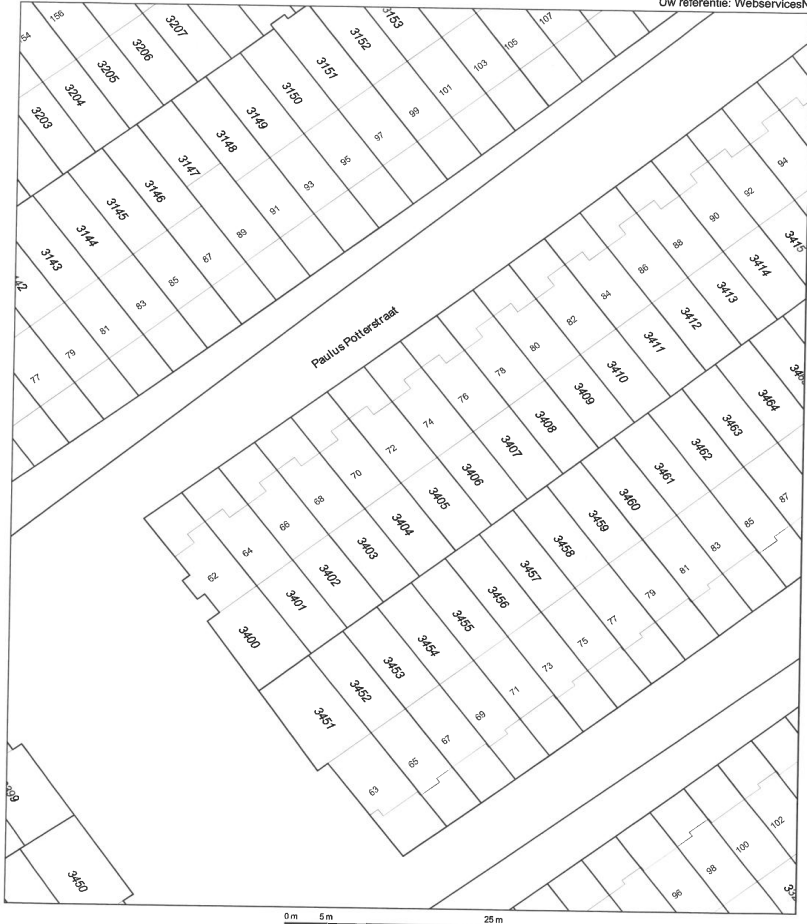
ID 0034
Naam Almere

Bijlage

44165_kadastraal kaartje.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNI



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

Geleverd op 9 mei 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Almere
Sectie P
Perceel 3405

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 databankrecht.

Bijlage

44165_vastgoedscanner.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	Paulus Potterstraat 72
Postcode en woonplaats	1318PR Almere
Gemeente	Almere
Wijk	Wijk 02 Almere Stad
Buurt	Tussen de Vaarten Noord
WOZ-objectnummer	003400073401

OBJECT

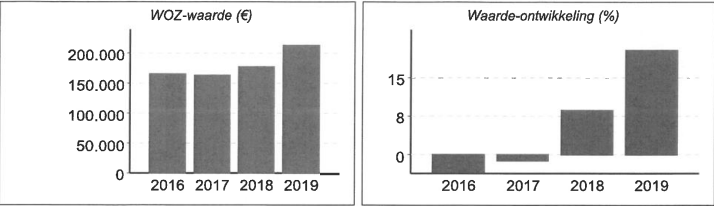
Objectstatus	Object in gebruik
Bouwjaar	2000
Oppervlakte BAG	109 m2
Omschrijving vergunde gebruik	woonfunctie
Complexrelatie	1
WOZ-object 003400073401	109 m2
Oppervlakte WOZ wonen	8 m2
Oppervlakte WOZ niet-wonen	345 m3
Inhoud	0
Bouwlaag	Tussen/rijwoning
Gebruiksklasse	Woning Rij Standaard
Feitelijk gebruik	gebruiker is eigenaar (****½)
Huur/eigendom	

WOZ-WAARDE

WOZ-objectnummer	003400073401			
WOZ-waardeklasse	€ 200.000 - € 250.000			
Waarde-ontwikkeling 3 jaar	+ 29,1 %			
Onderdeel	2016	2017	2018	2019
WOZ-waarde	€ 165.000	€ 163.000	€ 177.000	€ 213.000
Waardepeildatum	01-01-2015	01-01-2016	01-01-2017	01-01-2018
Waarde-ontwikkeling 1 jaar	-3,5 %	-1,2 %	+ 8,6 %	+ 20,3 %
OZB-waarde	€ 165.000	€ 163.000	€ 177.000	
OZB-vrijstelling	nee	nee	nee	

Rapportnummer: 1461032
1318PR/72

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
09-05-2019 14:30



De WOZ-waarde is opgevraagd door H.H. van Well op 09-05-2019 14:30 op basis van artikel 37h van de Wet Waardering Onroerende Zaken die een notaris toegang geeft tot WOZ-gegevens. De gebruiker is bekend met de gevolgen die Titel XII van het Wetboek van Strafrecht met betrekking tot valsheid in geschrifte verbindt aan een onjuiste verklaring met betrekking tot de genoemde wettelijke bevoegdheid.

LOKALE LASTEN

Gemeentelijk lasten [2019]	
OZB-tarief eigenaren woning	0,133600 %
OZB-tarief eigenaren niet-woning	0,322800 %
OZB-tarief gebruikers niet-woning	0,259300 %
Reinigingsheffing tarief	€ 352,08
Rioolheffing tarief elgenaar	€ 154,45

H.H. van Well
 09-05-2019 14:30

Rapportnummer: 1461032
 1318PR/72

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
 09-05-2019 14:30

Bijlage

44165_informatie afdeling belastingen gemeente Almere.pdf

Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen

Van: belastingen <belastingen@almere.nl>
Verzonden: vrijdag 10 mei 2019 9:44
Aan: Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen
Onderwerp: RE: verzoek Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere / JCH
Bijlagen: TV 2019 Paulus Potterstraat 72 Almere.pdf

Goedemorgen,

Allereerst excuses voor de late beantwoording van deze e-mail.
 Hieronder heb ik het rood aangegeven in de mail welke info er bij ons bekend is voor dit object.
 In de bijlage treft u het taxatieverslag van dit object aan.
 Met vriendelijke groet,

Afdeling Belastingen
 Team Heffen & Invorderen (jlm)

Van: Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen [<mailto:honkoop@drv-notarissen.nl>]
Verzonden: donderdag 18 april 2019 10:51
Aan: Info <info@almere.nl>
Onderwerp: Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere / JCH

Datum 18 april 2019
 Betreft/ref. Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere
 Behandeld door Dhr. B.R. de Randamie

Geachte heer - mevrouw,

Te mijner kantore is in behandeling de veiling van bovengenoemde onroerende zaak, de eigenaar is de heer M.E. Overman.

Gezien het vorenstaande verzoek ik u mij in het bezit te willen stellen van de navolgende bescheiden:

- A. Kunt u mij berichten of er een subsidie verstrekt is op bovengenoemde onroerende zaak,

Niet bekend bij Belastingen

- B. Kunt u mij in het bezit stellen van een vastgoedrapport, waaruit blijkt:

- het gebruiksdoel van bovengenoemde onroerende zaak,
- officiële bestemming van de onroerende zaak,

- bouwjaar van bovengenoemde onroerende zaak,
- totale oppervlakte van bovengenoemde onroerende zaak,
- oppervlakte per bouwlaag van bovengenoemde onroerende zaak,
- aantal kamers, aantal woonlagen van bovengenoemde onroerende zaak,
- zakelijke gerechtigde van bovengenoemde onroerende zaak.

In de bijlage is het taxatieverslag gevoegd, zoals verstrekt wordt in het kader van de wet WOZ. Hier staat helaas niet alle gevraagde informatie op.

Zakelijk gerechtigde volgens Kadaster: de heer M.E. Overman en mevrouw F.E.C. Hok A Hin.

- B. Kunt u voor mij nagaan of er bijzonderheden zijn betreffende de fundering / onderzoeken / opdracht tot herstel enz. betreffende bovengenoemde onroerende zaak.

Niet bekend bij Belastingen

- C. Wilt u mij berichten of er thans beperkingen bekend zijn in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) betreffende bovengenoemde onroerende zaak.

Niet bekend bij Belastingen

- D. Wilt u mij berichten of er een er een tank aanwezig is.

Niet bekend bij Belastingen

- E. Vriendelijk verzoek ik u mij in het bezit te willen stellen van de zakelijke lasten van 2019. (onroerende zaak belasting, rioolrecht, waterschapslasten alsmede de economische waarde) van bovengenoemde onroerende zaak.

Aanslag			
Heffing	Ingangsdatum	Einddatum	Omschrijving
BESE	01-01-2019	31-12-2019	Paulus Potterstraat 72
Regelnr. Grsnr.	12758107	1971898	Waardepeildatum 01-01-2018 WOZ-waarde: 213.000 euro.
OZBE	01-01-2019	31-12-2019	Paulus Potterstraat 72
Regelnr. Grsnr.	12876407	1971898	Economische waarde: 213.000 euro (woning)
RIOE	01-01-2019	31-12-2019	Paulus Potterstraat 72
Regelnr. Grsnr.	12966027	1971898	Rioolheffing, vast bedrag

Voor de Waterschapslasten verwijs ik u naar <https://www.gb.lt.nl/>

- G. Gaarne verneem ik van u of er (voor) aanschrijvingen en/of mondelingen aanzeggingen zijn inzake bovengenoemde onroerende zaak.

Niet bekend bij Belastingen

Gezien de spoedeisendheid van de procedure zou ik u willen verzoeken bovengenoemde informatie zo spoedig mogelijk naar mijn kantoor te willen doen toekomen.

Uiteraard worden de kosten zonder meer door mijn kantoor betaald.

Met vriendelijke dank voor de door u te nemen moeite en in afwachting van uw spoedige berichten, teken ik.

Hoogachtend,

p/o J.C. Honkoop

Mr B.R. de Randamie



Posthoornstraat 13-15 / Postbus 1785
3011 WD Rotterdam / 3000 BT Rotterdam
telefoonnr: 010 - 433 03 55
faxnr: 010 - 414 92 16 / 010 - 414 01 42
e-mail (algemeen): notaris@drv-notarissen.nl

Bij uw bezoek kunt u gebruik maken van de parkeergarage aan de Wijnstraat 78, 3011 TP Rotterdam.

Rekeningen staan t.n.v. De Randamie & Verstoep notarissen inzake derden gelden

ING Bank	IBAN: NL29.INGB.0695.0644.44	BIC: INGBNL2A
RABO Bank	IBAN: NL54.RABO.0381.8338.60	BIC: RABONL2U
ABN AMRO Bank	IBAN: NL33.ABNA.0426.0076.70	BIC: ABNANL2A

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de lezer van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u er hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van deze e-mail, deze te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde, dan wel de inhoud daarvan op enigerlei wijze te gebruiken of misbruiken. Indien u deze e-mail abusievelijk hebt ontvangen, wordt u vriendelijk verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en vervolgens het originele bericht te vernietigen.

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Locatie woning:

Straatnaam: Paulus Potterstraat
 Huisnummer: 72
 Postcode: 1318 PR
 Woonplaats: Almere
 Locatieomschrijving:
 WOZ-objectnummer: 3400073401

Waardepeildatum:	01-01-2018	Toestandspeldatum:	01-01-2018
Vastgestelde WOZ-waarde:	213.000 euro	Waardepeildatum:	01-01-2018
Vorige vastgestelde WOZ-waarde:	177.000 euro	Waardepeildatum:	01-01-2017
Verandering van de WOZ-waarde:	20,34 %		

Over de waardepeildatum : Als wij de WOZ-waarde van uw woning taxeren, kijken wij naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar vóór de waardepeildatum en de verkoopprijzen in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeldatum : In de meeste gevallen zijn de toestandspeldatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw woning heeft verbouwd (of uw woning nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeldatum. De toestandspeldatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Objectgegevens:

Type woning : Woning Rij Standaard

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Gebruiksoppervlakte (m ²)
Woning	2000		109
Berging/schuur vrijst. platdak	2000		8
Grond bij eengezinswoning		137	

Type woning : In de WOZ-administratie hebben wij vastgelegd wat het woningtype van uw woning is. In de Fotowijzer woningen (uitgave NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer) zijn de verschillende woningtypen gedefinieerd. Dit gegeven gebruiken wij om woningen onderling te vergelijken.

Onderdelen : Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning, wordt uw woning omschreven in onderdelen zoals woning, uitbouw en garage. Door deze onderdelen te onderscheiden, is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woning met een garage, woningen met een extra uitbouw).

Bouwjaar : Het bouwjaar van uw woning is van belang voor een correcte waardebepaling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de periode waarin uw huis gebouwd is, van belang. Een verschil van een enkel jaar leidt niet direct tot een waardeverschil.

Oppervlakte : Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen). Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier.

Inhoud : Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de bruto-inhoud. De bruto-inhoud is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de bruto-inhoud van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (Meetinstructie bruto-inhoud woningen). Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van de woning. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de bruto-inhoud voor alle woningen op dezelfde manier.

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Revisie : 1,9

Afdruk 10-05-2019 Pagina 1 van 4

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Kadastrale gemeente:	Code	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte (m ²)
Almere	AMR04	P	3405	G	0	137

Kadastrale percelen: Elke woning staat op één of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van het betreffende kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat.

Geselecteerde verkochte woningen

Verkochte woning 1

Straatnaam	Paulus Potterstraat
Huisnummer	26
Postcode	1318 PP
Woonplaats	Almere
Verkoopdatum (overdracht bij notari	08-09-2017
Verkoopprijs	245.000 euro

Waardepeildatum

Vastgestelde WOZ-waarde	250.000 euro	01-01-2018
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	198.000 euro	01-01-2017

Objectkenmerken

Type woning	Woning Hoek Standaard
Buurt:	TUSSEN DE VAARTEN

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Gebruiksoppervlakte (m ²)
Woning	2000		118
Berging/schuur vrijst. platdak	2000		8
Grond bij eengezinswoning		181	
Dakkapel (normaal)	2000		4

Verkochte woning 2

Straatnaam	Paulus Potterstraat
Huisnummer	62
Postcode	1318 PR
Woonplaats	Almere
Verkoopdatum (overdracht bij notari	03-04-2018
Verkoopprijs	242.000 euro

Waardepeildatum

Vastgestelde WOZ-waarde	233.000 euro	01-01-2018
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	194.000 euro	01-01-2017

Objectkenmerken

Type woning	Woning Hoek Standaard
Buurt:	TUSSEN DE VAARTEN

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Gebruiksoppervlakte (m ²)
Woning	2000		118
Berging/schuur vrijst. platdak	2000		8
Grond bij eengezinswoning		169	

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

Verkochte woning	3		
Straatnaam	Paulus Potterstraat		
Huisnummer	40		
Postcode	1318 PP		
Woonplaats	Almere		
Verkoopdatum (overdracht bij notari	18-06-2018		
Verkoopprijs	230.000 euro		
		Waardepeildatum	
Vastgestelde WOZ-waarde	214.000 euro	01-01-2018	
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	177.000 euro	01-01-2017	
Objectkenmerken			
Type woning	Woning Rij Standaard		
Buurt:	TUSSEN DE VAARTEN		
Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Gebruiksoppervlakte (m ²)
Woning	2000		109
Berging/schuur vrijst. platdak	2000		8
Grond bij eengezinswoning		137	
Overkapping / luifel bij woning	2018		

Toelichting bij taxatieverslag
Hieronder leest u meer over een aantal taxatiebegrippen en de gang van zaken rondom de taxatie.

Vastgestelde WOZ-waarde : Dit is de officieel door ons getaxeerde marktwaarde van uw woning. Volgens de officiële internationale definitie is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS).

Modelmatige waardebepaling : Wij moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor gebruiken wij speciale geautomatiseerde systemen. Deze manier van taxeren wordt aangeduid als modelmatige waardebepaling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebepaling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebepaling. Het kenmerk van deze systemen is dat een computer hiervoor grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (zoals verkoopprijzen) analyseert. De geanalyseerde gegevens worden gebruikt om voor alle woningen taxatiewaarden te berekenen. Deze berekening gebeurt met de kenmerken die zijn geregistreerd van alle woningen.

Alle verkoopprijzen gebruikt : Dankzij de computer kunnen wij een getaxeerde woning in feite vergelijken met alle andere woningen in de gemeente. Meer specifiek: met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Bij de taxatie zijn dus veel meer verkoopprijzen gebruikt dan de verkopen die op dit taxatieverslag zijn vermeld.

Vergelijking op basis van objectkenmerken : Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken, beschikken wij (de taxateur) over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zo veel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit van de woning, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. Wij houden deze objectkenmerken steeds actueel. Als wij bijvoorbeeld zien dat een woning is verbouwd, registreren wij direct de nieuwe kenmerken van deze woning.

Verkochte woningen in taxatieverslag : Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, hebben wij enkele verkochte woningen geselecteerd. Ter illustratie vindt u de gegevens hiervan in dit taxatieverslag. De vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen illustreert hoe de WOZ-waarde van uw woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. In principe kunnen wij u ook een vergelijking met andere verkochte woningen in de gemeente laten zien. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebepaling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft.

Controles : De WOZ-waarden die de computer berekent, worden uitgebreid door ons gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Soms controleert de taxateur een taxatie ter plaatse door een woning te bekijken. Maar meestal heeft de taxateur alle benodigde gegevens voor zijn controle op kantoorbeschikbaar. Over de resultaten voeren wij ook nog een zogenaamde eindcontrole uit. Hiervoor gebruiken wij controlelijsten (beoordelingsprotocollen) die de Waarderingskamer heeft opgesteld. In deze eindcontrole bekijken wij bijvoorbeeld of:

- de WOZ-waarden aansluiten op de verkoopprijzen;
- de WOZ-waarden aansluiten op de WOZ-waarden op een vorige waardepeildatum;

TAXATIEVERSLAG WONINGEN

- de onderlinge waardeverhoudingen logisch zijn.

Als wij een verschil constateren, is dit een signaal om nog eens extra naar de taxatie van die woning te kijken. Overigens is het dan goed mogelijk dat wij constateren dat de taxatie goed is en dat het verschil verklaard kan worden.

Rol Waarderingskamer : De Waarderingskamer controleert als toezichthouder of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft als missie dat zij het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ bevordert.

Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of wij de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat we de taxaties bekendmaken. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.

Nauwkeurigheid van taxaties

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Ook de betaalde verkoopprijzen zijn namelijk uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.

Bijlage

44165_informatie gemeente Almere.pdf



Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen

Van: VTH2eLijn <VTH2eLijn@almere.nl>
Verzonden: woensdag 24 april 2019 10:18
Aan: Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen
Onderwerp: RE: Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere / JCH

Geachte mevrouw Honkoop,

Zie onderstaande beantwoording en verwijzing in het Rood.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Medewerker publiekscontacten

Gemeente Almere



Van: Jacqueline Honkoop, De Randamie & Verstoep Notarissen [mailto:honkoop@drv-notarissen.nl]
Verzonden: donderdag 18 april 2019 10:51
Aan: Info <info@almere.nl>
Onderwerp: Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere / JCH

Datum: 18 april 2019
Betreft/ref. Paulus Potterstraat 72 te 1318 PR Almere
Behandeld door Dhr. B.R. de Randamie

Geachte heer - mevrouw,

Te mijner kantore is in behandeling de veiling van bovengenoemde onroerende zaak, de eigenaar is de heer M.E. Overman.

Gezien het vorenstaande verzoek ik u mij in het bezit te willen stellen van de navolgende bescheiden:

A. Kunt u mij berichten of er een subsidie verstrekt is op bovengenoemde onroerende zaak, Niet voor vth

op te zoeken via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

B. Kunt u mij in het bezit stellen van een vastgoedrapport, waaruit blijkt:

- het gebruiksdoel van bovengenoemde onroerende zaak,
- officiële bestemming van de onroerende zaak,

dossier op te vragen via

<http://www.almere.nl/wonen/bouwen-en-verbouwen/vergunningen-toezicht-handhaving/inzage-bouwarchief/>

- bouwjaar van bovengenoemde onroerende zaak,
- totale oppervlakte van bovengenoemde onroerende zaak,
- oppervlakte per bouwlaag van bovengenoemde onroerende zaak,
- aantal kamers, aantal woonlagen van bovengenoemde onroerende zaak,
- zakelijke gerechtigde van bovengenoemde onroerende zaak.

C. Kunt u voor mij nagaan of er bijzonderheden zijn betreffende de fundering / onderzoeken / opdracht tot herstel enz. betreffende bovengenoemde onroerende zaak.

Op te zoeken bij Kadaster

D. Wilt u mij berichten of er thans beperkingen bekend zijn in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) betreffende bovengenoemde onroerende zaak.

E. Wilt u mij berichten of er een er een tank aanwezig is. **Niet bekend**

F. Vriendelijk verzoek ik u mij in het bezit te willen stellen van de zakelijke lasten van 2019. (onroerende zaak belasting, rioolrecht, waterschapslasten alsmede de economische waarde) van bovengenoemde onroerende zaak.
Afdeling belastingen

G. Gaarne verneem ik van u of er (voor) aanschrijvingen en/of mondelingen aanzeggingen zijn inzake bovengenoemde onroerende zaak. **Niet bekend**

Gezien de spoedeisendheid van de procedure zou ik u willen verzoeken bovengenoemde informatie zo spoedig mogelijk naar mijn kantoor te willen doen toekomen.

Uiteraard worden de kosten zonder meer door mijn kantoor betaald.

Met vriendelijke dank voor de door u te nemen moeite en in afwachting van uw spoedige berichten, teken ik.

Hoogachtend,

p/o J.C. Honkoop
Mr B.R. de Randamie

De Randamie & Verstoep
notarissen



Posthoornstraat 13-15 / Postbus 1785
3011 WD Rotterdam / 3000 BT Rotterdam
telefoonnr: 010 - 433 03 55
faxnr: 010 - 414 92 16 / 010 - 414 01 42
e-mail (algemeen): notaris@drv-notarissen.nl

Bij uw bezoek kunt u gebruik maken van de parkeergarage aan de Wijnstraat 78, 3011 TP Rotterdam.

Rekeningen staan t.n.v. De Randamie & Verstoep notarissen inzake derden gelden

ING Bank	IBAN: NL29.INGB.0695.0644.44	BIC: INGBNL2A
RABO Bank	IBAN: NL54.RABO.0381.8338.60	BIC: RABONL2U
ABN AMRO Bank	IBAN: NL33.ABNA.0426.0076.70	BIC: ABNANL2A

De informatie in deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de lezer van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u er hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van deze e-mail, deze te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde, dan wel de inhoud daarvan op enigerlei wijze te gebruiken of misbruiken. Indien u deze e-mail abusievelijk hebt ontvangen, wordt u vriendelijk verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en vervolgens het originele bericht te vernietigen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44165.pdf

KOPIE

076822.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, de eerste oktober tweeduizend negentien, verklaar ik, mr Brian Rudie de-----
Randamie, notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken**-----
Groep B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort,-
Computerweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel-----
onder nummer 08024285, hierna te noemen: 'de verkoper',-----
heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna-----
omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254-----
Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan-
stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze-----
voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij,-
notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van-----
Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden-----
deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze voorwaarden-----
worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of-----
'openbareverkoop.nl'.-----
Deze akte heeft de volgende indeling:-----

1. Algemene informatie-----
2. Informatie over het registergoed-----
3. Financieel-----
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)-----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

1. Algemene informatie----- **1.1 datum en plaats**-----

De executoriale verkoop vindt plaats op **donderdag zeven november tweeduizend**-----
negentien vanaf tien uur (10.00 uur) geheel via internet via de website-----
www.openbareverkoop.nl, voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen-----
verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de---
notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse-----
verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.-----

1.2 registergoed----- Het registergoed is:-----

het woonhuis met verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend 1318 PR Almere,--
Paulus Potterstraat 72, kadastraal bekend gemeente Almere sectie P nummer 3405,
groot één are en zevenendertig centiare (1 a en 37 ca);-----
belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze-----
vennootschap Liander Infra N.V.;-----
hierna te noemen: 'het registergoed'.-----

1.3 eigenaar/schuldenaar-----

De eigenaar van het registergoed is:-----
enzovoort-----

1.5 hypotheek-/pandrecht-----

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper (ten tijde van de inschrijving-----
genaamd: Bouwfonds Hypotheken een recht van hypotheek gevestigd, hierna te-----
noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd achtentachtig duizend-----
zevenhonderd vijftig euro (€ 188.750,00), met rente en kosten begroot op-----
vijfenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 75.500,00), dus tezamen ten belope van-----
tweehonderd vienzestig duizend tweehonderd vijftig euro (€ 264.250,00). Dit blijkt uit-----
een akte op achtentwintig december tweeduizend zes verleden voor mr R.A.R. Vos,-----
destijds notaris te Lelystad. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare-----
registers van het kadaster op achtentwintig december tweeduizend zes, in register-----
Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 51031, nummer 178, deze akte hierna te-----
noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:-----

a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het/de-----
onderpand(en) (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk-----
pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van-----
het/de onderpand(en);

b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het/de onderpand(en)-----
zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;

c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of-----
verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de-----

overeenkomst(en), krachtens welke het/de onderpand(en) of een gedeelte daarvan door-----
de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen;

d. op alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht de-----
beleggingsrekening op te zeggen, in en buiten rechte uitbetaling van de-----
beleggingsrekening te eisen en in ontvangst te nemen, welke de schuldenaar kan of zal-----
kunnen ontfangen aan de in de hypotheekakte onder Beleggingsrekening bedoelde-----
overeenkomst(en) van beleggingsrekening;

e. de aan de schuldenaar toebehorende - in de hypotheekakte onder 6 en 7 omschreven-----
roerende zaken;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van-----
alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of-----
worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde-----
hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de-----
daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving-----

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.-----

1.7 schuld-----
Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit--
de administratie van de verkoper.-----

1.8 recht tot executoriale verkoop-----
De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door:--
- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper-----
verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;-----
- verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.-----

1.9 verzuim schuldenaar-----
Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing-----
verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de-----
voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg
daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en-----
eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot
executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.-----

1.10 aanzegging-----
Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke-----
Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:-----

- de eigenaar/schuldenaar;-----
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen
(op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband-----
waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de-----
voorzieningenrechter heeft ingediend;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale
verkoop tenietgaat of vult.-----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden-----
Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor-----
Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze-----
voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor-----
zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in--
de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De-----
Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf-----
december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-----
Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het--
kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken-----
Hypotheek 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor-----
Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.-----

1.12 uitoefening recht van parate executie-----
De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader----

moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar--
en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale----
verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor-----
aansprakelijk houden.-----

2. Informatie over het registergoed-----

2.1 feitelijke objectinformatie-----

- milieu-----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische
en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het-----
registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. In een bericht de dato-----
vierentwintig april tweeduizend negentien van de Gemeente Almere, afdeling-----
publiekscontactenstaat woordelijk: "*Niet bekend*".-----
Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere--
voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.-----

- funderingsinformatie-----

Volgens een bericht van de gemeente Almere, afdeling Belastingen, team Heffen &-----
Invorderen, met datum tien mei tweeduizend negentien, staat woordelijk: "*Niet bekend bij
Belastingen*".-----

- bouwwerken zonder bouwvergunning-----

Volgens een bericht van de gemeente Almere, afdeling Belastingen, team Heffen &-----
Invorderen, met datum tien mei tweeduizend negentien, zijn ten aanzien van het-----
registergoed geen besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet-----
algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen-----
omgevingsvergunning is verleend). Ook zijn er geen handhavingsacties in verband met--
artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten en--
zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen-----
omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd. De verkoper staat niet in voor de-----
juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.-----

- energielabel-----

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed-----
geregistreerd.-----

2.2 juridische informatie-----

- bestemming-----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt-----
verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel-----
wordt aangegeven: woonfunctie.-----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.-----

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen-----

naar een akte van levering op éénentwintig april negentienhonderd negenennegentig-----
verleden voor genoemde notaris Prinsze, bij afschrift ingeschreven ten voormelde-----
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypothecken-
4 op tweeëntwintig april negentienhonderd negenennegentig in deel 1602 nummer 7.-----
Een kopie van die tekst is aan deze akte vastgemaakt en wordt geacht daarmee één-----
geheel te vormen en woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.-----
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper-----
moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de---
veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van
de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.-----
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht-----
door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan-
wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).
- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*-----
Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in
de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit-----
informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee
heeft de verkoper bij de gemeente Almere geïnformeerd naar de aanwezigheid van-----
publiekrechtelijke beperkingen.-----
Volgens een bericht van de gemeente Almere, afdeling Belastingen, team Heffen &-----
Invorderen, met datum tien mei tweeduizend negentien, zijn er geen publiekrechtelijke---
beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of-----
omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.-----
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid-
publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de-----
beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben---
overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers-
na vandaag zijn voor risico van de koper.-----
2.3 gebruik-----
In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:-----
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond/gebruikt door de
eigenaar (en zijn gezin). Het registergoed is verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk-
Wetboek (het 'huurbeding').-----
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het---
huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft-----
gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna-----
omschreven.-----
De executant heeft voorts de benodigde machtiging tot het in beheer en onder zich-----
nemen van het registergoed conform 3:267 (eerste volzin) Burgerlijk Wetboek bij de-----
Voorzieningenrechter aangevraagd.-----

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding
Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd. Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Midden-Nederland, locatie Lelystad op negentien juli tweeduizend negentien, met dien verstande dat de ontruiming niet vóór één september tweeduizend negentien plaats mag vinden. Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven

- de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald----- worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek---- bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.-----
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest-- voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en--- vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete---- wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.-----
- c. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris---- een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs-- met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).-----
- 4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)-----**
De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.-----
- 4.1 wijze van veilen-----**
De veiling betreft een internetveiling.-----
Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website. De notaris heeft de dag en uur van de veiling vastgesteld.-----
De veiling vindt plaats via de website op **donderdag zeven november tweeduizend----- negentien vanaf tien uur (10.00 uur).**-----
De veiling vindt plaats in twee fasen:-----
- de eerste fase: de inzet bij opbod;-----
- de tweede fase: de afslag bij afmijning vindt uitsluitend aan de inzet plaats.-----
Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen na elkaar worden aangeboden. De volgorde van--- de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden---- bepaald. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee----- afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.-----
- 4.2 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.-----**
De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.-----
- Aanvulling begrippen:-----**
In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:-----
1. Openbareverkoop.nl:-----
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in--- begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden----- uitgebracht.-----
 2. NIIV:-----
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente----- Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908,-----

- rechthebbende van Openbareverkoop.nl.-----
3. Handleiding-----
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.-----
4. Registratienotararis:-----
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het---
geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in---
ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het-----
opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de--
registratieverklaring.-----
5. Registratie:-----
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een--
natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer--
via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens
identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.-----
6. Deelnemer:-----
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor--
de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed--
is ingelogd op Openbareverkoop.nl.-----
7. Internetborg:-----
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding.-
De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals---
bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per----
registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de
AVVE.-----

Aanvulling voorwaarden:-----

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet----
worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via--
internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door-----
NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de-----
Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.-----
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste-----
Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt---
als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen-----
waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de--
waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het-----
doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.-----
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel
in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het----
uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen--
van discussie beslist de Notaris.-----

4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee--
wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang---
heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de---
internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen--
geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.-----
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en--
de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet-----
biedingen kunnen worden uitgebracht.-----
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer-----
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".-----
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag-----
wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.-----
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod--
via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen--
als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.-----
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via-----
internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris-----
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer---
dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de-----
Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele-----
voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig--
moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt--
geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer---
niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.-----
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft-----
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden--
namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de--
Gunning:-----
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn--
tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en--
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.-----
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing-----
(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden--
is uitgesloten.-----
Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.-----
Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of-----
personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer,--
komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling
van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer--
anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.-----

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of-----
 personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de-----
 verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door--
 hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de--
 Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de-----
 koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan---
 hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de-----
 Notariële verklaring van betaling te blijken.-----
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV-----
 omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door-
 hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid-
 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van
 de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder-----
 afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling-
 en in en bij het proces-verbaal van Veiling:-----
 a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en-----
 b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n)-----
 waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.-----
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van-
 Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig-----
 acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn-----
 verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.-----
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een
 Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid--
 als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of,----
 indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of-----
 personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een-----
 gedeelte daarvan.-----
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de-----
 Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt-----
 (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris-----
 geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel---
 van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.-----

Afsluiten zonder afroepen-----

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in-----
 aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van
 het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en-----
 gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de-----
 zaalbieters als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt---
 afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het-----

scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris--
zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.-----

5.1 schriftelijke verklaring-----

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging
van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor-----
biedingen moet worden gebruikt.-----

5.2 koopovereenkomst-----

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod
van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid-
1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand
als deze schriftelijk is vastgelegd.-----

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door-
de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek-
van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de
notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.-----

5.3 waarborgsom-----

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van-----
toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.-----

5.4 verzoekschriftprocedure-----

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de-----
koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het
staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te-----
leggen.-----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in
te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat-
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden
ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee-
handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de-----
koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde-----
opschortende voorwaarde niet van toepassing.-----
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen-----
rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter deze-----
overeenkomst niet goedkeurt.-----
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de-----
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de-----
bieder de waarborgsom geheel terug.-----

5.5 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende---
zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto---
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving-

van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.-----

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Gijsbertha Seuneke-van de Kolk,-----
geboren in Haarlemmermeer op zeven april negentienhonderd vijfenzestig, werkzaam ten
kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,-----
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,-----
genoegzaam gebleken.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend om dertien uur en zesentwintig minuten (13:26).-----