DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Sloterweg 1349, AMSTERDAM



Woonhuis
Gebouwd in 1924

Beschrijving

Het woonhuis ligt in het lieflijke en pittoreske oude dorpscentrum van Oud-Sloten, dat een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is met diverse bezienswaardigheden, als de Molen van Sloten, het Kuiperijmuseum, de Brouwerij De 7 Deugden, de kleinste gevangenis, de banpaal, de waterpomp en verschillende monumenten en monumentale panden. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen voor handen. Onder meer het winkelcentrum “Nieuw-Sloten”, sportpark Sloten, scholen, opvang, een grote speeltuin en het recreatiepark de “Oeverlanden” aan het Nieuwe Meer.

extra informatie per 16 juni 2022
Een deel van de bebouwing van het bedrijfspand Sloterweg 1345 staat op het perceel van de Sloterweg 1349. Indien de Sloterweg 1345 en de Sloterweg 1349 twee verschillende kopers heeft zal een erfdienstbaarheid (om niet) worden gevestigd waarbij het perceel Sloterweg 1349 de bestaande bebouwing van het bedrijfspand Sloterweg 1345 dient de dulden. De erfdienstbaarheid zal komen te vervallen wanneer de bestaande bouw wordt gesloopt.

Het woonhuis ligt op fietsafstand van de binnenstad van Amsterdam, het Vondelpark, Amsterdam Oud-Zuid en de Zuid-as. Het openbaar vervoer gaat of via Tram 2 naar het centrum of met de bus 195 naar Schiphol of station Lelylaan, deze stopt voor de deur. De oprit naar de A4 richting de A10, A9 en Schiphol is prettig dichtbij.

Verkoopinformatie

Status	Niet gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 20 juni 2022
Inzet	maandag 20 juni 2022 vanaf 18:00
Afslag	maandag 20 juni 2022 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Schut van Os Notarissen De Lairessestraat 20 1071 PA AMSTERDAM T: 020 305 79 79 F: 020 305 79 59 E: info@schutvanos.nl
Behandelaar	Dhr. mr. E.H. Rozelaar

Bezichtiging	dinsdag 14 juni 2022, van 14:00 tot 16:00 donderdag 16 juni 2022, van 14:00 tot 16:00 maandag 20 juni 2022, van 14:00 tot 16:00
Lasten	



Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1924
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Onkenhout Makelaars BV Pa Verkuyllaan 8 1171 EE Badhoevedorp T: 020 659 22 63 E: info@onkenhoutmakelaars.nl
Soort eigendom	
Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sektie F nrs. 1948, groot 3 are 41 ca

Financieel

Inzetpremie	€ 5.000,- incl. btw t.l.v. koper

Bijzonderheden

gebruik/oplevering
De Sloterweg 1349 zal leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik worden opgeleverd. Het woonhuis is recentelijk verhuurd geweest met een bedrijfsmatige bestemming.

oppervlakte/NEN 2580
M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een BBMI (Branche Brede Meet Instructie) meting;

1349 | BBMI 136,40 m2 & bruto vloeroppervlak 161,60 m2

bouwjaar
ca 1924

energie (EPA)
De woning heeft een energielabel F.

garanties/aansprakelijkheid
De verkoper geeft geen garantie / is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld. Het/de registergoed(eren) wordt/worden verkocht en geleverd ‘as is, where is’. Zie verder de veilingvoorwaarden.

milieu
- Verkoper verklaart dat ten aanzien van de bodem/het grondwater behorende bij of onderdeel uitmakende van het verkochte geen onderzoek naar verontreinigingen en mogelijke gebruiksbeperkingen heeft plaatsgevonden, anders dan blijkt uit het indicatief bodemonderzoek uit 2006, welke beschikbaar is voor de serieus geïnteresseerden.
- Het is verkoper niet bekend of in de verkochte onroerende zaak (een) ondergrondse tank(s) bestemd voor de opslag van (milieuonvriendelijke) (vloei)stoffen aanwezig is/zijn of is/zijn geweest.
- Door makelaar-verkoper zijn wel bodemrapportages opgevraagd bij de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, welke beschikbaar is voor de serieus geïnteresseerden.

asbest
Verkoper is niet bekend dat er asbest of asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Dit is overigens geen garantie dat er helemaal geen asbest of asbesthoudende materialen aanwezig kan of kunnen zijn.

bouwtechnisch onderzoek
- Om de potentiële koper(s) vooraf zo goed als mogelijk te informeren heeft de verkoper opdracht gegeven tot het laten uitvoeren van een bouwtechnisch onderzoek bij de woning Sloterweg 1349. Dit onderzoek is slechts informatief en bedoeld om als verkoper maximaal te voldoen aan zijn mededelingsplicht.
- Verkoper is niet bekend dat er in de beide objecten bouwkundige gebreken zijn, anders dan mogelijk vermeld en die uit het bouwtechnische onderzoek naar voren zijn gekomen, dit is overigens geen garantie dat er helemaal geen andere bouwtechnische gebreken in de objecten aanwezig kunnen zijn
- Voor het overige wordt het object “as is” verkocht.

risico
Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning voor rekening van de koper.

ontruiming
Als een geveild object niet leeg wordt afgeleverd (het is nog in gebruik bij iemand), dan rust het risico van ontruiming op de koper. Ook komen de kosten van ontruiming voor zijn rekening. De koper kan de ontruiming bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder en desnoods met politiedwang.

bestemming
Sloterweg 1349 gemengd
Plannaam: Bestemmingsplan Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost
Datum afdruk: 2022-01-19
Naam overheid: Gemeente Amsterdam IMRO-versie: IMRO2008
Type plan: bestemmingsplan
Plan datum: 2012-12-19
Planidn: NL.IMRO.0363.F1002BPSTD-VG01 Planstatus: vastgesteld
Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent het wel of niet toewijzen van dit gebruik.

erfpacht
- Het object ligt op het eeuwigdurend recht van opstal.
- De canon (vergoeding voor dit recht) bedraagt € 311,- per jaar.
- De ingangsdatum van het erfpachttijdvak is 01-07-2010
- Het opstalrecht heeft een eeuwig durende looptijd
- Zie voor meer informatie **Bijzondere veilingvoorwaarden en verkoopinfo en voorwaarden.**

vergunningen, verbouwingen, aan- en uitbouwen
Verkoper heeft alle aan hem bekende gegevens en informatie omtrent aan- en uitbouwen, verbouwingen en/of bouwvergunning ter beschikking gesteld, maar kan niet instaan voor de volledigheid en/of juistheid van deze informatie. Kopers wordt geadviseerd altijd zelf onderzoek te doen naar de volledigheid en/of juistheid van deze informatie.

waarborgsommen
Ingeval dat er voorafgaande aan de veiling en met inachtneming van de termijnen een reëel onvoorwaardelijk en onderhands bod wordt gedaan welke door de opdrachtgever wordt aanvaard, dient bieder er zorg voor te dragen dat op de dag van het tekenen van de koopakte de waarborgsom (ten bedrage van 10% van de koopsom) is gestort op de kwaliteitsrekening van de veilingnotaris.

het bieden
Koper(s) kunnen zowel in de zaal als online bieden. Koper(s) die bieden in de veiling dienen een rechtsgeldige bankgarantie van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding af te geven aan de notaris dan wel een waarborgsom te grootte van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding op de rekening van de notaris overgemaakt te hebben. De koper kan zich ook laten vertegenwoordigen door een makelaar die lid is van de NVM/MVA en die voor zijn client het proces-verbaal van de veiling tekent. Bij twijfel is een en ander ter beoordeling van de notaris.

gunning
De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen uiterlijk 2 dagen na de veiling van het betreffende perceel / de betreffende percelen.

combinatie
Eerst wordt Sloterweg 1345 geveild, vervolgens Sloterweg 1349 en daarna alles in combinatie.

FINANCIËLE INFORMATIE

lasten per jaar
De lasten voor 2022 zijn nog niet bekend.

WOZ-waarde
Er is nog geen WOZ-waarde voor 2022 beschikbaar.

kosten koper
Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:
- de kosten van de veiling zijn voor de koper
- de kosten als bedoeld in art. 9 lid 1 onder a t/m d van de AVA/AVEA 2001;
- de waarborgsom;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.2.;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- overdrachtsbelasting of BTW;
- kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming,
- etc.,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

aanvaarding
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.
verrekening baten en lasten
De baten en lasten zijn vanaf de betaling voor rekening van koper.

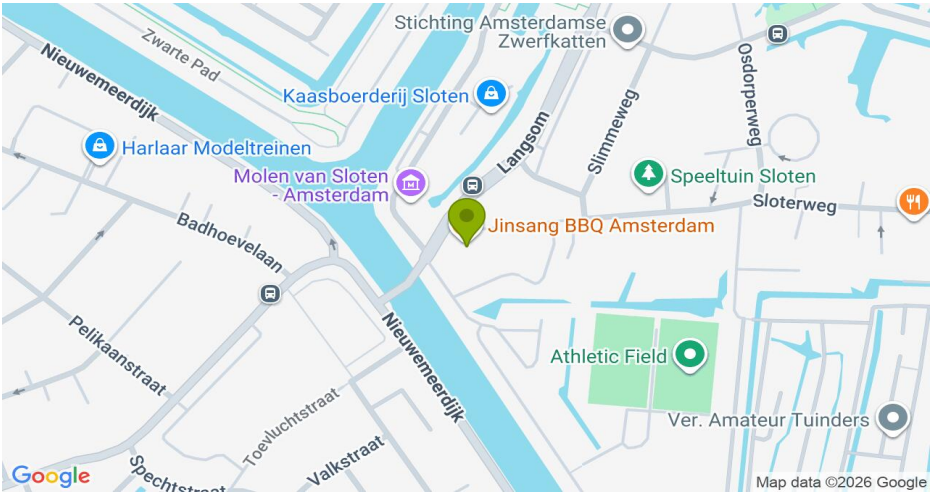
betaling koopsom
De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk 4 weken na gunning worden voldaan.

plok
De plok bedraagt € 5.000,- incl. btw, de kosten komen ten laste van koper.

kosten notaris
De kosten van de notaris zijn voor rekening van koper.

belasting
Er is geen omzetbelasting verschuldigd echter wel overdrachtsbelasting (8%).


SPUIDTEST.NL


Stichting Amsterdamse Zwerfkatten
Zwarte Pad
Nieuwemeerdijk
Kaasboerderij Sloten
Harlaar Modeltreinen
Molen van Sloten - Amsterdam
Langsom
Slimmeweg
Osdorperweg
Speeltuin Sloten
Sloterweg
Jinsang BBQ Amsterdam
Badhoevelaan
Pelikaanstraat
Nieuwemeerdijk
Athletic Field
Ver. Amateur Tuinders
Toevluchtstraat
Valkstraat
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

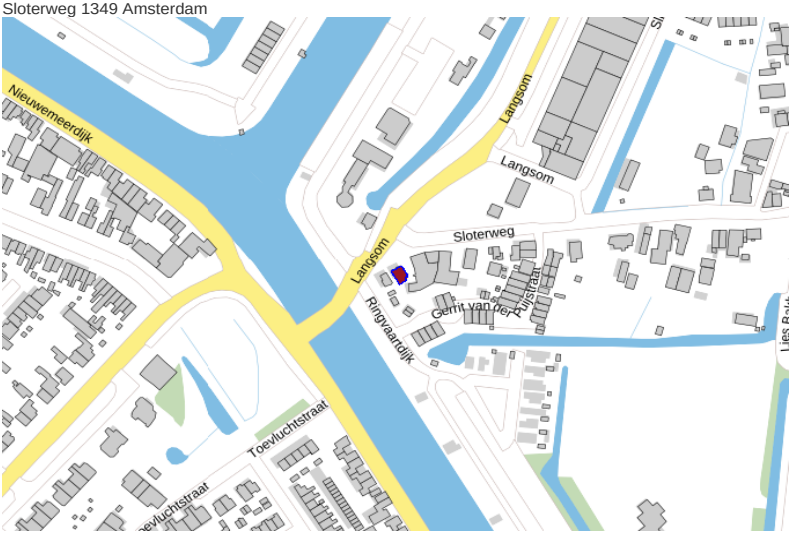
Kadastrale kaart

45773-kadastralekaart1066Sloterweg.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Sloterweg 1349 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012113748
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1924
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000812300
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie, bijeenkomstfunctie
Oppervlakte	130 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-08-2012
Documentdatum	09-08-2012
Documentnummer	GV00001551

Mutatiedatum	10-08-2012
Gerelateerd hoofdadres	0363200000270786
Gerelateerd pand	0363100012113748
Locatie	x:114493.000, y:483848.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000270786
Postcode	1066CM
Huisnummer	1349
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1924
Documentdatum	01-01-1924
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000004957

Openbare Ruimte

ID	0363300000004957
Naam	Sloterweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45773_bebouwing sloterweg 1345 op perceel sloterweg 1349 220616.pdf



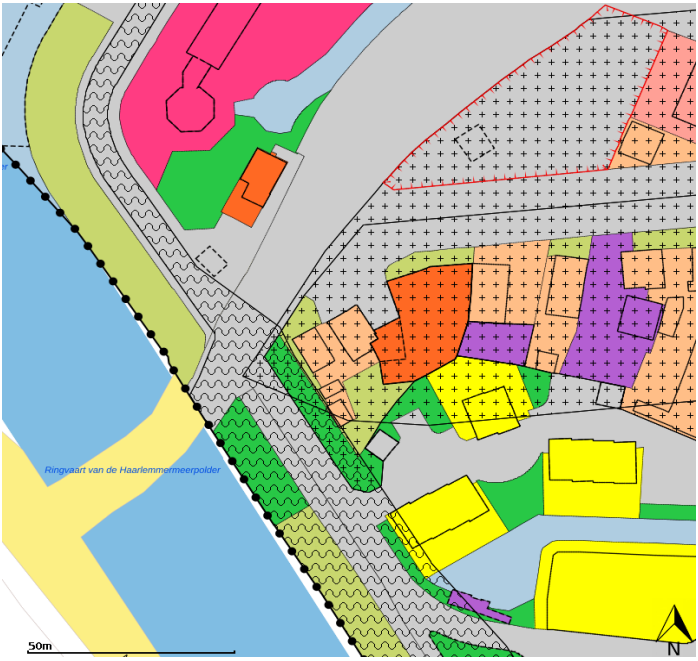
Voor het rood gearceerde gedeelte zal de volgende bepaling worden opgenomen:
"*Een deel van de bebouwing van het bedrijfspand Sloterweg 1345 staat op het perceel van de Sloterweg 1349.*
indien de Sloterweg 1345 en de Sloterweg 1349 twee verschillende kopers heeft zal een erfdienstbaarheid (om niet) worden gevestigd waarbij het perceel Sloterweg 1349 de bestaande bebouwing van het bedrijfspand Sloterweg 1345 dient de dulden.
De erfdienstbaarheid zal komen te vervallen wanneer de bestaande bouw wordt gesloopt".

Bijlage

45773_bestemmingsplankaart sloterweg 1349 gemengd 220517.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

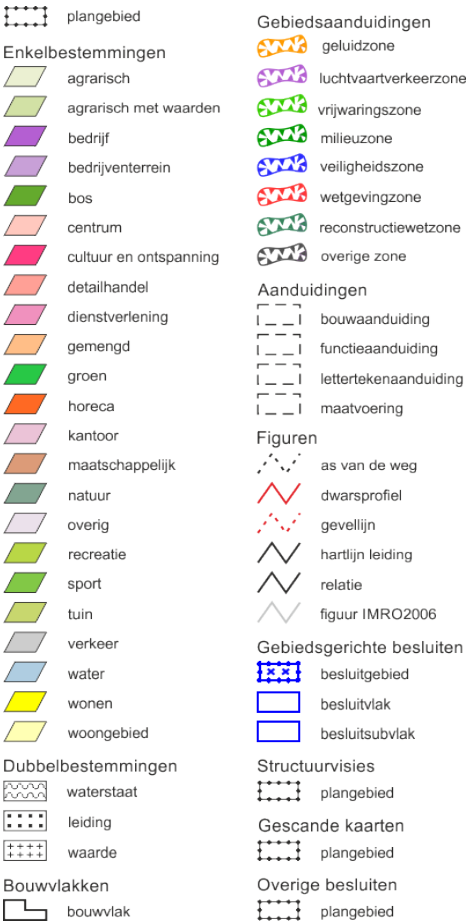
Plannaam:	**Bestemmingsplan Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost**	Datum afdruk:	2022-01-19
Naam overheid:	Gemeente Amsterdam	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-12-19
Planidn:	NL.IMRO.0363.F1002BPSTD-VG01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda



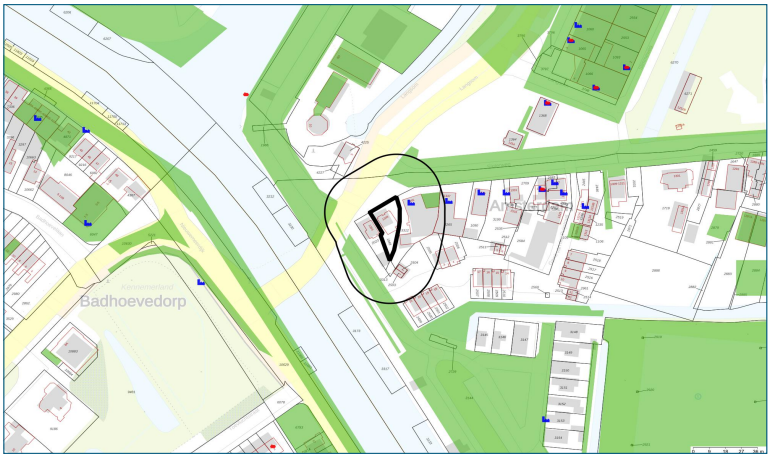
Bijlage

45773_bodemrapportage_makelaar_sloterweg_1349_te_amsterdam 220517.pdf

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemrapportage

Sloterweg 1349 te Amsterdam



Legenda

Geselecteerd gebied	HBB punt (historische bron)
25-meter buffer	Tanks
Onderzoekscontouren	

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 114493 Y 483848 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Informatie over geselecteerd perceel/gebied	4
Overzicht van Bodemlocaties	4
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	5
Tanks	6
Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel	7
Overzicht van Bodemlocaties	7
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	25
Tanks	26
Toelichting	27
Begrippenlijst	29
Disclaimer	31

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inleiding

Welke informatie vindt u wel en niet in dit rapport?
In deze rapportage vindt u de gegevens die bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) bekend en verwerkt zijn over de (te verwachten) bodemkwaliteit van het geselecteerde adres en de directe omgeving. Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem en kunnen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek.

De OD NZKG voert diverse taken uit op het gebied van vergunningverlening, handhaving en toezicht voor gemeenten rondom het Noordzeekanaal en de Provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland. In onderliggend rapport is bodeminformatie te vinden, waarover de OD NZKG beschikt ten tijde van het samenstellen van dit dynamische rapport.

Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet, conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 (verkennend asbestonderzoek, NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek), en ARVO (Amsterdamse Richtlijn voor Verkennend Onderzoek), in een straal van 25 meter rondom de onderzochte locatie, alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) worden verzameld. Om deze informatie in te kijken (de daadwerkelijke archieven te raadplegen) kunt u contact opnemen met de gemeente waar uw aanvraag betrekking op heeft.

Vanaf 1 november 2021 sluiten wij meldingsformulieren uit van de rapportage. Deze formulieren bevatten geen aanvullende informatie op de documentatie die reeds verstrekt wordt in de bodemrapportage en bovendien zijn deze formulieren slechts 1 jaar geldig. Doordat de besluiten op deze meldingen ook in de rapportagetool staan, is nog steeds alle relevante informatie beschikbaar in de rapportage.

Hieronder volgt een korte omschrijving van de beschikbare informatie in de rapportage. Heeft u vragen over dit rapport dan kunt u uw vraag stellen via het zaaksysteem. Vergeet daarbij niet dit rapport als bijlage mee te sturen.

Opbouw van het rapport
Het rapport is opgedeeld in verschillende onderdelen. Het volgt de opbouw van het bodeminformatiesysteem. Hierin is een zogenaamde mappenstructuur te ontdekken, waarbij 'bodemlocatie' het hoogste niveau is. Onder een bodemlocatie kunnen één of meerdere bodemonderzoeken, danwel één of meerdere sanering- verontreiniging- en zorgmaatregelcontouren zijn opgenomen. Het is ook mogelijk dat onder een locatie een of meerdere besluiten zijn opgenomen.

Daarnaast kan het voorkomen dat er meerdere locaties op of over het geselecteerde adres vallen. In dat geval krijgt u alle relevante informatie op dezelfde gestructureerde manier weergegeven.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Informatie over geselecteerd perceel/gebied

Overzicht van Bodemlocaties

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

Overzicht van Bodemlocaties

Locatie "SLOTERWEG 1345"

Locatie	SLOTERWEG 1345
Locatiecode	AM036311728
Locatiecode bevoegd gezag	AM036311728
Straatnaam/huisnummer	SLOTERWEG 1345
Postcode	1066CM
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Indicatief onderzoek
Rapportcode	AM000027299
Onderzoeksbureau	Terrascan
Rapportnummer	01.2569
Rapportdatum	13-08-2001
Aanleiding voor het onderzoek	Bouwvergunning
Conclusie rapport	

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
000000 onverdachte activiteit nsx:	CAFE-PETIT-RESTAURANT HALVE MA	Onbekend	Onbekend	SLOTERWEG 1345
50513 lichtpetroleumpompinstallatie nsx: 320,6	FRANZEN, H.	Onbekend	Onbekend	SLOTERWEG 1345
50513 lichtpetroleumpompinstallatie nsx: 320,6	Onbekend	1965	Onbekend	SLOTERWEG 1345
000000 onverdachte activiteit nsx:	Onbekend	Onbekend	heden	SLOTERWEG 1345

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	B10	OO fase (OO)	01-12-2006
Vaststellen rapportage OO	bouwfax	OO fase (OO)	30-11-2006

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "SLOTERWEG OW eo"

Locatie	SLOTERWEG OW eo
Locatiecode	AM036314596
Locatiecode bevoegd gezag	AM036314596
Straatnaam/huisnummer	SLOTERWEG 1130 E.O. - 1355
Postcode	
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Rapportcode	NZ036316455
Onderzoeksbureau	Stantec B.V.
Rapportnummer	Z10064982
Rapportdatum	18-01-2021
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	BUS-melding 5D op basis van Zone C van Bkk. D-max: 0.60 meter 65 m3 >i alles wordt teruggeplaatst. Casenummer: M20B0032-377

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag
Rapportcode	NZ036317869
Onderzoeksbureau	Stantec B.V.
Rapportnummer	10342760
Rapportdatum	25-05-2021
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Evaluatie akkoord

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	AM000032708
Onderzoeksbureau	TAUW Milieu
Rapportnummer	4683796

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Rapportdatum	12-04-2010
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Soort onderzoek en aanleiding: Verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van aan te leggen lantaarnpalen. Locatiegebruik: openbare weg en omringende percelen Historische gegevens: Oude lintbebouwing Bodemtype: zand op veen Zintuiglijke waarnemingen: bestrating: klinkers of tegel. Zand is puinhoudend. Geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Bovengrond: enkele metalen, Min Olie en PAK >S Pb >T Ondergrond: enkele metalen en PAK>S Grondwater: Mo Ba>S Conclusies: grond is gedeeltelijk klasse industrie en gedeeltelijk klasse Wonen. Plaatselijk sterke verontreiniging met lood aangetroffen (MM4-7) na uitsplitsing slechts matge verontreiniging aangetroffen.

Type onderzoek	Indicatief onderzoek
Rapportcode	NZ036313347
Onderzoeksbureau	MWH
Rapportnummer	M16B0076-245
Rapportdatum	21-04-2016
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036309358
Onderzoeksbureau	Antea Group
Rapportnummer	275426-98
Rapportdatum	24-12-2014
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: voorgenomen werkzaamheden aan kabels en/of leidingen Zintuiglijk: Matig zand Bovengrond: Kwik, Lood en M.O. >Aw Asbest: visueel geen asbest materiaal aangetroffen analytisch Niet onderzocht Conclusies:Boven-en ondergrond ter hoogte van slterweg 1223 t/m 1235 licht verhoogde gehalten aan Lood en M.O. en ter hoogte van sloterweg 1309 en 1246/1281 licht verhoogde gehalten aan zware metalen. het grondwater is niet onderzocht.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

	Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036310120
Onderzoeksbureau	OD NZKG
Rapportnummer	Z8822453
Rapportdatum	01-03-2019
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	HO tbv wegversmalling voor verkeersveiligheid

Type onderzoek	
Rapportcode	NZ036311727
Onderzoeksbureau	
Rapportnummer	
Rapportdatum	
Aanleiding voor het onderzoek	
Conclusie rapport	

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	SLOTERWEG 1130E.O.

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
BUS-melding correct aangeleverd	Z10064982	Melding akkoord	21-01-2021
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	B10	OO fase (OO)	28-05-2010
Instemmen uitgevoerde sanering	10342760		21-06-2021
Vaststellen rapportage OO	B10	OO fase (OO)	28-05-2010

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Locatie	Document gaat over	Downloadlink
SLOTERWEG OW eo, onderzoek Archiefonderzoek Sloterweg, wegversmalling		Archiefonderzoek_Sloterweg_versmalling.pdf
SLOTERWEG OW eo, onderzoek Bodemonderzoek vervanging grachtmasten deelproject 3, Sloterweg te Amsterdam	VO-12-04-2010	VO-12-04-2010

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

SLOTERWEG OW eo, onderzoek BUS melding 5D t.h.v. Sloterweg 786 t/m 842 (OW) te Amsterdam		Bijlage_2.2_-_Kadastrale_kaart_incl._saneringslocatie.pdf
SLOTERWEG OW eo, onderzoek BUS melding 5D t.h.v. Sloterweg 786 t/m 842 (OW) te Amsterdam		Bijlage_3_-_Werktekening_(1).pdf
SLOTERWEG OW eo, onderzoek VO Sloterweg 787 te Amsterdam	Verkennend bodemonderzoek Sloterweg 787 te Amsterdam	Verkennend bodemonderzoek

Locatie "Sloterweg 1345"

Locatie	Sloterweg 1345
Locatiecode	AM036307427
Locatiecode bevoegd gezag	AM036307427
Straatnaam/huisnummer	SLOTERWEG 1345
Postcode	1066CM
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Indicatief onderzoek
Rapportcode	AM000002196
Onderzoeksbureau	Terrascan
Rapportnummer	01.2569
Rapportdatum	13-08-2001
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	Soort onderzoek en aanleiding: Indicatief onderzoek, n.a.v. aanvraag bouwvergunning. Historische gegevens:Huidig gebruik locatie betreft terras bij restaurant. Bodemtype:zand Zintuiglijke waarnemingen:lokaal lichte puinfracties. Bovengrond: PAK > S Ondergrond: Pb, Zn, PAK, MO > S Grondwater: Pb, benzeen, xylenen > S Bijzonderheden: Conclusies: Visueel geen asbest op of in de bodem waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd door PAK. De ondergrond is licht verontreinigd door lood, zink, PAK en minerale olie. Deze verontreinigingen worden mogelijk verklaard door de puinfracties. Het grondwater is licht verontreinigd door lood, benzeen en xylenen. Geen belemmeringen voor toekomstig gebruik. Risico's: Aanbevelingen:

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	SLOTERWEG 1345

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	B80	Bouwadvies (BA)	05-09-2001

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "AKERSLUIS"

Locatie	AKERSLUIS
Locatiecode	AM036312661
Locatiecode bevoegd gezag	AM036312661
Straatnaam/huisnummer	AKERSLUIS 0
Postcode	
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	AM000029196
Onderzoeksbureau	Waternet
Rapportnummer	64143-1
Rapportdatum	08-05-2008
Aanleiding voor het onderzoek	Calamiteit
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000023857
Onderzoeksbureau	Dienst Milieu en Bouwtoezicht
Rapportnummer	AM036312661O05
Rapportdatum	13-12-2007

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Aanleiding voor het onderzoek	Calamiteit
Conclusie rapport	Soort onderzoek en aanleiding: Archiefonderzoek locatie Akersluis i.k.v. werkzaamheden "groot onderhoud in Osdorp" Locatiegebruik: openbare weg Historische gegevens: Uitgevoerde bodemonderzoek(en) In het archief zijn geen bodemonderzoeken van de locatie bekend. De volgende samenvatting van de verontreinigingssituatie is gebaseerd op onderzoeken in de nabije omgeving. Locatie(DMB-dossiernummer) Langsom/Akersluis (Geitenstal)AM036305204 Bovengrond (0-0.5m -mv):Licht verontreinigd met PAK en minerale olie Ondergrond (> 0.5m -mv):Geen overschrijdingen Grondwater:Licht verontreinigd met chroom Sloterweg 1345AM036307427 Bovengrond (0-0.5m -mv):Licht verontreinigd met PAK Ondergrond (> 0.5m -mv):Licht verontreinigd met lood, zink, PAK en minerale olie Grondwater:Licht verontreinigd met lood, benzeen en xylenen Akersluis 10AM036307548 Bovengrond (0-0.5m -mv):Licht verontreinigd met kwik, PAK en minerale olie Ondergrond (> 0.5m -mv):Geen overschrijdingen Grondwater:Geen overschrijdingen LangsomAM036309523 Bovengrond (0-0.5m -mv):Geen overschrijdingen Ondergrond (> 0.5m -mv):Geen overschrijdingen Grondwater:Licht verontreinigd met chroom (Ondergrondse) tanks Op en/of nabij de locatie zijn geen (ondergrondse) tanks aangetroffen. Bedrijfsactiviteiten Op en/of nabij de locatie hebben geen bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden die mogelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Bodemkwaliteitskaart De locatie ligt in zone 1 van de bodemkwaliteitskaart van het stadsdeel Amsterdam Osdorp en valt in klasse 1A. Dit betekent dat de achtergrondwaarde van de verontreiniging in het gebied op en rondom de locatie gekwalificeerd is als niet verontreinigd. Bodemkaart "dempingen en ophogingen in Amsterdam" Op de bodemkaart staan geen dempingen aangegeven op de locatie of in de nabije omgeving daarvan. Onderzoeksrapport "Ophoogperiodes Amsterdam" De locatie is opgehoogd tussen 1960 en 1969. Ophogingen in deze periode werden meestal uitgevoerd met niet verontreinigd materiaal. Er zijn verder geen relevante gegevens bekend bij de DMB. Conclusie De locatie is op basis van de resultaten niet verdacht. Als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen) kan er worden volstaan met een indicatief bodemonderzoek (IO), dat voldoet aan de Amsterdamse richtlijn verkennend

	onderzoek (ARVO, januari 2004). Een indicatief onderzoek bestaat uit dit archiefonderzoek en een chemisch-analytisch onderzoek. Het onderzoek richt zich op het verleden. Er is geen onderzoek gedaan naar actuele bodembedreigende activiteiten op de locatie. Het is niet bekend of er nog teerhoudend asfalt aanwezig is in eventueel aanwezige verhardingen. In (wegen)bouwkundige constructies die voor 1993 zijn gebouwd zijn mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt. Dit kan tot lokale asbestverontreinigingen in de bodem hebben geleid. Op basis van de beschikbare informatie verwacht ik niet dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Als meer dan 50 m3 niet sterk verontreinigde grond wordt ontgraven moet u dit conform artikel 28 van de Wet bodembescherming melden aan de DMB. Voor hergebruik van de grond kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van het stadsdeel. Er is vooraf altijd een archiefonderzoek van de toepassingslocatie en een melding in het kader van de Vrijstellingsregeling Grondverzet nodig. Overig hergebruik is alleen mogelijk als er een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit bodem- en oppervlaktewaterbescherming is uitgevoerd.

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740
Rapportcode	AM036352386
Onderzoeksbureau	Waternet
Rapportnummer	08.008978
Rapportdatum	08-05-2008
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Soort onderzoek en aanleiding: Verkennend bodemonderzoek Akersluis te A'dam i.v.m. onderhoud en vernieuwing van het rioolstelsel Locatiegebruik: openbare weg Historische gegevens: zie HO Bodemtype: zand op klei / veen Zintuiglijke waarnemingen: plaatselijk puin, asfalt geen asbestverdachte verontreinigingsbronnen analytisch geen asbest in de toplaag Grond: PAK, PCB, Hg, M.O.>S Grondwater: xylenen, dichloorethenen>S Oorzaak verontreinigingen: niet vermeld Bijzonderheden: geen Conclusies: lichte verontreinigingen in grond en grondwater Risico's: Hoogste risicoklasse voor grond: basisklasse. Hoogste risicoklasse voor grondwater: 1T/1F. Aanbevelingen: Kwaliteit zand voldoet niet om teruggestort te worden. Tijdens de werkzaamheden licht verontreinigde grond afvoeren.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	AKERSLUIS 0
900011 rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi) nsx: 362,9	RWA - Z & B	Onbekend	Onbekend	AKERSLUIS 0

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
OO uitvoeren	AM036312661O05	HO fase (HO)	13-12-2007

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "RINGVAARTDIJK NABIJ NR 1"

Locatie	RINGVAARTDIJK NABIJ NR 1
Locatiecode	AM036316502
Locatiecode bevoegd gezag	AM036316502
Straatnaam/huisnummer	RINGVAARTDIJK
Postcode	1066DE
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Rapportcode	AM000038902
Onderzoeksbureau	Alliander
Rapportnummer	
Rapportdatum	26-11-2013
Aanleiding voor het onderzoek	Calamiteit
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag
Rapportcode	NZ036300064

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Onderzoeksbureau	Antea Group
Rapportnummer	401665-29
Rapportdatum	04-06-2015
Aanleiding voor het onderzoek	Omgevingsvergunning
Conclusie rapport	Eva ok.

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Rapportcode	AM000041978
Onderzoeksbureau	Antea Group
Rapportnummer	401665-29
Rapportdatum	24-03-2015
Aanleiding voor het onderzoek	Calamiteit
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag
Rapportcode	AM000042035
Onderzoeksbureau	Antea Group
Rapportnummer	
Rapportdatum	30-03-2015
Aanleiding voor het onderzoek	
Conclusie rapport	

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	RINGVAARTDIJK

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
ernstig, geen risico's bepaald		SP fase (SP)	27-03-2015
Instemmen met SP	bus tu 5 dgn	SP fase (SP)	12-12-2013
Instemmen uitgevoerde sanering	38296		09-06-2015
Start sanering		SP fase (SP)	27-03-2015

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Locatie "Sloterweg (gebied A) 1293-1395/Ringvaart"

Locatie	Sloterweg (gebied A) 1293-1395/Ringvaart
Locatiecode	AM036300844
Locatiecode bevoegd gezag	AM036300844
Straatnaam/huisnummer	SLOTERWEG 1293 - 1395
Postcode	1066CK
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000020106
Onderzoeksbureau	Milieudienst Amsterdam
Rapportnummer	50/326 BWT 1986
Rapportdatum	18-08-1986
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Sanerings onderzoek
Rapportcode	AM000020107
Onderzoeksbureau	Omegam
Rapportnummer	4545
Rapportdatum	02-07-1990
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Sanerings evaluatie
Rapportcode	AM000020295
Onderzoeksbureau	Overige
Rapportnummer	200047
Rapportdatum	17-01-1992
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Type onderzoek	brf (briefrapport)
Rapportcode	AM000020112
Onderzoeksbureau	Omegam
Rapportnummer	4650
Rapportdatum	09-08-1990

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Indicatief onderzoek
Rapportcode	AM000001164
Onderzoeksbureau	Omegam
Rapportnummer	837
Rapportdatum	20-02-1989
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Sanerings evaluatie
Rapportcode	AM000020108
Onderzoeksbureau	Omegam
Rapportnummer	7943
Rapportdatum	27-02-1992
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000003320
Onderzoeksbureau	Milieudienst Amsterdam
Rapportnummer	50/816 BWT 1988
Rapportdatum	02-11-1988
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
631240 brandstoftank (ondergronds) nsx: 99,9	Onbekend	Onbekend	1992	SLOTERWEG 1293 - 1395
900073 ophooglaag met kolengruis en/of sintels nsx: 441	Onbekend	Onbekend	Onbekend	SLOTERWEG 1293 - 1395

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	O05	HO fase (HO)	18-08-1986
Instemmen uitgevoerde sanering	B50	evaluatie fase (SE)	01-06-1992
OO uitvoeren	O06	HO fase (HO)	02-11-1988
Sanering uitvoeren	B10	OO fase (OO)	06-03-1989
Sanering uitvoeren	O50	SO fase (SO)	26-07-1990

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "Riekerpolder (poldergemaal aan de Langsom)"

Locatie	Riekerpolder (poldergemaal aan de Langsom)
Locatiecode	AM036302126
Locatiecode bevoegd gezag	AM036302126
Straatnaam/huisnummer	RINGVAARTDIJK
Postcode	1066DE
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000012186
Onderzoeksbureau	Milieudienst Amsterdam
Rapportnummer	50/2094 MD1992
Rapportdatum	14-07-1992
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	RINGVAARTDIJK

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	O05	HO fase (HO)	14-07-1992
Vervolg op termijn	tweede fase inhaalslag	HO fase (HO)	19-05-2005

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "RINGVAARTDIJK (TUSSEN DE OUDE HAAGSEWEG)"

Locatie	RINGVAARTDIJK (TUSSEN DE OUDE HAAGSEWEG)
Locatiecode	AM036308119
Locatiecode bevoegd gezag	AM036308119
Straatnaam/huisnummer	RINGVAARTDIJK 0
Postcode	1066DE
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	AM036355449
Onderzoeksbureau	Grontmij
Rapportnummer	GM-0117331
Rapportdatum	13-11-2013
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Soort onderzoek en aanleiding: Verkennend, nader- en asbestonderzoek ivm voorgenomen dijkverbeteringsproject door Waternet Locatiegebruik: Ringvaartdijk met weg. Dijk heeft waterkerende functie Historische gegevens: plaatselijk tanks, brandstoffenhandel, verontreinigde ophooglagen, auto- en motorensloperij, Bodemtype: zand op veen. Plaatselijk ook klei Zintuiglijk: plaatselijk ophooglagen met bijmenging van puin, baksteen, asbest, asfalt, sintels, slakken Bovengrond: >A cadmium, lood, PAK >T Barium, koper, lood, nikkel, zink, PAK >I Ondergrond: enkele metalen, PAK >A Grondwater:Barium, arseen, chroom, zink, xylenen >S Oorzaak verontreinigingen: bijmengingen Bijzonderheden: asbestplaat en asbestcement en niet-hechtgebonen asbest aangetroffen Conclusies: plaatselijk sterke verontreinigingen en asbest in de bovengrond, tegenover nrs 51 en 53. Ca 225m3 grond verontreinigd. Thv nr 119 meer dan 25 m3 sterk verontreinigd met PAK. Asbest boven I-waarde thv nr 61, Andere plaatsen ook asbest maar onder de 100 mg/kg

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000007194
Onderzoeksbureau	Dienst Milieu en Bouwtoezicht
Rapportnummer	50/8144 MD 2002
Rapportdatum	14-11-2002
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Rapportcode	AM000039415
Onderzoeksbureau	Ringvaart te Amsterdam
Rapportnummer	
Rapportdatum	14-01-2014
Aanleiding voor het onderzoek	Calamiteit
Conclusie rapport	

Type onderzoek	avr (aanvullend rapport)
Rapportcode	AM036355605
Onderzoeksbureau	Waternet Onderzoek & Advies
Rapportnummer	14.035090
Rapportdatum	04-03-2014
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Soort onderzoek en aanleiding: Aanvullend bodemonderzoek tbv rioleringswerkzaamheden Locatiegebruik: openbare weg Historische gegevens: Bodemtype: voornamelijk zand op veen Zintuiglijk: Laagjes klei en veel sporen van baksteen en grind Bovengrond: Lood zink koper cadmium >I Ondergrond: >Aw vanaf 70 cm-MV basisklasse Grondwater: >S Bijzonderheden: Conclusies: thv Ringvaartdijk oost 22 geldt veiligheidsklasse 3T Risico's: Aanbevelingen:

	BUS melding maken Soort onderzoek en aanleiding: Aanvullend bodemonderzoek tbv rioleringswerkzaamheden Locatiegebruik: openbare weg Historische gegevens: Bodemtype: voornamelijk zand op veen Zintuiglijk: Laagjes klei en veel sporen van baksteen en grind Bovengrond: Lood zink koper cadmium >I Ondergrond: >Aw vanaf 70 cm-MV basisklasse Grondwater: >S Bijzonderheden: Conclusies: thv Ringvaartdijk oost 22 geldt veiligheidsklasse 3T Risico's: Aanbevelingen: BUS melding maken

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag
Rapportcode	NZ036300177
Onderzoeksbureau	Grontmij
Rapportnummer	29-06-2015
Rapportdatum	29-06-2015
Aanleiding voor het onderzoek	Omgevingsvergunning
Conclusie rapport	Eva ok (let op BUS-melding is in het verleden per abuis niet beoordeeld).

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740
Rapportcode	AM000039416
Onderzoeksbureau	Grontmij
Rapportnummer	324106
Rapportdatum	04-12-2013
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese ‘verdachte locatie’, juist is. Ter hoogte van de Ringvaartdijk 65 is de bovengrond sterk verontreinigd met enkele zware metalen. De omvang van de sterk verontreinigde grond is vastgesteld op circa 225 m3. Ter plaatse

	van de Ringvaartdijk 65 is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Ter hoogte van de Ringvaartdijk 119 is eveneens sterk verontreinigde grond aangetoond. De grond ter plaatse is sterk verontreinigd met PAK. De omvang van de verontreiniging is vastgesteld op 100 m3. Ter plaatse is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Ter hoogte van de Ringvaartdijk 137 is tijdens het verkennend bodemonderzoek een overschrijding van de tussenwaarde met PAK aangetoond. Tijdens het nader onderzoek zijn geen sterke verontreinigingen met PAK in de grond aangetoond. De bovengrond binnen het resterende deel van het plangebied is overwegend licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB's en/of minerale olie. In de ondergrond worden geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater binnen plangebied is plaatselijk matig verontreinigd met barium. Asbest Ter hoogte van Ringvaartdijk 61 en ter hoogte van Ringvaartdijk 85 zijn in de bovengrond sterke verontreinigingen met asbest aangetoond. De omvang van deze verontreinigingen zijn beperkt. Omdat de Wet bodembescherming geen volumecriterium kent voor asbest, dienen beide spots als gevallen van ernstige bodemverontreiniging te worden beschouwd. Opgemerkt wordt dat de locatie van de gegraven gaten en de locaties van de gegraven sleuven op een zodanige manier zijn gekozen, dat de onderzoeksresultaten representatief zijn voor het gehele plangebied. Beide asbestverontreinigingen zijn echter bij toeval aangetroffen en worden mogelijk veroorzaakt door kleinschalige illegale sloop (schuurtje, erfafscheiding et cetera) en stort van asbesthoudend materiaal. De omvang van beide verontreinigingen zijn dermate gering dat niet kan worden uitgesloten dat binnen de werkgrenzen van het plangebied meer asbestspots (ook wel asbestnesten genoemd) aanwezig zijn dan nu in het onderhavig onderzoek zijn aangetroffen. Omdat op voorhand niet is te achterhalen waar illegale sloop en stort heeft plaatsgevonden is het onmogelijk om door middel van bodemonderzoek alle asbestspots in kaart te brengen. Het werkproces tijdens de graafwerkzaamheden dient derhalve op zodanige manier te worden ingericht, dat snel geanticipeerd kan worden op het aantreffen van asbestspots. Ter plaatse van de Ringvaartdijk 105 en 107 is asbesthoudend materiaal in de bovengrond aangetroffen. Tijdens het uitvoeren van een nader onderzoek asbest is geen asbest in de grond aangetroffen. Opgemerkt wordt dat het uitgevoerde bodemonderzoek geen partijkeuring volgens het Besluit Bodemkwaliteit betreft. Bij uitvoering van grondwerkzaamheden in verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 132 'Werken in of met verontreinigde grond'. Voor werken in asbesthoudende grond dient gewerkt te worden in de klasse 3T. Ter plaatse van de sterk verontreinigde deellocaties met zware metalen dient rekening te worden gehouden met veiligheidsklasse 1T. Voor het resterende deel van het plangebied

	dient de basisklasse te worden gehanteerd. Uitzondering hierop zijn de grondwerkzaamheden op het terrein van de wielerbaan. Voor deze grondwerkzaamheden hoeven er geen veiligheidsmaatregelen te worden getroffen op basis van de milieuhygiënische kwaliteit.

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036319129
Onderzoeksbureau	OD NZKG
Rapportnummer	Z10623108
Rapportdatum	30-09-2021
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	HO

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	RINGVAARTDIJK 0
999999 onbekend nsx:	Onbekend	Onbekend	heden	RINGVAARTDIJK 0
51571 auto- en motorensloperij nsx: 276	Onbekend	Onbekend	heden	RINGVAARTDIJK 0

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
ernstig, geen risico's bepaald		SP fase (SP)	07-04-2014
Instemmen met SP		SP fase (SP)	07-04-2014
Instemmen uitgevoerde sanering	Z52182		30-06-2015
OO uitvoeren	O05	HO fase (HO)	14-11-2002
Start sanering		SP fase (SP)	07-04-2014

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Locatie	Document gaat over	Downloadlink
RINGVAARTDIJK (TUSSEN DE OUDE HAAGSEWEG), onderzoek Aanvullend Ringvaartdijk [oost] te Amsterdam	AO Ringvaartdijk wwonboten	AO Ringvaartdijk wwonboten
RINGVAARTDIJK (TUSSEN DE OUDE HAAGSEWEG), onderzoek Archiefonderzoek Ringvaartdijk thv 42		Archiefonderzoek_Ringvaartdijk_42__Amsterdam.pdf
RINGVAARTDIJK (TUSSEN DE OUDE HAAGSEWEG), onderzoek Verkennend onderzoek NEN 5740 1		Verkennend_bodemonderzoek_nader_bodemonderzoek_GM-0117331.pdf

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Toelichting

Bodemlocaties Wet bodembescherming (Wbb)
In het bodeminformatiesysteem staan locaties vermeld waar (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging aangetroffen is. Een ernstig verontreinigde bodem moet volgens de Wbb (op termijn) gesaneerd worden. Het tijdstip van saneren is afhankelijk van de mate waarin risico´s bestaan voor de gebruikers, het milieu en verspreiding van de verontreiniging.

Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten
De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de OD NZKG bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. Wij beschikken vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Wij beschikken wel over onderzoeken in het kader van een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu bij ons zijn ingediend.
Vermeldt wordt ook of de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding gaven tot het uitvoeren van verder onderzoek of een bodemsanering. Wij beschouwen een bodemonderzoeksrapport als voldoende recent in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen, een beschikking Wet bodembescherming (met uitzondering van monitoring en nazorg) en een melding Besluit uniforme saneringen, als dit jonger is dan 2 jaar.
Is een bodemonderzoeksrapport ouder dan 2 maar jonger dan 5 jaar, dan beschouwen wij het als voldoende recent indien alleen sprake is van immobiele verontreinigingen.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan 5 jaar geldt in principe als verouderd, maar in overleg met een bodemadviseur kan het onderzoek alsnog bruikbaar blijken, eventueel na het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Voorwaarde bij het bovenstaande is dat er geen bodembedreigende of bodem verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan tien jaar, beschouwen wij als verouderd. Wij vermelden deze onderzoeksrapporten nog wel en u kunt ze in de meeste gevallen ook opvragen, maar de betrouwbaarheid van de informatie is sterk afgenomen.

Ondergrondse tanks bij particulieren
Het tankbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (geweest). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met (voornamelijk) olieproducten. Vaak zijn de tankcertificaten bij de betreffende gemeente aanwezig. De meest recente tanksaneringen zijn vaak ook na te vragen bij KIWA zelf.

Historisch bodembestand (HBB)
In het Historisch Bodembestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar - op basis van Hinderwet- en vergunningsgegevens blijkt - dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden. Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitsel of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemkwaliteitskaart
Gegevens uit de bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in de rapportage, omdat de kaart niets zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. Het geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet (grond afgraven, grond verplaatsen, grond afvoeren). De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de verschillende gemeentelijke websites, of is een doorverwijzing te vinden naar een gemeenschappelijke website.

Rondom de locatie
De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen rondom het onderzochte adres. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden. De rapportage geeft de gegevens voor het gebied 25 meter rondom het onderzochte adres.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Begrippenlijst

Het bodeminformatiesysteem is in de loop van vele jaren gegroeid tot de enorme hoeveelheid informatie die het vandaag de dag bevat. De manier waarop informatie is ingevoerd heeft niet altijd dezelfde kwaliteit gehad. Met behulp van deze begrippenlijst proberen we de gebruikte termen uit te leggen.

Immobiel
Een verontreiniging in de bodem die zich niet verspreidt. De verontreiniging blijft dus op zijn plek en gaat niet naar het grondwater of de bodemlucht. Voorbeelden zijn zware metalen en PAK (koolstofdeeltjes).

Mobiel
Een verontreiniging in de bodem die niet op zijn plek blijft en verplaatst zich door de grond, naar het grondwater of naar de bodemlucht. Voorbeelden zijn benzineproducten of stoffen met chloor.

Achtergrondwaarde
De kwaliteit van de bodem die er 'van nature' voorkomt, een soort referentiewaarde.

Tussenwaarde
De helft van de interventiewaarde. Als gehalten boven de tussenwaarde worden gemeten, is meestal meer onderzoek nodig.

Interventiewaarde
De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. Als de gehalten in de bodem hoger zijn dan de interventiewaarde, dan moet bekeken worden hoeveel dan boven de interventiewaarde is verontreinigd.

Ernstige bodemverontreiniging
Als er meer dan 25 m3 grond is vervuild met gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Voor grondwater is dat 100 m3. Saneren is dan nodig, de vraag is alleen wanneer en of er maatregelen nodig zijn. Verder kunt u voor een uitgebreide verklaring van de termen in deze rapportage de website van Rijkswaterstaat Leefomgeving raadplegen.

Veel voorkomende afkortingen in rapportnamen

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
HO	Historisch onderzoek
VO	Verkennend onderzoek
OO	Oriënterend onderzoek
NO	Nader onderzoek
SO	Saneringsonderzoek

SP	Saneringsplan
SE	Saneringsevaluatie
EUT	Ernst en urgentie
AP04	Partij-keuring
BUS-melding	Melding Besluit Uniforme Saneringen

Analyseresultaten

<= AW	Geen verhoogde gehalten gemeten
> AW	Licht verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Streefwaarde "volledig schoon" (S-waarde, voorheen A-waarde). Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde, voorheen B-waarde). Vervolgonderzoek is noodzakelijk tenzij er geen overschrijdingen van het aanvaardbaar risiconiveau en de Lokale Maximale Waarde (LMW) zijn aangetoond.
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde, voorheen C-waarde). De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slechts een (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet bodembeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Disclaimer

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) beschikbare gegevens. De OD NZKG staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De OD NZKG aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

Bent u makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of bijvoorbeeld adviesbureau? Wij attenderen u erop dat u, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De verkregen informatie uit de bijgaande rapportage is niet conform de norm NEN 5725. Daarom bevat de rapportage mogelijk onvoldoende informatie voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondgebruik.

Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw, afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de OD NZKG dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast. Voor inlichtingen en vragen kunt u contact opnemen via het zaaksysteem.

Bijlage

45773_eigendomsinformatie sloten_noord-holland_f_1948 - sloterweg 1349 220517.pdf

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland F 1948

UW REFERENTIE
JO1

GELEVERD OP
19-01-2022 - 12:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11117461089

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-01-2022 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Sloten Noord-Holland F 1948 Kadastrale objectidentificatie : 014040194870000		
Locatie	Sloterweg 1349 1066 CM Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0363010000812300		
Kadastrale grootte	341 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	114496 - 483835		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 104.369	**Koopjaar**	1995

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 78821/104 Afstand beperkt zakelijk recht	**Ingeschreven op**	24-08-2020 om 09:00
	84 STN02/24519 ASD		
Overige stukken	Hyp4 78890/161 Verbetering	**Ingeschreven op**	01-09-2020 om 10:19
	Hyp4 78821/104 Vestiging zakelijk recht van opstal	**Ingeschreven op**	24-08-2020 om 09:00
Naam gerechtigde	Hoogheemraadschap van Rijnland		
Adres	Archimedesweg 1 2333 CM LEIDEN		
Postadres	Postbus 156 2300 AD LEIDEN		
Statutaire zetel	LEIDEN		
KvK-nummer	51137747 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland F 1948

UW REFERENTIE
JO1

GELEVERD OP
19-01-2022 - 12:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11117461089

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-01-2022 - 14:59

BLAD
2 van 2

1.1	**Opstal (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78821/104 Vestiging zakelijk recht van opstal	**Ingeschreven op**	24-08-2020 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 78890/161 Verbetering Is aanvulling op Hyp4 78821/104	**Ingeschreven op**	01-09-2020 om 10:19
Naam gerechtigde	De heer Herman Scheerboom		
Adres	IJmuiderslag 91 1974 VW IJMUIDEN		
Geboren	21-10-1953 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AMSTERDAM
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage

45773_energielabel f sloterweg 1349 220517.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	739962590	01-04-2022	08-03-2032	Definitief

Deze woning heeft energielabel F



Isolatie

		-	+/-	+	++
1	Gevels	-			
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken	-			
4	Vloeren	-			
5	Ramen		+/-		
6	Buitendeuren	-			

Installaties

		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8	Warm water	Combiketel	nee	ja
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11	Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag / Gemiddeld / **Hoog**	Laag / **Hoog**	**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Sloterweg 1349
1066CM Amsterdam
BAG-ID: 0363010000812300

Detailaanduiding

Bouwjaar 1924
Compactheid 2,20
Vloeroppervlakte 129 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
F. Vermeulen

Examennummer
49246

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012364

KvK-nummer
24363377

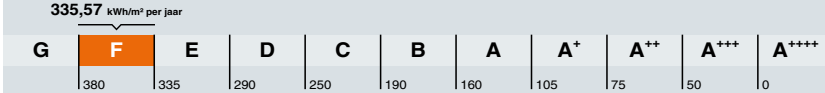
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 335,57 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 61,77 kg CO_2/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja **nee**

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 246,52 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 185 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil 2022

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€290	€285	€280	€270	€255	€240	€210	€190	€185	€175	€170
Gemiddeld	€400	€390	€385	€365	€345	€320	€290	€275	€265	€250	€245
Hoog	€525	€515	€505	€485	€455	€415	€390	€370	€360	€340	€330

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp.	0	6	R_c
39,2 m²			**0,43**

Zuidoost

Opp.	0	6	R_c
21,8 m²			**0,43**

Zuidwest

Opp.	0	6	R_c
39,1 m²			**0,43**

Noordwest

Opp.	0	6	R_c
14,3 m²			**0,43**

1 **Gevels** (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: gevelisolatie
In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

3 Daken

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_C-waarde. Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde (R_C 8,0 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_C-waarden van de daken van uw woning. Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost			Noordwest			Horizontaal		
Opp.	0 – 8	R_C	Opp.	0 – 8	R_C	Opp.	0 – 8	R_C
16,1 m²		0,86	11,6 m²		0,86	40,4 m²		0,35
						18,7 m²		0,35

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: dakisolatie
In uw woning is (een deel van) het dak nog niet geïsoleerd. Door toepassing van dakisolatie, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_C-waarde. Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van mini-minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_C 3,5 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_C-waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren

Opp.	0	3,5	R_C
74,3 m²			**0,15**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: vloerisolatie
In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie is. HR⁺⁺-glas en triple-glas hebben een lage U_w-waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w-waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp.	0–7	U_w
6,6 m²		**2,9**

Zuidoost

Opp.	0–7	U_w
0,5 m²		**2,9**

Zuidwest

Opp.	0–7	U_w
7,8 m²		**2,9**

Noordwest

Opp.	0–7	U_w
11,4 m²		**2,9**
1,0 m²		**5,1**

6 Buitendeuren

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d-waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidwest

Opp.	0–4	U_d
1,8 m²		**3,4**

Noordwest

Opp.	0–4	U_d
1,1 m²		**3,4**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)
In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	129,1 m²

Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water
Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107-ketel
Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp
Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp
Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Biomassaketel
Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 **Verwarming** (vervolg)

Warmtenet
Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater
Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming
Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	129,1 m²

Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem
Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging
Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO_2-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.
Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmteterugwinning
Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmte-terugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatie-systeem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Maatregel: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking
Zonnepanelen -ook wel PV-panelen genoemd- zetten de energie van de zon om in elektriciteit.
Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwing van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage

45773_energielabel f sloterweg 1349 220517_1.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	739962590	01-04-2022	08-03-2032	Definitief

Deze woning heeft energielabel F

G F E D C B A ++++

Isolatie					
1	Gevels	-	+/-	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken	-	+/-	+	++
4	Vloeren	-	+/-	+	++
5	Ramen		+/-	+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8	Warm water	Combiketel	nee	ja
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11	Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag / Gemiddeld / **Hoog**	Laag / **Hoog**	**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Sloterweg 1349
1066CM Amsterdam
BAG-ID: 0363010000812300

Detailaanduiding

Bouwjaar 1924
Compactheid 2,20
Vloeroppervlakte 129 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
F. Vermeulen

Examennummer
49246

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012364

KvK-nummer
24363377

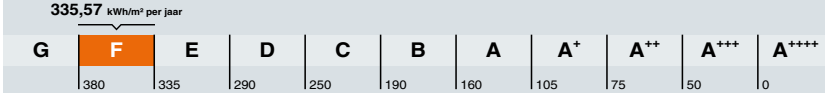
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A^{++++} het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 335,57 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 61,77 kg CO_2/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja **nee**

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 246,52 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 185 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil 2022

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€290	€285	€280	€270	€255	€240	€210	€190	€185	€175	€170
Gemiddeld	€400	€390	€385	€365	€345	€320	€290	€275	€265	€250	€245
Hoog	€525	€515	€505	€485	€455	€415	€390	€370	€360	€340	€330

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp.	0	6	R_c
39,2 m²			**0,43**

Zuidoost

Opp.	0	6	R_c
21,8 m²			**0,43**

Zuidwest

Opp.	0	6	R_c
39,1 m²			**0,43**

Noordwest

Opp.	0	6	R_c
14,3 m²			**0,43**

1 **Gevels** (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: gevelisolatie
In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

3 Daken

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_C-waarde. Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde (R_C 8,0 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_C-waarden van de daken van uw woning. Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidoost			Noordwest			Horizontaal		
Opp.	0 – 8	R_C	Opp.	0 – 8	R_C	Opp.	0 – 8	R_C
16,1 m²		0,86	11,6 m²		0,86	40,4 m²		0,35
						18,7 m²		0,35

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: dakisolatie
In uw woning is (een deel van) het dak nog niet geïsoleerd. Door toepassing van dakisolatie, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_C-waarde. Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van mini-minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_C 3,5 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_C-waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_C-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren

Opp.	0	3,5	R_C
74,3 m²			**0,15**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: vloerisolatie
In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_W-waarde. Hoe lager de U_W-waarde, hoe beter de isolatie is. HR^{++}-glas en triple-glas hebben een lage U_W-waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR^{++}-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_W van 1,0 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w-waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp.	0–7	U_w
6,6 m²		**2,9**

Zuidoost

Opp.	0–7	U_w
0,5 m²		**2,9**

Zuidwest

Opp.	0–7	U_w
7,8 m²		**2,9**

Noordwest

Opp.	0–7	U_w
11,4 m²		**2,9**
1,0 m²		**5,1**

6 Buitendeuren

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d-waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidwest

Opp.	0–4	U_d
1,8 m²		**3,4**

Noordwest

Opp.	0–4	U_d
1,1 m²		**3,4**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)
In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	129,1 m²

Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water
Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107-ketel
Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp
Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp
Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Biomassaketel
Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 **Verwarming** (vervolg)

Warmtenet
Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater
Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming
Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	129,1 m²

Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem
Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging
Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO_2-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.
Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmteterugwinning
Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmte-terugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatie-systeem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Maatregel: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking
Zonnepanelen -ook wel PV-panelen genoemd- zetten de energie van de zon om in elektriciteit.
Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwing van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage

45773_heruitgifte recht van opstal sloterweg 1349 220518.pdf

1

HERUITGIFTE RECHT VAN OPSTAL

zaaknummer: 2742942/FdB

Op éénentwintig augustus tweeduizend twintig mr. Rinske Maria Mantel-Kooistra, notaris in de gemeente Medemblik, kantoorhoudende te Andijk:

1. de heer Alphonsus Nicolaas de Boer, geboren te Andijk op eenentwintig januari negentienhonderd negenenvijftig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres Dokter D'Arnaudstraat 29, 1619 CW Andijk, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Hoogheemraadschap van Rijnland, gevestigd te Leiden, met adres Archimedesweg 1, 2333 CM leiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 51137747 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 156, 2300 AD Leiden);
2. de heer Herman **Scheerboom**, geboren te Amsterdam op eenentwintig oktober negentienhonderddrieënvijftig, houder van paspoort nummer NML12JHJ6, geldig tot acht augustus tweeduizend achtentwintig, wonende IJmuiderslag 91, 1974 VW Velsen, niet-hertrouwd weduwnaar van mevrouw Margaretha Marlena Maria Anthonia Wennekers en niet als partner geregistreerd;

De verschenen personen, handelende als gemeld, geven het volgende te kennen:

1. De verschenen persoon sub 2 is eigenaar van:
   - het recht van opstal, eindigende ultimo juni tweeduizend tien van de grond, plaatselijk bekend Sloterweg 1345, 1066 CM Amsterdam – eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie F nummer 1948, groot drie are en een en veertig centiare (00.03.41 ha) en de op drie grond gestichte opstallen, bestaande uit het woonwinkelpand met verdere aanhorigheden.
2. Het sub 1 gemelde registergoed is ten name van de verschenen persoon sub 2 gesteld door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien december tweeduizend zeventien in register hypotheken 4 deel 7218 nummer 4 van een afschrift van een verklaring van erfrecht opgemaakt op tien oktober tweeduizend dertien door een plaatsvervanger van mij, notaris.
3. Het hoogheemraadschap heeft besloten tot heruitgifte van het opstalrecht, waarvan blijkt uit een besluit de dato dertig juni tweeduizend twintig, welk besluit aan deze akte is gehecht.

Heruitgifte

Ter uitvoering van gemeld besluit en de daarin opgenomen overeenkomst besluiten de verschenen personen, handelende als gemeld over te gaan tot uitgifte van het recht van opstal, welke uitgifte de verschenen persoon sub 2 verklaart bij deze aan te nemen

Voorwaarden en bedingen

Ten aanzien van de hergifte is in gemeld besluit het volgende bepaald, casu quo overeengekomen:

a. De uitgifte is eeuwigdurend, en ingegaan op één juli tweeduizend tien.
b. De verschenen persoon sub 2 heeft gekozen voor voortzetting van de “oude” retributie van tweehonderdtweeënzestig euro en eenennegentig eurocent (€ 262,91) per jaar, welk retributie met ingang van één juli tweeduizend vijftien is gewijzigd naar driehonderdelf euro (€ 311,00) per jaar, vastgesteld op de waarde ingevolge Wet Onroerende Zaken/getaxeerde waarde ten bedrage van eenhonderdeenenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 171.500,00) peildatum tweeduizendnegen.
c. In het besluit is overigens nog opgenomen het volgende, woordelijk luidende:

"*De retributie zal worden herzien conform het besluit van Rijnland d.d. 12 april 2011 waarbij is besloten tot toepassing van de methodiek voor aanpassing van de grondwaarde met 5% per jaar.*"

d. Op het recht van opstal zijn toepassing voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken: de Algemene Juridische Opstalvoorwaarden van het Hoogheemraadschap van Rijnland, vastgelegd in een akte op drieëntwintig december tweeduizend elf verleden door mr M.A. van Gaalen te Aalsmeer, welke bij afschrift is ingeschreven in het register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in deel 60929 nummer 92 en de wijziging, vastgelegd in een akte op twintig maart tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Van Gaalen, welke bij afschrift is ingeschreven in het register hypotheken 4 ten kantore van gemelde dienst voor het kadaster op diezelfde dag in deel 64100 nummer 170.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting ter zake de onderhavige verkrijging bedraagt tweehonderdachtenzestig euro (€ 268,00).

Volmacht

Van voormelde volmacht blijkt uit een (1) onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

Volmacht rectificatie

De verschenen personen geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame personen om zonodig namens hen deze akte te rectificeren, en verder alle andere handelingen te verrichten die dienaangaande nodig of noodzakelijk zijn.

Aangehechte stukken

Overeenkomstig hetgeen hiervoor in deze akte is vermeld, zijn aan deze akte de volgende bijlagen gehecht:

- volmacht Hoogheemraadschap;
- besluit heruitgifte.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.
DEZE AKTE is opgemaakt te Andijk op de datum aan het begin van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en dertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. R.M. Mantel-Kooistra

Ondergetekende, mr. Rinske Maria Mantel-Kooistra, notaris te Andijk, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

(w.g.) mr. R.M. Mantel-Kooistra

Ondergetekende, mr. Rinske Maria Mantel-Kooistra, notaris te Andijk, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-08-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78821 nummer 104.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer A3830A7A5659D46CC5E94B6296AF196FFE269D4 toebehoort aan Rinske Maria Mantel - Kooistra.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

45773_kostenoverzicht veiling en notaris sloterweg 1349 te amsterdam (woonwinkelpand) 220614.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN VERKOOP

Object: Sloterweg 1349 te Amsterdam (woonwinkelpand)
Opgave per: 09-06-2022

Verantwoording kostenopave

De verkoper geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige verkoop.
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

De kosten overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001 (AVA 2001).

		excl. BTW		incl. BTW
Honorarium projectnotaris	€	6.500,00	€	7.865,00
Eerste Amsterdamse (1) reguliere veilingkosten conform artikel 1.1 veilingtarief Eerste Amsterdamse	€	p.m.	€	p.m.
Eerste Amsterdamse (2) **0,3%** van de koopsom excl. BTW conform artikel 1.2 veilingtarief Eerste Amsterdamse	€	p.m.	€	p.m.
Kosten Openbareverkoop.nl (1)	€	695,75	€	695,75
Kosten Openbareverkoop.nl (2)	€	598,95	€	598,95
Inschrijvingskosten Kadaster levering (onbelast)	€	137,50	€	137,50
Recherchekosten Kadaster	€	75,00	€	90,75
Totaal excl. BTW	€	8.007,20		
Totaal incl. BTW			**€**	**9.387,95**

Specificatie overige kosten:

- Inzetpremie: € 5.000,00 (incl omzetbelasting) ten laste van koper
- Overdrachtsbelasting (conform van toepassing zijnde regelgeving)
- Kwaliteitsfonds KNB (per akte) - € 8,23 (€ 9,96 incl. BTW)
- Bewaarloon over waarborgsom vanaf ontvangst tot Levering (*indien van toepassing*)
- Bewaarloon over restant koopsom
- recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG (€ 25,00 ex btw per (rechts)persoon)

Betalingstermijn

Betaling waarborgsom - stellen bankgarantie,
uiterijk acht dagen na de gunning.

Betaling koopprijs en overige voor koper komende kosten, belastingen en lasten:

Uiterlijk vier weken na gunning,
of zoveel eerder als partijen nader zullen overeenkomen.

Bijlage

45773_meetrapport sloterweg 1349 220517.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Object&co

BBMI / NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	**Onkenhout Makelaars**
Adres	**Sloterweg 1349, 1066 CM Amsterdam**
Document	**OC-2022-89035**
Datum	**22 februari 2022**



Object&co

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.
Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 17 februari 2022 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	161,60 m²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	161,60 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**136,40 m²**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**0,00 m²**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**0,00 m²**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**0,00 m²**
Bruto inhoud - Woning	**497,88 m³**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	497,88 m³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Op locatie ingemeten door Ron Molenaar op 17 februari 2022.

Hilversum, 22 februari 2022

Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant confom de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m2 (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m2;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwddelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m2;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m2;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Object&co

Meetcertificaat



Object&co MEETCERTIFICAAT

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN
MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008

Datum Meetopname	17 februari 2022	*Meetbedrijf*	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	22 februari 2022	*Opsteller*	Mario van Essen
MeetrapportnrO&c	OC-2022-B9035	*Opnemer*	Ron Molenaar
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	*Status*	Definitief

Object type	Woning
Adres	**Sloterweg 1349**
Postcode/Plaats	**1066 CM Amsterdam**

Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Onkenhout Makelaars
Adres	Pa Verkuijllaan 8
Postcode/Plaats	1171 EE Badhoevedorp

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008' in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/Schalmgat	Bruto vloer-oppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud
Object opgesplitst per bouwlaag	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2.) (B=C+D+E+F+G+H)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten					M3
	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*	
Begane Grond	0,00	92,60	10,40	0,00	0,00	82,20	0,00	0,00	0,00	314,30
Woon-/verblijfruimte	-	92,60	10,40	-	-	82,20	-	-	-	314,30
Eerste Verdieping	0,00	69,00	9,10	5,70	0,00	54,20	0,00	0,00	0,00	183,59
Woon-/verblijfruimte	-	69,00	9,10	5,70	-	54,20	-	-	-	183,59
Totalen geheel Perceel	0,00	161,60	19,50	5,70	0,00	136,40	0,00	0,00	0,00	497,88
Procentueel tov BVO		100%	12,07%	3,53%	0,00%	84,41%	0,00%	0,00%	0,00%	
Totalen Woning		161,60		T.b.v. Funda opgave in rood →		136,40	0,00	0,00	0,00	497,88

© 2022 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, alwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.

Object&co



BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

Object&co

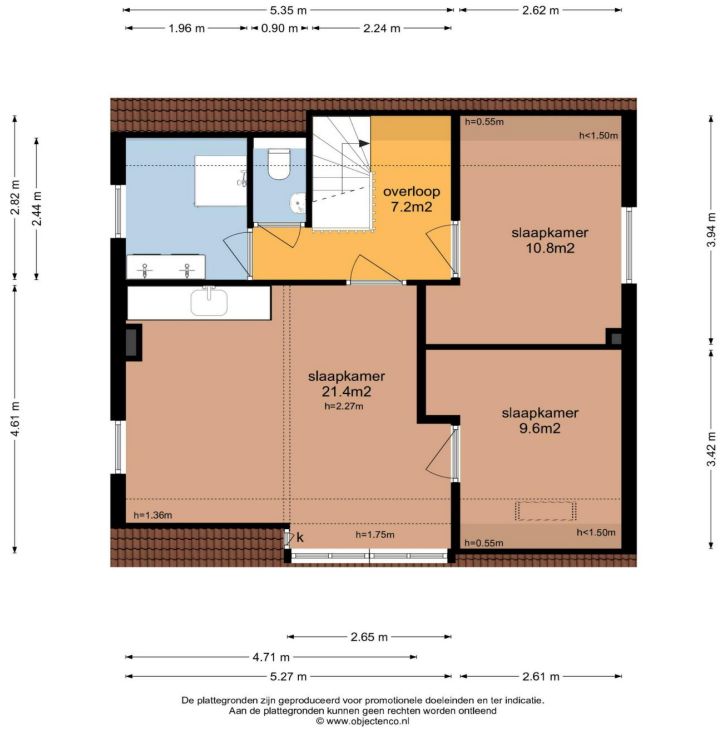
Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

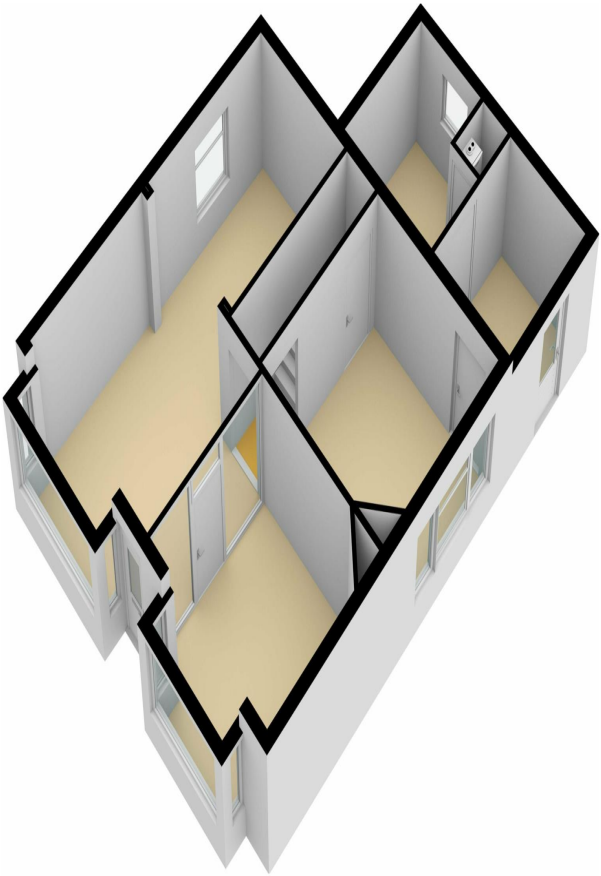
Object&co

Sloterweg 1349 - Amsterdam
Eerste Verdieping

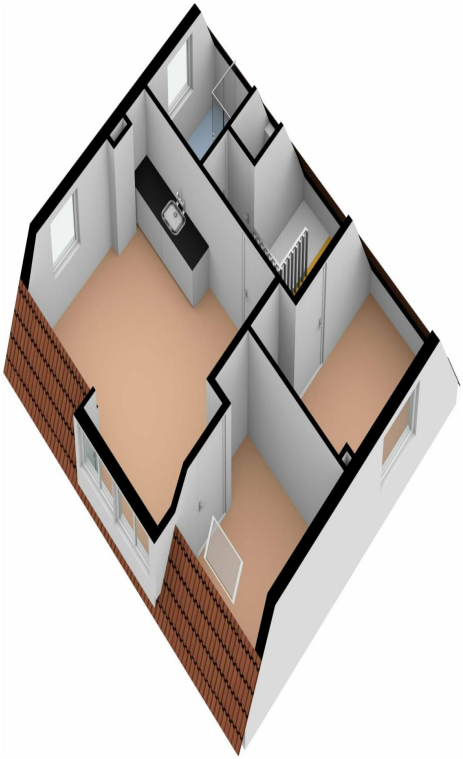


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Object&co



Object&co



Bijlage

45773_offerte koop bloot eigendom hhr sloterweg 1349 220518.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:
uw brief van: 12 januari 2022
ons kenmerk: 22.021962 / E04037
bijlagen:
Inlichtingen: Team Vastgoed
doorkiesnummer: (071) 306 36 33
onderwerp: Offerte koop bloot-eigendom Sloterweg 1349 te Amsterdam

De heer H. Scheerboom
IJmuiderslag 91
1974 VW IJMUIDEN

Leiden, 16-03-2022

Geachte heer Scheerboom,

Via onze website heeft u op 12 januari 2022 een offerte aangevraagd voor het kopen van de ondergrond (bloot-eigendom) van de Sloterweg 1349 te Amsterdam.

Wij sturen u de offerte toe voor de koop van het bloot-eigendom. Hieronder leest u meer over wat u kunt doen als u akkoord gaat.

Koopsom
De koopsom voor het bloot-eigendom bedraagt € 46.994,06, op basis van kosten koper. Deze offerte is geldig tot 20 juni 2022. Dit aanbod doen wij onder voorbehoud van goedkeuring door het bestuur van Rijnland.

Berekening
De berekening van de koopsom hebben wij gebaseerd op de economische waarde van het perceel ad € 171.500,00 (jaar 2009). De economische waarde is de waarde die de taxateur toekent aan het gehele perceel. In veel gevallen is deze waarde gelijk aan de WOZ-waarde. Er zijn ook percelen waar de WOZ-waarde alleen het bebouwde deel betreft. De economische waarde is dan de WOZ-waarde plus de waarde voor het onbebouwde deel.

Wat houdt het kopen van het bloot-eigendom in?
Als u het bloot-eigendom aanschaft, vervalt het recht van opstal. U bent vervolgens volledig eigenaar van het perceel. Aan deze koop kunnen voorwaarden verbonden zijn. De locatie en de bestemming van de grond bepalen of een antispeculatie-beding en/of een meerwaardeclausule van toepassing zijn. U ontvangt van ons in elk geval een koopovereenkomst waarin deze zaken staan vermeld.

Wat kunt u doen?
Reageer binnen 3 maanden, uiterlijk 20 juni 2022. Dit kan bij voorkeur per email naar vastgoed@rijnland.net. Wilt u bij alle communicatie het kenmerk van deze offerte E04037 vermelden a.u.b.?

Archimedesweg 1
Postadres:
Postbus 156
2300 AD Leiden

KvK nr:51137747

telefoon: (071) 30 63 063
telefax: (071) 51 23 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

BTW nr: NL813766928B01

Rijnland streeft naar een transparant relatiebeheer met duidelijke regels over belangenverstrengeling en het aannemen van giften.

Meer weten? Wij verwijzen u graag naar onze Algemene Voorwaarden.

22.021962

Hoogheemraadschap van
Rijnland

Vragen
Hebt u nog vragen? Bel ons op 071-3063633 of stuur een e-mail naar vastgoed@rijnland.net.

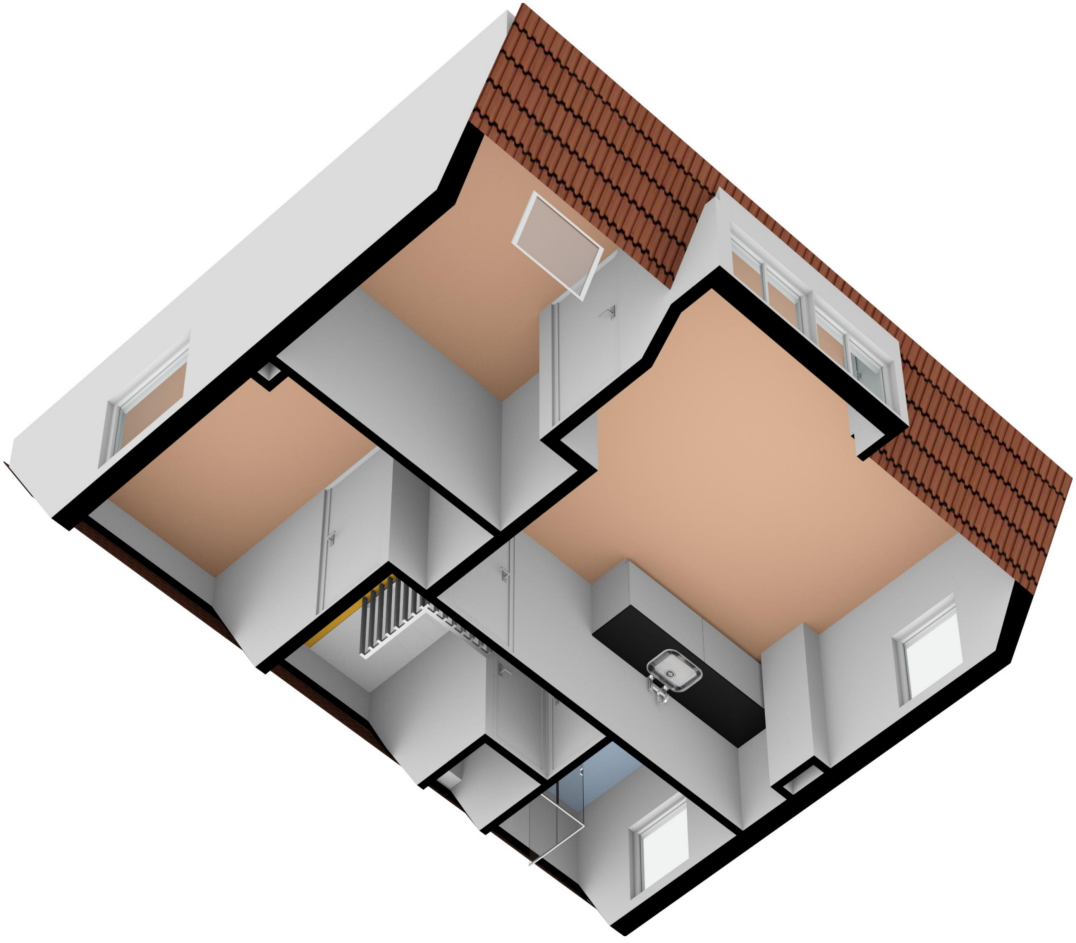
Met vriendelijke groet,
namens dijkgraaf en hoogheemraden,

Elektronisch getekend door Louise Haeck
op 16-03-2022

Mevrouw mr. L.C. Haeck,
Teamleider Juridische Zaken en Vastgoed

Bijlage

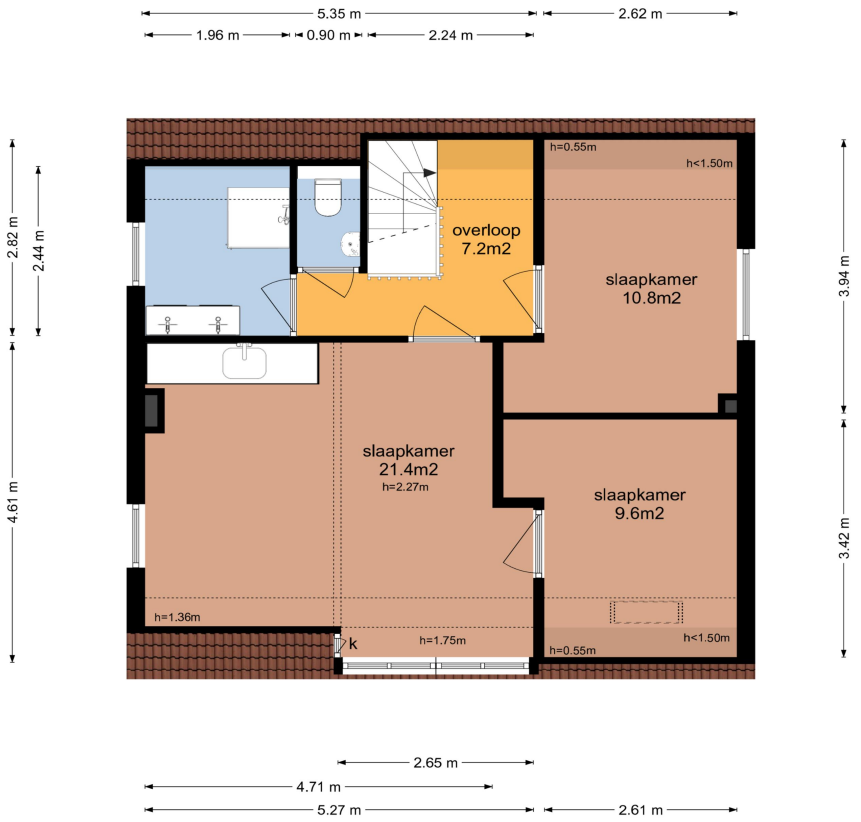
45773_plattegrond 1e 3-d sloterweg 1349 220517.pdf



Bijlage

45773_plattegrond 1e sloterweg 1349 220517.pdf

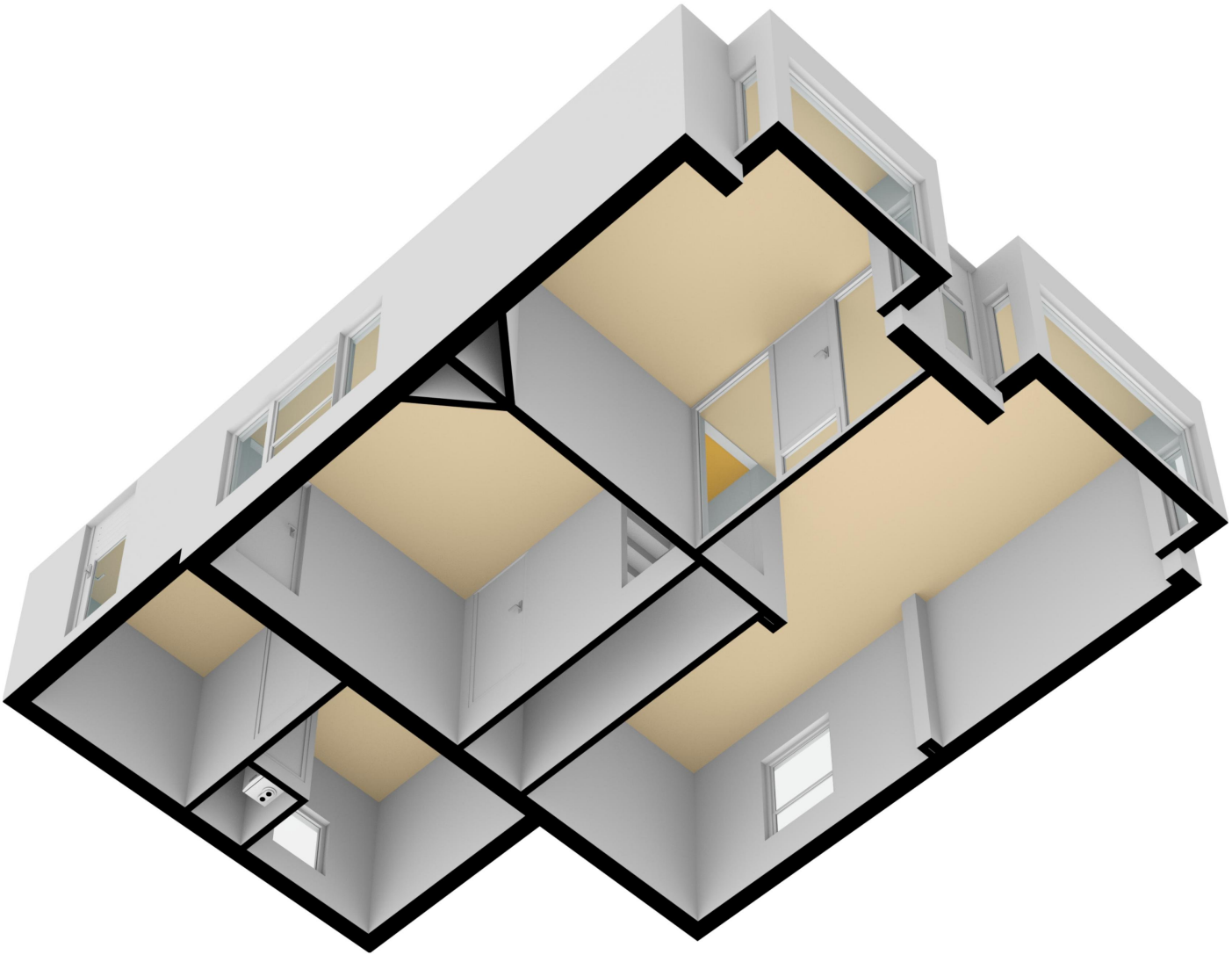
Sloterweg 1349 - Amsterdam
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Bijlage

45773_plattegrond bg 3-d sloterweg 1349 220517.pdf

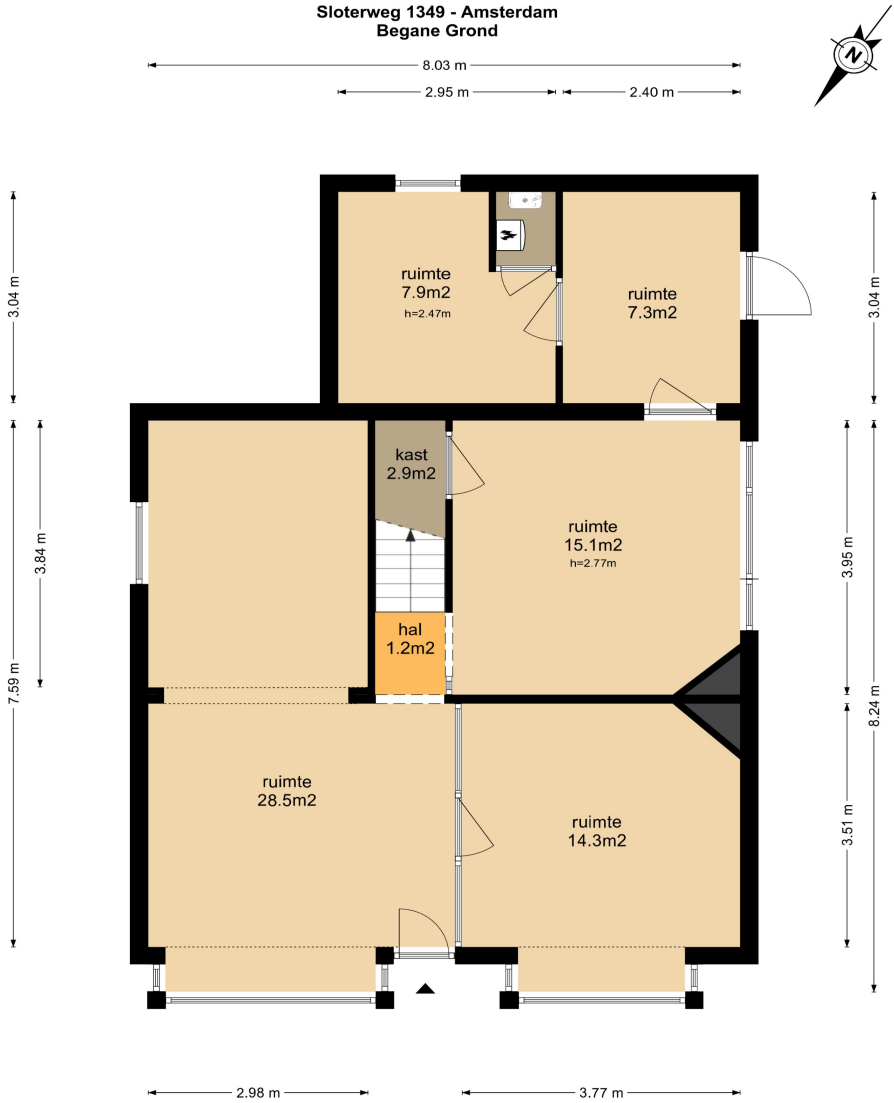


Bijlage

45773_plattegrond bg sloterweg 1349 220517.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Sloterweg 1349 - Amsterdam
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Bijlage

45773_technische keuring sloterweg 1349 220518.pdf

Perfectkeur

Sloterweg 1349
1066CM Amsterdam



Rapportage bouwtechnisch onderzoek

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Perfectkeur B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Perfectkeur B.V. verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met derden, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Perfectkeur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. De aansprakelijkheid van Perfectkeur B.V. voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage en/of voor de gevolgen hiervan, door haar in het kader van een opdracht gemaakte fouten, beperkt zich tot hetgeen hierover is vastgelegd in de algemene voorwaarden van Perfectkeur B.V. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld.

Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 6 maanden na inspectiedatum.

Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Inhoudsopgave

Onderdeel van het rapport.		Pagina
Inhoudsopgave		2
Keuringsgegevens		3
Leeswijzer rapportage		4
Kostensamenvatting		5
Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen:		
1.	Algemeen	6
2.	Constructie en trappen	7
3.	Daken, schoorsteen	8
4.	Dakkapel, dakraam	10
5.	Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	11
6.	Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	13
7.	Kozijnen en beglazing (exterieur)	14
8.	Keuken, toilet en badkamer	16
9.	Verwarming en warm water	18
10.	Electra en brandveiligheid	19
11.	Water en gas	21
12.	Ventilatie	22
13.	Kruipruimte en kelder	23
14.	Vloeren	25
15.	Fundering	26
16.	Afvoeren en riolering	27
17.	Gevels exterieur	28
18.	"Buiten het object"	30
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie		31
Informatie bedrijf en overige diensten		36

Toegepaste software: Raak-BTO 10.12.18 - Raak Software Applicaties ©

Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Perfectkeur B.V.

Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Keuringsgegevens

Opdrachtgever		**Keuringsinstantie**	
Organisatie	: N.v.t.	Naam	: Perfectkeur B.V.
Naam	: H. Scheerboom	Adres	: Pruimendijk 137
Adres	: Sloterweg 1345	Postcode / Plaats	: 2989 AH Ridderkerk
Postcode / Plaats	: 1066 CM Amsterdam	Telefoon	: 078-6849750
Telefoon	: 0654397708	Email	: info@perfectkeur.nl
Object		**Verantwoording**	
Adres	: Sloterweg 1349	Rapportnummer	: 322229
Postcode	: 1066CM	Rapportdatum	: 02-07-2021
Plaats	: Amsterdam	Inspecteur	: A. Kramer
Type object	: Bedrijfspand	Autorisatie	: A.C. Vuijk
Inspectiedatum	: 30-06-2021		
		(handtekening)	

Alstublieft!

Uw bouwkundige keuring
Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Sloterweg 1349 te Amsterdam. We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft. Heeft u toch een opmerking dan horen wij dit graag. Als bedrijf streven we ernaar onszelf continu te verbeteren. Daarom ontvangt u van ons binnen enkele weken een uitnodiging, per email, om mee te werken aan onze klantenenquête. Deze enquête bestaat uit slechts enkele vragen. Hierbij kunt u ook uw suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening aan ons kenbaar maken.

Wanneer u nog vragen heeft over de inhoud van de rapportage kunt u deze uiteraard aan ons stellen, bij voorkeur per email onder vermelding van ons opdrachtnummer aan: helpdesk@perfectkeur.nl

Het bouwkundige rapport

Doel van de bouwkundige keuring
Het eerste doel van de keuring is het verkrijgen van inzicht in de kosten van (direct) noodzakelijk herstel van gebreken aan een object (achterstallig onderhoud). Dit is van belang voor zowel de eigenaar, koper als de eventuele geldverstrekker. In dit rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven. Omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar zijn, zijn voor zover mogelijk, in ieder geval deze bouwdelen geïnspecteerd.

Directkosten
Directkosten zijn de kosten van direct noodzakelijk herstel die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of gevolgschade aan een object te voorkomen.

Termijnkosten
Termijnkosten zijn de kosten van noodzakelijk onderhoud waarmee vervolgschade wordt voorkomen. Het gaat dan om de niet reguliere onderhoudskosten of de te verwachte gebreken voor de komende 5 jaar.

Verbeterkosten
Verbeterkosten worden als extra informatie opgegeven. Deze kosten verhogen de veiligheid en/of het comfort en zijn aanbevelingen. Uitvoering is niet noodzakelijk, er ontstaat geen directe schade maar het betreft een verbetering van de bestaande situatie.

Leeswijzer bouwkundig rapport

Om de inhoud van deze rapportage op de juiste manier te kunnen lezen en interpreteren is het van belang dat u onderstaande leeswijzer zorgvuldig doorneemt.

Hoofdgroepen en samenvatting
De inhoud van de inspectie wordt samengevat in hoofdgroepen. Deze hoofdgroepen geven u een logisch en duidelijk inzicht in de staat van het geïnspecteerde object. Een overzicht van deze hoofdgroepen vindt u op pagina 5 met het totaal van alle kosten per hoofdgroep.

Inspectiedetails.
In de pagina's na de samenvatting wordt, per hoofdgroep, een gedetailleerd overzicht gegeven van de geconstateerde gebreken. Elk onderdeel begint met uitleg en toelichting over het geconstateerde gebrek. Dit wordt eventueel ondersteund met foto's. Indien van toepassing vindt u hier ook een overzicht van de kosten.

Informatie en opmerkingen bij inspectiedetails.
Bij de gedetailleerde informatie vindt u ook extra informatie over het geïnspecteerde onderdeel. Deze informatie wordt overzichtelijk gemaakt met de onderstaande vier symbolen.

Achter dit symbool vindt u extra informatie en tips over bijvoorbeeld het onderhoud of de levensduur van gebruikte materialen.

Waar dit symbool staat vindt u opmerkingen over zaken die wij niet hebben kunnen inspecteren of waarschuwingen voor zaken die niet uitgesloten kunnen worden.

Achter dit symbool vindt u de kosten van geconstateerde gebreken. Deze kosten zijn onderverdeeld in drie categorieën. Meer informatie hierover vindt u op pagina 5.

Indien uw object een onderdeel van een Vereniging van Eigenaars (VvE) is, staan achter dit symbool de kosten die voor rekening van de VvE komen. Het betreft hier de totale kosten voor herstel van dit onderdeel. Uw aandeel in deze kosten staat daaronder vermeld. Uw werkelijke kosten worden berekend naar rato van het aandeel van uw object.

NHG rapportage.
De rapportages van Perfectkeur B.V. zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage voor de NHG aan moet voldoen. Deze NHG rapportage en het pve zijn achterin de rapportage weergegeven. Vanaf pagina 31 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie.

Belangrijke informatie m.b.t. deze opname en rapportage.
Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Ook valt ingewonnen informatie bij derden buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V.

Alle daken, goten e.d. worden indien mogelijk en indien noodzakelijk met behulp van een ladder (tot max. 6 meter) geïnspecteerd. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek en heeft een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Kostensamenvatting

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	€ -	€ -	€ -	€ -	6
Constructie en trappen	€ -	€ -	€ -	€ -	7
Daken, schoorsteen	€ 445,00	€ -	€ -	€ 445,00	8
Dakkapel, dakraam	€ 360,00	€ 375,00	€ -	€ 735,00	10
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 4.030,00	€ -	€ -	€ 4.030,00	11
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ -	€ 270,00	€ -	€ 270,00	13
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 275,00	€ 120,00	€ -	€ 395,00	14
Keuken, toilet en badkamer	€ -	€ -	€ -	€ -	16
Verwarming en warm water	€ -	€ 300,00	€ -	€ 300,00	18
Electra en brandveiligheid	€ 340,00	€ -	€ 85,00	€ 340,00	19
Water en gas	€ -	€ -	€ -	€ -	21
Ventilatie	€ -	€ -	€ -	€ -	22
Kruipruimte en kelder	€ 450,00	€ 780,00	€ -	€ 1.230,00	23
Vloeren	€ -	€ 359,00	€ -	€ 359,00	25
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	26
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	27
Gevels exterieur	€ -	€ 5.520,00	€ -	€ 5.520,00	28
"Buiten het object"	€ -	€ -	€ -	€ -	30
Totaal	€ **5.900,00**	€ **7.724,00**	€ **85,00**	€ **13.624,00**	

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.
De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:
Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Termijnkosten : Niet reguliere (verwachte) kosten in de komende 5 jaar in het onderhoud van het geïnspecteerde object.
Verbeterkosten : Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan het geïnspecteerde object wilt aanbrengen.

De kosten in de kostenberekeningen zijn:
* verdeeld in drie categorieën en inclusief btw;
* bedoeld ter indicatie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte aan te vragen.
* exclusief stut-, sloop- en steigerkosten en eventuele vervolgschade, omdat dit niet in te schatten is;
* indien technisch mogelijk en economisch verantwoord, gebaseerd op herstel en niet op complete vervanging;
* gebaseerd op aannemersprijzen inclusief materiaal en arbeid (dus niet op zgn. doe het zelf werkzaamheden);
* vastgesteld met als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
* gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit diverse officiële databanken voor bouwkosten;
* gebaseerd op uitvoeringsniveau gemiddelde luxe;

Overige opmerkingen m.b.t. kostencalculaties en vervolgonderzoek.
Er kan bij de detailinformatie worden verwezen naar vervolgonderzoek om risico's uit te sluiten. U dient nog rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud.

Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Oorzaak hiervan is dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie. Wij nemen wel alle kosten op.

1. Algemeen

Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken.

Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient rekening te houden met "regulerend onderhoud". Onze prijzen zijn gebaseerd op herstel en geen esthetische verbetering, ook beperken wij ons tot noodzakelijk herstel / reparatie en geen algehele vernieuwing. Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden. Bij werkzaamheden dient u nog rekening te houden met opstart of voorrijkosten welke per leverancier kunnen variëren.

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene
Vragen of eventuele bouwkundige gebreken, lekkages, lekke dubbele beglazing niet zichtbaar maar wel bekend of aanwezig zijn, zijn gesteld aan de verkopende partij of diens vertegenwoordiger. In de resultaten kunt u de verkregen informatie teruglezen.

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde.
Door de aanwezige zijn de volgende bijzonderheden en/of bouwkundige gebreken gemeld: er is volgens opgaaf een lekke isolatieruit aanwezig.
Genoemde informatie is van aanwezige personen ter plaatse verkregen, in het verdere van dit rapport zullen deze "afwijkingen" worden benoemd en omschreven in het specifieke hoofdstuk.

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene
Nadrukkelijk is er gevraagd of er gebreken bekend zijn aan technische installaties die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Er zijn geen bijzonderheden bekend en/of bij aanvang van het onderzoek gemeld.



Asbest

In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien u hierover zekerheid wilt, dient er asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

2. Constructie en trappen



Dakconstructie

In verband met onbereikbaarheid en/of niet zichtbaar (vanwege afwerking) is de dakconstructie niet geïnspecteerd. Er kan dus ook geen uitspraak worden gedaan over eventueel aanwezige isolatie en/of dat deze correct is aangebracht. Ook is het niet zichtbaar of er eventueel lekkages aanwezig zijn en/of houtaantastende insecten. De dakconstructie is niet geïnspecteerd.

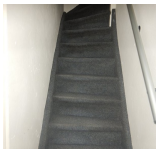


Trappen: conditie van de trap(pen)

De trap/trappen in het object verkeert/verkeren in een voldoende conditie en zijn voldoende stabiel.

Trappen: stabiliteit

De trap/trappen in het object verkeert/verkeren in een voldoende conditie en zijn voldoende stabiel.



Trappen: aantrede

De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede is, de hoogte naar de volgende traptreden. De aantrede is voldoende en de trap kan goed functioneren.



Trappen: balustrade en leuning muur verankering

De balustrade /trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen constructieve gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.

3. Daken, schoorsteen

Dakbeschot

Het dakbeschot is niet geïnspecteerd omdat het niet zichtbaar is en er ook geen mogelijkheden zijn geweest dit visueel waar te nemen. Er kunnen dus geen uitspraken worden gedaan over de conditie van het dakbeschot en/of de aan- of afwezigheid van gebreken.



Profiel beplating

Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de profiel beplating.

Een beplating heeft voordelen is bijvoorbeeld volledig waterdicht, licht en duurzaam, het dak blijft schoner doordat bladeren en vuil zich niet hechten aan het gladde oppervlak van de coating.



Dak of gevel doorvoeren

Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de dak/gevel doorvoeren. Deze verkeren in een goede conditie. De aansluiting met het dak en/of de gevel is voldoende.



Dak aanbouw

De dakbedekking verkeert in een voldoende conditie. De technische conditie van de materialen is voldoende. Jaarlijks inspectie op gebreken uitvoeren.

Alle soorten dakbedekking vraagt om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken.

Opmerking bij houten dakbeschot: Een (plat) dak en/of een singeldak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd zonder spouw- en/of compartimentenventilatie, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude gebitumineerde dakbeschot.

Aanbouw: afschot van dakvlak

Het afschot van het dak is voldoende.

Bij heftige regenval kan het altijd zo zijn dat er op enkele plaatsen toch wat water blijft staan. Dit is geen probleem. Wij adviseren u wel regelmatig vuil en blad te verwijderen.

Aanbouw: randafwerking van het dak

Er zijn geen gebreken aan de randstroken (onderdeel van de dakbedekking). De aansluitingen ter plaatse van dakdoorvoeren en schoorstenen (indien van toepassing) vertonen geen zichtbare gebreken.



Aanbouw: reparaties

Om schade te voorkomen dient het hierna benoemde gebrek te worden hersteld.

Aanbouw: vuil bij afvoer verwijderen

Het vuil op het platte dak dient per direct te worden verwijderd. Deze vervuiling hindert de waterafvoer. Dit zorgt voor een onnodige waterbelasting van de dakbedekking. Deze waterbelasting is weer niet bevorderlijk voor de technische levensduur van de dakbedekking. Regulier onderhoud zoals reinigen is dus periodiek noodzakelijk.

Directkosten	€ 65,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

3. Daken, schoorsteen

Aanbouw: loodstroken
De loodstroken verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.



Erkerdak: dakbedekking gebreken (herstellen)

Er zijn gebreken aan de dakbedekking, het geheel verkeert in een matige conditie en moet op (langere)termijn worden vervangen. Middels reparatie kunnen de gebreken worden hersteld waarna het geheel weer voldoende kan functioneren.

Directkosten € 380,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

Door de minder goede conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie, wat tijdens de inspectie nog niet zichtbaar was.

Erkerdak: afschot
Het afschot van het platte erker dak is onvoldoende. Zodra op enig moment de bedekking vervangen gaat worden, adviseren wij u direct afschotcorrectie toe te passen. Dit kan door middel van het aanbrengen van bijvoorbeeld isolatiemateriaal of op afschot uitvlakken van het dakvlak.

4. Dakkapel, dakraam



Dakkapel

De dakbedekking is economisch afgeschreven. Het geheel verkeert in een matige conditie. Op termijn moet er een nieuwe dakbedekking worden aangebracht. Door de minder goede conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was.

Directkosten - Termijnkosten € 375,00 Verbeterkosten -

Alle soorten dakbedekking vraagt om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken.

Opmerking bij houten dakbeschot: Een (plat) dak en/of een singeldak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd zonder spouw- en/of compartimentenventilatie, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude gebitumineerde dakbeschot.



Dakkapel: loodstroken

De loodstroken verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.



Dakkapel zijwangen: schilderwerk

Het schilderwerk van de zijwangen is (zeer) slecht en dient per direct te worden hersteld/vervangen.

Directkosten € 360,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

We merken op dat er houtrot zichtbaar kan worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking. Houtrot is nooit in zijn gehele omvang zichtbaar en kan zelfs geheel niet zichtbaar zijn. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: het hout onder het zink van de "waterborden" is reeds aangetast, men dient rekening te houden dat het geheel op langere termijn vervangen dient te worden.

Voor hiervoor genoemde overige zaken en/of bijzonderheden zijn geen kosten begroot.



Goten

Er zijn geen zichtbare gebreken aan de goot, het geheel verkeert in voldoende conditie en kan als bedoeld functioneren.

In verband met hoogte, onbereikbaarheid of andere verhindering is beperkt onderzoek uitgevoerd aan de goot en/of goten, deze konden tijdens de inspectie niet geheel worden geïnspecteerd.

Goten: zink

Zinken goten hebben bij normaal onderhoud een levensduur van circa twintig jaar. Hierna treedt materiaalveroudering op en is herstel zeer beperkt mogelijk. Zinken (en koperen) goten hebben een lange levensduur, dankzij een zelfbeschermende laag, ook wel 'patinalaag' genoemd. Om deze laag te behouden is het belangrijk om de goot regelmatig te reinigen.

Goten regelmatig (jaarlijks) reinigen en afvoeren vrij houden van bladeren en andere vuil.



Overstekken: schilderwerk slecht (direct)

Het schilderwerk is (zeer) slecht en dient per direct te worden hersteld/vervangen.

Directkosten € 3.680,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

We merken op dat er houtrot zichtbaar kan worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking. Houtrot is nooit in zijn gehele omvang zichtbaar en kan zelfs geheel niet zichtbaar zijn. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.



Overstekken: bekleed met een materiaal

De overstekken en/of boeiboorden zijn (deels) bekleed, het achterliggende hout of materiaal is hierdoor niet geïnspecteerd. Er is dus een risico op houtrot aanwezig achter de bekleding. Dit kan alleen door vervolgonderzoek vastgesteld worden om daardoor te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.

Tussen een afwerking en onderliggend houtwerk dienen (in verband met een risico op condensatie en mogelijk houtrot) ventilatie mogelijkheden aanwezig te zijn, materialen mogen niet vlak op een houten ondergrond worden gemonteerd.



Overstekken: inspectie geheel of beperkt

De overstekken, boeidelen, windveren e.d. zijn deels of vanaf de straat geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. Door bijvoorbeeld schilderwerk of andere verhinderingen kunnen gebreken en/of houtrot niet zichtbaar, maar wel aanwezig zijn.

Conditie hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren verkeren in een goede/voldoende conditie. De afwatering is voldoende. Het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.

Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.

5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



Hemelwaterafvoer: breuk of lekkage (reparatie)

Er is een breuk, lekkage of schade aanwezig in de hemelwaterafvoer. Dit gebrek kan eenvoudig worden hersteld door een (onder)deel te vervangen.

Directkosten	€ 350,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



Conditie van plafond

Er zijn m.b.t. de plafonds geen ontbrekende onderdelen of gebreken aan de bevestiging of aan de montage.

Conditie stucwerk / afwerking

De plafonds of een deel daarvan zijn voorzien van stucwerk. Door werking (krimp en uitzetting) van verschillende materialen ontstaan er scheurtjes in aansluitingen (wand/wand of wand/plafond). Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen worden gehandhaafd. Eventueel kan esthetisch herstel worden uitgevoerd.
De afwerking (stucwerk) zit, voor zover gecontroleerd, goed vast. Er zijn geen gebreken waarneembaar.

Bij een dergelijk plafond is altijd een hoger risico aanwezig op optredende scheurvorming, met name in de hoeken bij de overgang naar de wanden of de naden in de plafonds. Vaak heeft dit te maken met de thermische werking van de materialen. Met name in droge en natte, koude en warme periodes zal dit optreden.

Conditie stucwerk / afwerking

Het plafond stucwerk is gecontroleerd op zogenaamd "los" stucwerk, dit is visueel niet waargenomen of aanwezig.



Wanden: bekleed

De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd. Er kunnen geen uitspraken gedaan worden over de conditie van het stucwerk, het achterliggende metselwerk, vochtdoorslag, optrekkend vocht en dergelijke. Wij adviseren u, indien zekerheid gewenst is, de inspectie op dit onderdeel te herhalen zodra daar de mogelijkheden voor zijn en/of de wandafwerking is verwijderd. Voorzetwanden worden veelal aangebracht om scheurvorming en/of vochtproblemen aan het zicht te onttrekken. Omdat de inspectie niet destructief van aard is, zal er alleen een destructief onderzoek de precieze aard en omvang van eventuele gebreken kunnen vaststellen.

Wanden: stucwerk

Incidenteel is los stucwerk in de wanden aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden blijken dat er meer los stucwerk of gebreken zijn, die nu visueel niet waarneembaar zijn. Genoemde kosten zijn een stelpost. Pas na een totaaloverzicht kunnen de exacte kosten worden bepaald.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 270,00	Verbeterkosten	-



Schilderwerk kozijnen binnenzijde

De binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud aan schilderwerk dient op termijn te worden uitgevoerd.

Hang en sluitwerk kozijnen in het object

Het hang- en sluitwerk functioneert voldoende. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd.

7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



Kozijnen: bevestiging

Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De montage is voldoende.

Meestal worden houten kozijnen vervaardigd uit hardhout, bijvoorbeeld meranti. Vanuit milieuoogpunt kan gekozen worden voor een houtsoort, voorzien van het FSC-keurmerk, het Keurhout-logo en/of het KOMO-keurmerk. Enkele eigenschappen hiervan zijn: minder onderhoudsarm, voldoende isolerend vanuit zichzelf, klassieke uitstraling, makkelijk zelf te schilderen/verduurzamen. Meestal is de houtsoort niet vast te stellen vanwege de aanwezige verfafwerking.



Kozijnen: tochtdichtheid

Met betrekking tot de tochtdichtheid is geïnspecteerd bij de draaiende delen, onder de vensterbanken en langs de muren. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt waarbij een herstel actie noodzakelijk is.



Kozijnen: hang en sluitwerk

Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden.

Het hang- en sluitwerk is niet gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld. Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak. Kijk op http://www.politiekeurmerk.nl/ voor meer informatie.

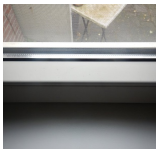
Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpennen en het aanbrengen van smeerolie op draaiende delen.



Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

De aanwezige beglazing is gecontroleerd op breuk, dit is niet opgemerkt. Het geheel verkeert in voldoende conditie.

Dubbele beglazing bestaat in meerdere varianten. Onderandere HR, HR+ of HR++, waarvan HR++ de best isolerende werking heeft en een goed resultaat geeft voor het energielabel.



Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

De dubbele beglazing is voor zover als mogelijk gecontroleerd op lekkage of condensatie aan de binnenzijde, deze is niet aangetroffen tijdens de inspectie.

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

Indien lekke dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 15 tot 20 jaar. Het eerdere dubbele glas gaat dit niet halen. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.

7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



Beglazing: conditie van de enkele beglazing

In dit object zijn in verband met het (deels) aanwezige enkele glas energiebesparende maatregelen mogelijk. Zo kan de enkele beglazing worden vervangen door bijvoorbeeld HR++ beglazing.

Enkele beglazing kent ten opzichte van isolatieglas nadelen, zoals: geen geluidsisolatie, het is energie-onzuinig en het condenseert. De investeringen om enkel glas te vervangen door isolerende beglazing verdient zich veelal binnen vijf jaar terug door besparing van energiekosten. De comfortverbetering is een aardige bijkomstigheid.



Kozijnen: ramen/deuren lopen aan of klemmen

Er is steeksproefsgewijs vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemmen of aanlopen bij het openen en afsluiten. Bij de meeste kozijnen kan dit euvel middels afstellen worden verholpen, bewegende onderdelen periodiek onderhouden en schoonhouden.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 120,00	Verbeterkosten	-



Kozijnen: regulier onderhoud aan H&S

Het hang en sluitwerk is steekproefgewijs gecontroleerd. Regulier onderhoud aan deze voorzieningen dienen jaarlijks te worden uitgevoerd. Het smeren van bewegende delen is meestal voldoende.



Kozijnen schilderwerk

We merken op dat het schilderwerk steekproefsgewijs is gecontroleerd. Het kan ook voorkomen dat gebreken zichtbaar worden tijdens het schuren of tijdens de overige werkzaamheden.

Kozijnen: conditie schilderwerk slecht

Het exterieur schilderwerk verkeert in een slechte conditie. De meest opvallende locatie(s) is/zijn: het entreekozijn op de begane grond voorzijde. Per direct dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud).

Directkosten	€ 275,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

Waterslagen

Er zijn geen gebreken aan deze voorzieningen, het geheel kan als bedoeld functioneren.

Waterslagen worden van verschillende materialen gemaakt zoals kunststof, metalen (aluminium, zetwerk), beton of steenachtige materialen (hardsteen, bakstenen, raamdorpelstenen). Bij steen of beton spreekt men vooral van een raamdorpel, terwijl men bij metalen of kunststof van een waterslag spreekt. Steenachtige raamdorpels hebben aan de onderzijde vaak een zogenaamd druip- of waterhol, waardoor het water niet langs de onderzijde kan kruipen en zo in de gevel trekt.

8. Keuken, toilet en badkamer



Keuken(s)
In het object is een keuken aanwezig. Deze is geschikt voor gebruik en kan, behoudens nader te benoemen gebreken, voldoende functioneren. De keuken is uitsluitend technisch beoordeeld, esthetische beoordeling heeft niet plaats gevonden en is uiteraard persoonlijk.

Keuken: geen gebreken
De aanwezig keuken is geïnspecteerd op gebreken aan o.a. tegelwerk, kitwerk, voegwerk, keukenkastdeuren, hang en sluitwerk, kastbodems, achterwanden, vocht, lamineerlagen, werkblad, wasbak, kraan en dergelijke. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld functioneren.

Keuken: wandafwerking
De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting
Het voeg- en/of kitwerk in de keuken is gecontroleerd. Dit verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

Keuken: keuken kastdeuren
Enkele (kast)deuren van de keuken zijn gecontroleerd. Er zijn geen gebreken waargenomen.

Keuken: hang en sluitwerk kastjes
Het hang- en sluitwerk van de keukenkastdeuren verkeert in een voldoende conditie. Het geheel kan goed functioneren. Er zijn geen gebreken.

Keuken: apparaten en afvoeren
De aanwezige apparaten zijn voor zover aanwezig niet getest, maar uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De overige voorzieningen, zoals kranen, afvoeren, wasbakken e.d. functioneren voldoende.



Badkamer: sanitair
De badkamer is geïnspecteerd, er zijn geen gebreken aan de aanwezige voorzieningen zoals kraan, afvoer, wasbak e.d, deze onderdelen kunnen voldoende en als bedoeld functioneren.



Badkamer: tegelwerk hechting
De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

8. Keuken, toilet en badkamer



Toilet: geen gebreken

Het toilet is geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan, aansluiting riolering en dergelijk, hier zijn geen gebreken opgemerkt.

Toilet: gebreken montage toilet

Er zijn geen gebreken aan de montage van de toiletpot geconstateerd. Het geheel kan voldoende functioneren. Bij hangende toiletpotten regelmatig de ophanging en de afdichting controleren. Bij staande toiletpotten de afdichting aan de onder en achterzijde regelmatig controleren.

Toilet: doorspoel mechanisme

Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Deze functioneert voldoende.

Toilet: doorspoeling

Tijdens de controle aan het toilet is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en 'soepel'.

Toilet: reservoir

Het reservoir van het toilet begint opnieuw met vullen na een doorspoeling. De vulsnelheid is prima. Aan de onderdelen en het functioneren ervan zijn geen gebreken opgemerkt.



Toilet: wasbak

De wasbak is gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken waargenomen. Het geheel kan voldoende functioneren.



Toilet: Wand / vloerafwerking

De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

9. Verwarming en warm water



Verwarming: hoofdinstallatie

In het object is verwarming c.q. zijn warmtebronnen aanwezig.
Het gehele verwarming systeem c.q. de warmtebronnen in het object kunnen voldoende en goed functioneren.

Verwarming: bouwjaar

De warmteopwekker is van het bouwjaar 2008. De technische levensduur van de warmteopwekker is circa achtien jaar. Gezien het bouwjaar kunt u nu nog even vooruit. Hoe ouder een warmteopwekker hoe minder energiezuinig. Ook regelmatig en voldoende onderhoud kan het energieverbruik positief beïnvloeden.

Verwarming: algemeen en onderhoud

Goed onderhoud bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De termijnonderhoudskosten zijn voor een gemiddeld onderhoudscontract.

Directkosten - Termijnkosten € 130,00 Verbeterkosten -

Verwarming: ketel staat uit tijdens keuring

Tijdens de inspectie staat het systeem uit, de ketel (of moederhaard/gaskachel) en/of het functioneren zijn niet gecontroleerd, het kan dus zijn dat bij het opstarten van het systeem technische gebreken aanwezig zijn, dit is dus een onzekere factor maar kunnen helaas geen uitspraken over worden gedaan.

Verwarming: expansievat

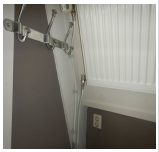
Het expansievat is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen.

Een expansievat (onderdeel van het cv systeem) bestaat uit twee delen: een deel met lucht (onderste gedeelte) en een deel met cv-water (bovenste gedeelte). Deze delen zijn gescheiden door een rubber vlies.

Verwarming: radiatoren onvoldoende bevestigd

Eén of meerdere radiatoren vertonen gebreken ter plaatse van de bevestiging en/of ophanging. Deze gebreken dienen te worden hersteld ter voorkoming van lekkage. Een radiator is meestal op vier punten bevestigd (twee aan de onderzijde en twee aan de achterzijde of aan de zijkanten).

Directkosten - Termijnkosten € 170,00 Verbeterkosten -



Leidingwerk systeem verwarming

Voor zover aanwezig is het ondergrondse leidingwerk of het leidingwerk achter voorzetwanden en/of achter betimmeringen visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd. Tevens valt het geïsoleerde leidingwerk buiten de scope van de inspectie. Er kunnen dus geen uitspraken gedaan worden over koppelingen, roest, isolatie en dergelijke.

Leidingwerk: niet proffesioneel

Er is niet-professioneel leidingwerk aanwezig. Het systeem functioneert prima, zo lijkt het. De installatie is echter niet professioneel aangelegd. Hierdoor zou het mogelijk zijn dat er onderdelen van de installatie niet zijn geïnstalleerd conform de leveranciersvoorschriften.

10. Electra en brandveiligheid

Electra algemeen

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. Deze beoordeling is niet conform de NTA 8025. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten.

Sinds 1 september 2005 is het verplicht, om in woningen waarvan de bouwvergunning is afgegeven na deze datum, uitsluitend aardlekschakelaars toe te passen met een aanspreekstroom van maximaal 30 mA. Ook dienen minimaal twee aardlekschakelaars te worden geïnstalleerd (bij meer dan één eindgroep), zodat ook bij kleinere huisinstallaties, een ongestoorde lichtvoorziening wordt gewaarborgd en niet de gehele lichtinstallatie wordt uitgeschakeld, indien een aardlekschakelaar in werking treedt. Een standaard norm is 1 aardlekschakelaar per 4 groepen. Dergelijke schakelaars worden alleen op aanwezigheid en functioneren getest. Er kan en zal geen uitspraak worden gedaan of de groepsverdeling in orde is.



Electra: ouderdom groepen en meterkast

Een deel van de electra installatie is reeds vervangen een deel is gedateerd, het geheel kan bij elkaar voldoende functioneren.

Electra: algehele indruk groepen en meterkast

De groepen en de meterkast verkeren in een acceptabele conditie. Er zijn kleine gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. De gebreken dienen te worden hersteld. Er mogen geen openingen zijn in de kast. De kap dient vast te zitten. Er mag geen losse bedrading zijn etc. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

Directkosten	€ 340,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

Electra: aantal groepen

Er zijn voldoende groepen aanwezig. Dit is in deze huidige situatie en uiteraard bij normaal gebruik en normale behuizing. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

Electra: aardlekschakelaar

Omdat de installatie in gebruik is geweest ten tijde van de inspectie is de aardlekschakelaar niet getest door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. U kunt hiervoor contact met ons opnemen of een plaatselijk elektricien een meting laten uitvoeren.



Bedrading: recent (Bruin, blauw, zwart, geel/groen)

De bedrading is, voor zover zichtbaar en bekend recent, althans de meest recente kleuren worden gebruikt.



Electra: stalen buis

Gezien het bouwjaar van het object zijn stalen buizen en jute bedrading ten behoeve van de elektra niet uitgesloten. Echter, voor zover vast te stellen is deze reeds verwijderd en vervangen door pvc-buismateriaal.

10. Electra en brandveiligheid



Electra: randaarde

Voor zover deze beperkte (steekproefsgewijs) meting van randaarding is uitgevoerd, lijkt e.e.a. voldoende te kunnen functioneren.



Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie. Uiteraard heeft deze beoordeling alleen betrekking op de, ten tijde van de inspectie, zichtbare voorzieningen.



Brandveiligheid: rookmelders

Het object is niet voorzien van rookmelders en/of de aanwezige rookmelders zijn niet correct geplaatst. In verband met de brandveiligheid wordt geadviseerd om op elke verdieping minstens één rookmelder te plaatsen.

Directkosten - Termijnkosten - Verbeterkosten € 85,00

In dit geval gaan we ervan uit dat de te plaatsen rookmelders op batterijen, worden afgemonteerd. Wij adviseren u dan jaarlijks de batterijen te vervangen. Lees voor het plaatsen de handleiding goed door of kijk op www.brandblusserinfosite.nl.



Brandgevaarlijke materialen: PVC

In het object zijn geen materialen aangetroffen die een verhoogd risico voor de brandveiligheid opleveren.

11. Water en gas



Watervoorziening: geen opmerkingen

De watermeterbevestiging is voldoende. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Watervoorziening: watertransport

In het object zijn mogelijkheden aanwezig voor watertransport. Vanaf de meter kan het water naar de verschillende tappunten.

Let op afgedopte waterleidingen (stilstaand water). Indien er waterdruk op staat is er een risico op dood water en legionella, wat bij drukverlies in standleidingen terecht kan komen. Hierop is niet gecontroleerd omdat dergelijke leidingen ook in muren of achter afwerkingen aanwezig kunnen zijn.

Watervoorziening: waterdruk koud water

Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Een perlator is het mondstuk op de kraan. Het zorgt ervoor dat er lucht in de waterstraal komt, waardoor er minder water per tijdseenheid gebruikt wordt. De lucht zorgt er tevens voor dat de straal zijn waterdruk behoudt en de straal dus krachtig blijft. Vervuiling in deze perlator kan ogenschijnlijk de waterdruk doen afnemen. Het is van belang dat de perlator wordt schoongehouden en ontdaan van bijvoorbeeld kalkaantasting. De perlator kunt u eenvoudig (jaarlijks) van de kraan losdraaien en reinigen.

Watervoorziening: waterdruk warm water

Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Watervoorziening: leidingwerk

Bij gebruik van warm en/of koud water wordt geen klappend leidingwerk gehoord. Een terugslag is niet aanwezig. Het leidingwerk lijkt goed gebeugeld en/of bevestigd.

Watervoorziening: loden waterleiding

In het object zijn geen loden waterleidingen visueel waargenomen. Het watertransport in het object geschiedt (voor zover zichtbaar) door middel van koperen of kunststof leidingen. Uiteraard zijn alleen de visueel zichtbare stukken van het leidingwerk beoordeeld. Tot aan de meter is voor verantwoordelijkheid van de leverancier.



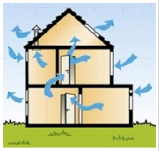
Gasvoorziening: geen opmerkingen

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie is visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie op drukverlies gecontroleerd kan worden. Voor meer informatie over een veiligheidskeuring kunt u bellen met onze experts. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes, schachten of andere niet en/of beperkt zichtbare locaties zijn niet en/of slechts voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd.

De gasinstallatie of onderdelen daarvan zijn tijdens de inspectie in bedrijf geweest en lijken voldoende te kunnen functioneren. Het systeem is echter niet op drukverlies gecontroleerd.

De bevestiging van de gasmeter is tijdens het onderzoek voldoende. Voor zover te zien kan het systeem voldoende functioneren. Wel regelmatig de bevestiging van het systeem controleren.

12. Ventilatie



Ventilatie systeem: natuurlijk

Het object is voorzien van een natuurlijke ventilatie. Er zijn voldoende mogelijkheden voor spuiventilatie. Het aantal reeds toegepaste mogelijkheden voor luchttoevoer- en luchtafvoeropeningen, alsmede de afmetingen hiervan, zijn voldoende.

Advies: regelmatig controleren of ventilatie voldoende is/blijft. Let erop dat er altijd ook voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

Ventilatie systeem: electrische ventilatoren

De elektrische ventilatoren zijn op hun functioneren gecontroleerd en niet op hun afzuig- of inblaascapaciteit. Deze apparaten functioneren voldoende. Er zijn geen gebreken waargenomen. Voor zover waarneembaar en hoorbaar verkeren ook de lagers e.d. nog in een goede conditie. Er is geen direct geluidsoverlast.

Door middel van (een) elektrische ventilator(en) wordt de ventilatie in het object mede verbeterd. De capaciteit neemt met 10 % per jaar af bij geen of onvoldoende onderhoud aan de ventilatoren. Let erop dat er ook altijd voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

Het is altijd mogelijk dat dergelijke ventilatoren, door bijvoorbeeld een bevestiging op een vaste ondergrond, in andere ruimtes storende geluiden produceren.



Tekortkomingen ventilatiesysteem

In het object zijn geen problemen waar te nemen of aanwezig die worden veroorzaakt door ventilatieproblemen.



Ventilatie: roosters

Boven de beglazing zijn roosters ten behoeve van de aanzuiging en de aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Het mechanisme is steekproefsgewijs gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken waargenomen.

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.

13. Kruipruimte en kelder



Locatie vloerluik(en)

De inspectie van de vloer(en) en kruipruimte(s), zoals deze hierna in de rapportage is verwerkt, is uitgevoerd vanaf de hierna genoemde vloerluik(en) / locatie(s): achter de voordeur.

Alle visuele beoordelingen welke betrekking hebben op de kruipruimte en vloeren gelden uiteraard alleen voor het zichtbare gedeelte vanaf luik of opening.

Beperkte kruipruimte inspectie

Tijdens het onderzoek is de kruipruimte niet geheel geïnspecteerd. Alle genoemde resultaten hebben alleen betrekking op de geïnspecteerde compartimenten. De volgende delen van de kruipruimte zijn niet of deels niet geïnspecteerd: i.v.m. de toegankelijkheid van de kruipruimte is deze vanaf het luik geïnspecteerd. Indien u zekerheid wenst is een nader onderzoek noodzakelijk.



Kruipruimte

Er is een luik aanwezig dat kan worden geopend. De beoordeling van alle in deze ruimte zichtbare elementen, zijn gebaseerd op een visuele inspectie vanaf het luik.

Kruipruimte: bodem

Er is geen schimmel zichtbaar aanwezig.

Schimmelgroei in de gebouwen is schadelijk voor de gezondheid. Bepaalde schimmelsoorten produceren namelijk giftige stoffen, mycotoxinen genaamd. Bovendien worden bij schimmelgroei enzymen gevormd, die bepaalde afbraakprocessen bewerkstelligen, waardoor een muffe geur kan ontstaan!

Kruipruimte: condensatie vloer

De vloer is niet aan de onderzijde gecondenseerd. Er is geen vochtig klimaat in de kruipruimte. De onderzijde van de vloer moet droog zijn.

De kruipruimte dient voldoende te kunnen ventileren. De onderzijde van de vloer moet droog zijn.



Kruipruimte: hoogte

Er is voldoende hoogte in de kruipruimte. Hierdoor is onderhoud goed mogelijk. Bij verblijf in kruipruimtes dient u altijd ter zekerheid voor een 'wacht' bij het luik te zorgen. Deze visuele inspectie is echter uitgevoerd vanaf het luik.



Kruipruimte: overzicht

De kruipruimte is niet geheel te overzien. De inspectie is hierdoor onvolledig uitgevoerd. Eerdere opmerkingen en beperkingen (belichting en vervuiling) kunnen uiteraard ook nog eens van invloed zijn op het resultaat van de inspectie. Indien u zekerheid wenst voor dat deel wat niet is geïnspecteerd adviseren wij u alsnog een vervolg inspectie.

Kruipruimte: ventilatie

De kruipruimte is voldoende geventileerd. De ventilatie vanuit de gevel ten behoeve van de kruipruimte is voldoende.

Let erop dat de ventilatie in de kruipruimte voldoende is en blijft. U dient er regelmatig voor te zorgen dat ventilatieroosters en open stootvoegen worden ontdaan van vuil. Controleer de toe- en afvoer van lucht/ventilatie ook regelmatig in uw kruipruimte.

13. Kruipruimte en kelder

Kruipruimte: bouw en sloopafval aanwezig
In de kruipruimte ligt een hoeveelheid bouw- en/of sloopafval. Geadviseerd wordt om dit vuil te verwijderen en een gelijke minimale hoogte van 50 cm te creëren, een en ander ten behoeve van een constante en gelijkmatige ventilatie. In verband met kans op schimmelvorming is het noodzakelijk om alle organische stoffen zoals hout, papier, karton, textiel e.d. uit de kruipruimte te verwijderen. Schimmelgroei in een gebouw is schadelijk voor de gezondheid. Bepaalde schimmelsoorten produceren namelijk giftige stoffen, mycotoxinen genaamd. Bovendien worden bij schimmelgroei enzymen gevormd, die bepaalde afbraakprocessen bewerkstelligen, waardoor een muffe geur kan ontstaan!

Directkosten	€ 450,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-



Onderslagbalk: roest (herstellen)
De onderslagbalk in de kruipruimte of kelder welke dient als ondersteuning voor de vloer, balken of constructie is aangetast door roestvorming, het lijkt erop dat dit nog kan worden hersteld het is niet zichtbaar dat de balk is doorgeroest. In dit geval het roest verwijderen, de balk goed schuren en met een deugdelijk verfsysteem isoleren, laat u hierin door een deskundige adviseren.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 780,00	Verbeterkosten	-

Uiteraard kan bij de oplegging in de muur niet worden geïnspecteerd. Zorg ervoor dat het klimaat in de kruipruimte niet vochtig is, dit vocht zet zich als condens af tegen de stalen onderslagbalk met roestvorming tot gevolg.

14. Vloeren

Vloeren 1e woonlaag

De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.

Dergelijke vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.

Vloeren 2e woonlaag

De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.

De vloer(en) van de overige woonlagen zijn van hout. Deze kunnen enige geluidsoverlast veroorzaken en zijn onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Houten vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast op ondergelegen verdiepingen. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.



Vloerafwerking

In verband met de aanwezigheid van vloerafwerking is de onderliggende vloerconstructie aan de bovenzijde niet geïnspecteerd. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst, tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren.

Vloer(en) inspectie niet mogelijk

Zoals reeds opgemerkt is niet de gehele kruipruimte te overzien en is de vloer alsmede dit deel van de kruipruimte niet te inspecteren, dit is dus een risico! Wij adviseren voor het niet geïnspecteerde deel van de kruipruimte en de vloer een vervolgonderzoek, dit kan bijvoorbeeld middels een videoscope worden uitgevoerd.

Directkosten - Termijnkosten € 359,00 Verbeterkosten -

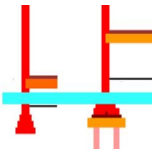
Er is dus voor dit deel geen onderzoek uitgevoerd naar de staat en de toestand van fundering, vloer, balken, ventilatie en eventueel optrekkend vocht. Over geen enkele van deze zaken kunnen dus uitspraken worden gedaan. Dit is dus een risico en vraagt om nadere inspectie (zekerheid). Dit is vrijwel alleen mogelijk door nader onderzoek om te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.

15. Fundering



Fundering: Aandacht i.v.m. uitdroging van de bodem

Veel woningen en gebouwen dreigen te verzakken door de droge zomer van 2018. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarenzone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.



Fundering: funderingsmethode

Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen geweest hoe het object is gefundeerd.

Met betrekking tot paal-, staal- of andere soort van fundering zijn geen gegevens bekend. Indien hierover zekerheid c.q. meer informatie gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen. Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen geweest hoe het object is gefundeerd.

Veel woningen en gebouwen dreigen te verzakken door de droge zomer van 2018. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarenzone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.

16. Afvoeren en riolering



Riolering

- De riolering was tijdens het onderzoek niet zichtbaar, waardoor er geen visueel onderzoek aan het geheel is uitgevoerd.
- Voor afvoeren met een diameter van bijvoorbeeld rond de 40 mm (wasmachines e.d.) is een goed afschot noodzakelijk. Deze afvoeren en leidingen zijn beperkt geïnspecteerd.
- Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij.
- De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.

17. Gevels exterieur



Soort gevel: metselwerk

Metselwerk is de meest gebruikte en traditionele manier van bouwen. De toepassingstechniek is uiteraard in de loop der jaren flink verbeterd. Daar waar vroeger nauwelijks dilataties (een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen) in het metselwerk werden toegepast, is dat tegenwoordig het tegenovergestelde. Geen dilatatie betekent doorgaans meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar als oorzaak heeft een werking en zetting van materialen. Zeker daar waar objecten voorzien zijn van een zogenaamde staalfundering (zonder palen) is daarom nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere objecten zijn voorzien van voldoende dilataties. Als het object dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico´s op scheurvorming minimaal.



Constructie gevel: metselwerk

Het metselwerk boven het kozijn c.q. de dragende constructie verkeert in een voldoende en goede conditie. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Er is geen scheurvorming waargenomen het geheel kan als bedoeld functioneren.

Het kan zijn dat achter het metselwerk nog een (stalen) latei of een andere vorm van een constructie aanwezig is. Meestal is deze niet zichtbaar. Bij oudere objecten en vochtdoorlatende gevels of aansluitingen kan er schade aan deze constructieve voorzieningen ontstaan en dus verz(w)akken. De gevolgen hiervan kunnen hoge kosten met zich meebrengen.



Gevels: scheurvorming

In de voorgevel; de linkergevel is scheurvorming c.q. schade aanwezig.

Het is niet bekend, zichtbaar of op het moment van het onderzoek te achterhalen of de aangetroffen scheurvorming actief is. Om te bepalen of scheurvorming actief is, is een nader en langdurig onderzoek noodzakelijk. Met betrekking hiermee, dient u rekening te houden met kosten voor herstel na onderzoek.



Gevels: voegwerk metselwerk

Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende en goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.



Gevels: conditie stenen (metselwerk)

De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een voldoende en goede conditie.
De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is intact. Indien een baklaag is aangetast, verliest de steen deels zijn afwaterende functie. Vocht wordt dan door de steen opgezogen en vastgehouden.
De stenen zijn geïnspecteerd op schilfering. Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd.

Met name in de winter bij bevriezing van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevriezing zal dan weer een schilfering, ofwel afboeren van het metselwerk tot gevolg hebben.

Met name vanwege de hogere vochtbelasting aan de onderzijde en het risico op vochtdoorslag, alg en mosgroei, dient dit onderste metselwerk in kwalitatief hoogwaardige conditie te verkeren.

Een trasraam of cementraam is het gedeelte van een gemetselde muur van vijf lagen onder tot vijf lagen boven het maaiveld, uitgevoerd in harde steen (zogenaamde klinkers) en harde specie of speciaal stucwerk tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem rondom een gebouw.

Bij veel gebouwen is een dergelijk tras- of cementraam duidelijk te herkennen aan de afwijkende kleur van de steen ten opzichte van de rest van het metselwerk. Zonder tras- of cementraam kan er vorstschade ontstaan in de onderste bakstenen door optrekkend en bevriezend vocht. Als er in de stenen water aanwezig is en dat bevriest, gaan de stenen kapot, omdat het volume van ijs groter is dan dat van water. Men spreekt dan van stukvriezen.

Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

17. Gevels exterieur



Gevels: schilderwerk

Het schilderwerk van de gevel verkeert in een matige conditie. Op termijn dient hier onderhoud gepleegd te worden. Met name de liggende delen moeten extra behandeld worden. Voor zover noodzakelijk dient er inspectie plaats te vinden en herstel van de gebreken aan de zwakke plekken. Indien nodig of als dat zal blijken, moeten enkele onderdelen vervangen worden. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

Directkosten - Termijnkosten € 5.520,00 Verbeterkosten -

Hierbij is bijzonder gelet op bewust verborgen of gecamoufleerde gebreken. Deze zijn niet opgemerkt of aangetroffen. Uiteraard kunnen gebreken door een deskundige dusdanig worden hersteld dat deze niet meer zijn te herkennen.

18. "Buiten het object"



Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: de "serre" wordt als niet aanwezig beschouwd.

Voor hiervoor genoemde overige zaken en/of bijzonderheden zijn geen kosten begroot.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model-Bouwkundig Rapport Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
  - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
  - kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
  - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan danwel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
  - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk;
  - op termijn noodzakelijk; verbetering);
  - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-hetzelf-werkzaamheden);
  - vermeld inclusief BTW;
  - indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
  - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
naam: H. Scheerboom	bedrijf: Perfectkeur B.V.
adres: Sloterweg 1345	adres: Pruimendijk 137
postcode: 1066 CM	postcode: 2989AH
plaats: Amsterdam	plaats: Ridderkerk
telefoon: 0654397708	telefoonnummer: 078-6849750
	naam inspecteur: A. Kramer
	nummer Kamer van Koophandel: 24397277
	ingeschreven als:
	● bouwkundig adviesbureau ○ architectenbureau
	○ (bouwkundig)schade expertisebureau ○ aannemersbedrijf

WONING	VERANTWOORDING
adres: Sloterweg 1349	Datum inspectie: 30 jun 2021
postcode: 1066CM	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Amsterdam	
woningtype: Bedrijfspand	
bouwjaar (indicatie): 1924	(handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)

	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	**€ 1.605,00**	**€ 1.155,00**	**€ 2.760,00**
Totaal bouwlagen	**€ 3.955,00**	**€ 5.999,00**	**€ 9.954,00**
TOTAAL WONING	**€ 5.560,00**	**€ 7.154,00**	**€ 12.714,00**

Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€ 0,-

OPMERKINGEN:

LET OP: Dit is de verplichte NHG bijlage die u kunt gebruiken, indien nodig, voor de financiering van uw woning.

In deze bijlage zijn alleen de gegevens en kosten verwerkt die relevant zijn conform de normen van de NHG. Voor de volledige informatie over de toestand van de woning verwijzen wij u naar het rapport wat u hier voorgaand aantreft.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	**ELEMENT**	**LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK**	**ACTIE**	**K.V.(%)**	**DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN**	**OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN**
A.0	Fundering	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 450,00	€ 780,00
A.2	Portiek / galerij	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3	Dak	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 360,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 795,00	€ 375,00
A.3.2	Schoorstenen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					**€ 1.605,00**	**€ 1.155,00**

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	**ELEMENT**	**LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK**	**ACTIE**	**K.V.(%)**	**DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN**	**OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN**
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 120,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 3.955,00	€ 5.520,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 359,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					**€ 3.955,00**	**€ 5.999,00**

TOELICHTING

- Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
- Locatie en omschrijving gebrek: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- Actie: S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
- k.v(%): Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
- Direct noodzakelijke kosten: Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
- Op termijn noodzakelijke kosten: Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen overeenkomstig bestaande toestand (evt. icm herziening draagconstructie).	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundigadvies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

Bedrijfsinformatie en overige diensten

Over Perfectkeur

Perfectkeur B.V. is een onderscheidend bouwtechnisch adviesbureau. Perfectie is ons vertrekpunt, dat zit al in onze naam. Daarom leggen wij de lat hoog. Mede daardoor zijn we uitgegroeid tot de bevlogen marktleider en landelijk specialist op het gebied van vastgoed inspecties.

Grote onderlinge betrokkenheid van ons team is de basis voor de relatie met onze klanten. Dagelijks helpen wij vriendelijk en enthousiast, snel en zorgvuldig, onze particuliere en zakelijke klantenkring. Dat zorgt voor veel trouwe klanten. Onze medewerkers zijn vasthoudend en laten niet los als het gaat om kwaliteit en overtreffen van klantverwachtingen.

Ons veelzijdig en uiteenlopend pakket aan diensten levert een belangrijke bijdrage aan het woongenot en het beheer van vastgoed. Maar daar stopt het niet. Innovatie zit in onze genen. Dat prikkelt ons voortdurend tot het creëren van nieuwe diensten, inspecties en rapportages.

Perfectkeur, met inspecteurs door het hele land, voert al jarenlang de slogan “het oog van de meester”. Onze “meesters” zijn herkenbaar omdat ze hun werk gepassioneerd, soms eigenzinnig, maar altijd net even beter doen! Daar hebben we ze ook zelf voor opgeleid.

Dat wordt gewaardeerd. Daarom zijn we de betrouwbare partner van een steeds groeiend aantal enthousiaste klanten. Daar zijn we trots op!

Onderzoek en advies

U heeft al kennis gemaakt met ons door middel van dit rapport. Onderstaand een greep uit onze overige diensten die wij met evenveel plezier, passie en nauwgezetheid voor u kunnen uitvoeren.

Informatie over: uitgebreid energiebesparingsadvies.
Een energieadvies van Perfectkeur B.V. biedt veel toegevoegde waarde bij aan- of verkoop van een woning. De adviseur zet op een rij wat waar u energie kunt besparen en welke maatregelen toepasbaar zijn. Een bouwkundige maatregel staat nooit op zichzelf, daarom kijkt onze gecertificeerd adviseur naar het gehele pakket van mogelijkheden. Een energieadvies is snel terugverdiend!

We hebben ook een Nul Op de Mweter (NOM) advies. Daarmee maken we inzichtelijk wat de mogelijkheden zijn om uw woning helemaal energieneutraal te krijgen. U kunt daarmee uw gasaansluiting laten vervallen. Dit is een specialistisch rapport dat we graag voor u opmaken.

Informatie over: betonrotkeuringen en hersteladviezen.
De problemen met betonrot doen zich meestal voor in geval van een Kwaaitaal- of Mantavloer. In een bepaalde bouwperiode is er een fout in het vervaardigingproces geweest, die in de loop der tijd 'betonrot' doet ontstaan. Perfectkeur B.V. voert onderzoek uit en komt met een gedetailleerd hersteladvies. Dit voldoet aan de hoogste eisen, zoals vastgelegd in CUR aanbeveling 79 en de BRL 2818. Op herstel van vloeren geven wij maar liefst 20 jaar garantie!

Informatie over: meerjaren onderhoudsplanning (MOP).
Wij bieden een unieke MOP aan. Van een volledige opname ter plaatse door onze bouwkundigen tot het zelf maken van een MOP via onze site. Onze bouwkundigen voeren een conditiemeting uit en beoordelen daarbij conform de NEN 2767.

Het hopudt niet op bij een plan alleen, maar indien gewenst kunnen we u ondersteunen bij het opvolgen hiervan door volledig beheer en uitvoering van onderhoud aan gebouwen. Daarbij is er altijd een transparant en inzichtelijk plan dat online geraadpleegd kan worden.

Als laatste bieden we ook een beperkt onderhoudsplan aan. Dit is uitermate geschikt voor kleine VvE's en voldoet aan de wettelijke eisen per 1-1-2018.

Voor een actueel overzicht van al onze diensten en tarieven kunt u altijd terecht op onze website perfectkeur.nl

Bijlage

45773_verkoopinfo veiling en voorwaarden sloterweg 1345 en 1349 amsterdam (aangepast c. bijl) versie

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

AMSTERDAM 2022

VRIJWILLIGE VERKOPING

Via de veiling van De Eerste Amsterdamse

op MAANDAG 20 juni 2022

des avonds na 18.00 uur
in Café-Restaurant Dauphine,
Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam
ten overstaan van **notaris mr. E.H. Rozelaar**
van

Combinatie horecapand en woonhuis, te weten het restaurant "De Halve Maen" met ondergrond en erf, alsmede het naastgelegen woonhuis op een perceel opstalgrond staande en gelegen te 1066 CM Amsterdam aan de

Sloterweg 1345 en 1349 Amsterdam-Oud-Sloten

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sektie F nrs. 3312, groot 7 are 63 ca
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sektie F nrs. 1948, groot 3 are 41 ca

- Sloterweg 1345 wordt op enkele zaken na in de huidige staat, vrij van huur en gebruik opgeleverd
- Sloterweg 1349 zal leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik worden opgeleverd

Onderstaand een overzicht van de bij ons bekende jaarlijkse lasten:
- De WOZ waarde 2022 obv peildatum 01-01-2021 voor Sloterweg 1345 is **€ 1.206.000,--**
- De onroerende zaak belasting **eigenaar** voor 2022 obv peildatum 01-01-2021 voor Sloterweg 1345 bedraagt: € **1.921,15**
- De onroerende zaak belasting **gebruiker** voor 2022 obv peildatum 01-01-2021 voor Sloterweg 1345 bedraagt: € **1.388,10**
- De rioolheffing eigenaren voor 2022 obv peildatum 01-01-2021 voor Sloterweg 1345 bedraagt: € € **152,50**
- De zuiveringsheffing bedrijven bedraagt **€ 56,27** per vervuilingseenheid voor de periode **01-01-2021** tot en met **01-01-2022** voor Sloterweg 1345 bedraagt: (14,77 x € 56,27) € **831,10**
- Voor de Sloterweg 1349 is (nog) geen WOZ-waarde beschikbaar en dus zijn er geen lasten bekend.

Bezichtigen:
dinsdag 14 juni 2022, van 14:00 tot 16:00 uur
donderdag 16 juni 2022, van 14:00 tot 16:00 uur
maandag 20 juni 2022, van 14:00 tot 16:00 uur

Veiling in combinatie
Dit object maakt deel uit van een **veiling in combinatie**. Het betekent dat dit object eerst afzonderlijk wordt geveild in opbod en afslag, maar daarna ook in combinatie met één of meer andere objecten (kavels) wordt geveild. De "veiling in combinatie" van de objecten vindt alleen bij afslag plaats. De verkoper heeft de keuze om de combinatie (niet) te gunnen, of toch (niet) te gunnen aan een of meer bieders op de afzonderlijke kavels.

Nadere informatie
Alle aanwezige en beschikbare stukken zijn via **e-mail** bij de directie-makelaar D. Manasse van Onkenhout Makelaars te verkrijgen. (**info@onkenhoutmakelaars.nl**) of via de bijlagen op onze **site**.
Deels zijn deze ook via de site van de **Eerste Amsterdamse** beschikbaar.
De veilcondities en bewijzen van eigendom liggen ter inzage ten kantore van notaris mr. E.H. Rozelaar (**Schut Van Os notarissen**), De Lairessestraat 20, 1071 PA Amsterdam, tel. 020-305.79.79. De contactpersoon is Mr. C. Bijl.

Omschrijving
Sloterweg 1345
Het restaurant “De Halve Maen” ligt aan de rand van Amsterdam in het dorpje Sloten. Het betreft een perceel grond van 763 m² eigen grond met onder meer een gezellige grand café, verschillende zalen voor feesten en partijen. Het terras biedt 50 zitplaatsen en in de verschillende zalen in totaal nog 200 zitplaatsen en kan nog worden uitgebreid naar ruim 300 zitplaatsen. Bij de Halve Maen is er voldoende parkeergelegenheid en een aanlegsteiger voor boten. Er is voldoende gratis parkeerplaats ter beschikking en is gelegen tegenover de Molen van Sloten.

Sloterweg 1349
Het naastgelegen woonhuis ligt op een perceel grond van 341 m² opstalgrond en is recent tijdelijk verhuurd geweest met een bedrijfsmatige bestemming.

Omgeving
De Halve Maen ligt in het lieflijke en pittoreske oude dorpscentrum van Oud-Sloten, dat een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is met diverse bezienswaardigheden, als de Molen van Sloten, het Kuiperijmuseum, de Brouwerij De 7 Deugden, de kleinste gevangenis, de banpaal, de waterpomp en verschillende monumenten en monumentale panden. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen voor handen. Onder meer het winkelcentrum “Nieuw-Sloten”, sportpark Sloten, scholen, opvang, een grote speeltuin en het recreatiepark de “Oeverlanden” aan het Nieuwe Meer.

Voorzieningen
De Halve Maen ligt op fietsafstand van de binnenstad van Amsterdam, het vondelpark, Amsterdam Oud-Zuid en de Zuid-as. Het openbaar vervoer gaat of via Tram 2 naar het centrum of met de bus 195 naar Schiphol of station Lelylaan, deze stopt voor de deur. De oprit naar de A4 richting de A10, A9 en Schiphol is prettig dichtbij.

Bijzonderheden
- Er zijn geen bindende contracten met een brouwerij aanwezig
- Sloterweg 1345 wordt op enkele zaken na in de huidige staat, vrij van huur en gebruik opgeleverd
- Sloterweg 1349 zal leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik worden opgeleverd

Energielabel
- De woning heeft een energielabel **F**
- De bedrijfsruimte heeft een energielabel **E**

Eigendom Sloterweg 1349
- Het object ligt op het **eeuwigdurend** recht van opstal.
- De canon (vergoeding voor dit recht) bedraagt **€ 311,--** per jaar.
- De ingangsdatum van het erfpachttijdvak is **01 - 07 - 2010**
- Het opstalrecht heeft een eeuwig durende looptijd
- “De retributie zal worden herzien conform het besluit van Rijnland d.d. 12 april 2011 waarbij is besloten tot toepassing van de methodiek voor aanpassing van de grondwaarde met 5% per jaar.”
- De Algemene juridische opstalvoorwaarden van het Hoogheemraadschap van Rijnland van 23 december 2011

Let op, aankoop bloot-eigendom!
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt ook de mogelijkheid om de ondergrond van het perceel (=bloot-eigendom) te kopen.
- Op 12 januari 2022 is er namens de verkoper een offerte aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) om het “bloot-eigendom” te verkrijgen van de ondergrond onder- en bij de woning.
- Op 15 december 2010 heeft de Verenigde Vergadering besloten het aantal eigendommen te verminderen.
- Daarom is er voor de koper een mogelijkheid het bloot-eigendom van het perceel te verkrijgen door betaling van een bedrag van € 46.994,06, plus kosten koper, waardoor het opstalrecht vervalt. (zie ook de stukken);

- Als de koper interesse heeft in de afkoop, zal hij de verkoper schriftelijk dienen te verzoeken, deze procedure namens hem in gang te zetten;
- De offerte van het Hoogheemraadschap Rijnland heeft een geldigheidsdatum tot 20 juni 2022, maar inmiddels is deze termijn verlengd via e-mail: “*Er zijn geen bezwaren de reactieperiode te verlengen tot 1*

***augustus 2022. Voor die datum horen we graag of de opstaller akkoord gaat met het kopen van het bloot-eigendom.*"**

Vergunningen, verbouwingen, aan- en uitbouwen
- Verkoper heeft alle aan hem bekende gegevens en informatie omtrent aan- en uitbouwen, verbouwingen en/of bouwvergunning ter beschikking gesteld, maar kan niet instaan voor de volledigheid en/of juistheid van deze informatie. Kopers wordt geadviseerd altijd zelf onderzoek te doen naar de volledigheid en/of juistheid van deze informatie.

Asbest
- Verkoper is niet bekend dat er in een van de beide objecten asbest of asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Dit is overigens geen garantie dat er helemaal geen asbest of asbesthoudende materialen aanwezig kan of kunnen zijn;

Bouwtechnisch onderzoek
- Om de potentiele koper(s) vooraf zo goed als mogelijk te informeren heeft de verkoper opdracht gegeven tot het laten uitvoeren van een bouwtechnisch onderzoek bij de **woning Sloterweg 1349**. Dit onderzoek is slechts informatief en bedoeld om als verkoper maximaal te voldoen aan zijn mededelingsplicht.
- Verkoper is niet bekend dat er in de beide objecten bouwkundige gebreken zijn, anders dan mogelijk vermeld en die uit het bouwtechnische onderzoek naar voren zijn gekomen, dit is overigens geen garantie dat er helemaal geen andere bouwtechnische gebreken in de objecten aanwezig kunnen zijn;
- Voor het overige worden de beide objecten "as is" verkocht;

Milieuclausule
- Verkoper verklaart dat ten aanzien van de bodem/het grondwater behorende bij of onderdeel uitmakende van het verkochte geen onderzoek naar verontreinigingen en mogelijke gebruiksbeperkingen heeft plaatsgevonden, **anders dan blijkt uit het indicatief bodemonderzoek uit 2006, welke beschikbaar is voor de serieus geïnteresseerden.**
- Het is verkoper niet bekend of in de verkochte onroerende zaak (een) ondergrondse tank(s) bestemd voor de opslag van (milieuonvriendelijke) (vloei)stoffen aanwezig is/zijn of is/zijn geweest**.**
- Door makelaar-verkoper zijn wel bodemrapportages opgevraagd bij de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, welke beschikbaar is voor de serieus geïnteresseerden.

Toelichtingsclausule Meetinstructie
De makelaar heeft (via en namens zijn verkoper) de NEN-2580 meting uitbesteed aan een externe, professionele en gespecialiseerde partij en hiermee beoogd de koper zo goed als mogelijk te informeren over de juiste maten van het object. Desalniettemin zijn de (eventuele maten in de) plattegronden slechts een indicatie van de werkelijkheid en kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Onderhands bod
Ook u kunt op een veiling een bod uitbrengen. Let er goed op dat dit bod onherroepelijk en onvoorwaardelijk is. U kunt dus geen voorbehoud maken voor bijvoorbeeld de verkrijging van een financiering of voor het leegkomen van het pand. Als koper dient u zich van de spelregels te vergewissen. Indien u na het lezen van de spelregels toch onzeker bent, schakel dan een deskundige in, bijvoorbeeld uw makelaar.

Interesse en meer informatie

ONKENHOUT OM MAKELAARS

Pa Verkuyllaan 8
1171 EE Badhoevedorp
020 – 659.22.63
info@onkenhoutmakelaars.nl
Directie makelaar Danny Manasse

Verkoopvoorwaarden:
Op deze verkoop zijn de volgende verkoopvoorwaarden van toepassing:

- Wij adviseren potentiële kopers gebruik te maken van een **beëdigd of gecertificeerd makelaar**;
- Biedingen dienen te allen tijde **schriftelijk** gestand gedaan te worden **aan de verkopend makelaar**;
- In het kader van de Wet op de Identificatieplicht, dient een kandidaat koper zich te **legitimeren**;
- In het kader van de Wwft (Wet Witwassen en Terrorismebestrijding) dienen we als makelaar onderzoek te doen naar de kandidaat kopers. Ook dienen we onderzoek te doen naar de afkomst van de gelden die worden aangewend om dit object te financieren;
- De verkoper en de makelaar verkoper hebben een **mededelingsplicht**;
- De aspirant-koper heeft een uitgebreide **onderzoeksplicht**;
- De koper (of zijn makelaar) dient zelf onderzoek te doen naar de aanwezigheid of ontbreken van vergunningen van eventueel aanwezige aan- of bijgebouwen, dakkapellen en/of uitbouwen. De koper dient altijd zelf onderzoek te doen naar de volledigheid en/of juistheid van deze informatie.
- Verkoper en de makelaar-verkoper verklaren uitdrukkelijk dat zij geen onderzoek hebben gedaan naar het vigerende bestemmingsplan. Wij adviseren koper dit wel te doen. Dit is mogelijk via de site www.ruimtelijkeplannen.nl
- Onkenhout Makelaars BV behoudt zich het recht voor om kandidaat-kopers en huurders te **toetsen** bij diverse overheidsregisters om de kredietwaardigheid en betrouwbaarheid te toetsen.
- Deze informatie is **zo zorgvuldig mogelijk** samengesteld in samenwerking met en in opdracht van de verkoopopdrachtgever. Het is echter mogelijk dat deze gegevens onjuist of verouderd zijn of mogelijk ontbreken. Geïnteresseerden zullen zelf ook onderzoek dienen te doen;
- De **Algemene voorwaarden NVM** zijn van toepassing;

De verkoop middels een vrijwillige veiling gaat via de Amsterdamse Onroerend goed veiling, “De Eerste Amsterdamse”.



Een toelichting

Veiling is een ander woord voor ‘openbare verkoop’. De plaats en tijd zijn vooraf bepaald, en ook de voorwaarden die bij de koop gelden. Alleen de prijs moet nog tot stand komen. Een veiling is een methode van verkoop die daardoor veel regels kent. De belangrijkste worden op deze site uitgelegd.

Er worden twee soorten veilingen onderscheiden: de vrijwillige veiling en de executieveiling.
Een vrijwillige veiling wordt gehouden, als verwacht wordt, als het voor de verschillende belanghebbenden belangrijk is tot een transparante prijsvorming te komen, het een bijzonder object betreft, of als met openbare verkoop een hogere opbrengst wordt verwacht. Executieveiling - ook wel genoemd: ‘onvrijwillige openbare verkoop’ - is in beginsel de wettelijk voorgeschreven methode om bezittingen van een schuldenaar te gelde te maken om uit de opbrengst de vordering van de executerende schuldeiser te voldoen.

Bezichtigingen, inlichtingen

Soms kunnen de te veilen objecten van te voren worden bezichtigd. De eigenaren zijn in geval van een executieveiling weliswaar verplicht aan een bezichtiging mee te werken, maar het lukt niet altijd om een zodanig contact met een eigenaar te hebben dat er goede afspraken over een bezichtiging kunnen worden gemaakt. Op de veilingsite zal bij de objectinformatie worden aangegeven of er bezichtiging mogelijk is en zo ja hoe dit dan geregeld kan worden. Er zijn in de praktijk namelijk geen vaste dagen of tijdstippen voor. De notaris zal u daarover verder kunnen informeren. Ook voor andere inlichtingen over een object kan men terecht bij de notaris die het object in veiling brengt. Soms heeft de verkoper daar een makelaar voor ingeschakeld. U ziet het op de veilingsite!

Financiering, huisvestingsvergunning en andere vergunningen

Bij het onderhands kopen van een woning is het gebruikelijk om een voorbehoud te maken voor het krijgen van een financiering of een huisvestingsvergunning. Dan kunt u ontbinding inroepen als de hypotheek of vergunning niet worden verstrekt. Bij het kopen op de veiling is dat niet mogelijk. Als u

koper bent geworden moet u het object afnemen, ongeacht of u daarbij een hypotheek nodig heeft of geen woonvergunning krijgt. Als u hypotheek nodig heeft maar dat niet op tijd krijgt, bent u in gebreke en zult u een boete verschuldigd zijn. Het is dus van groot belang vooraf de financieringsmogelijkheden te onderzoeken. Hetzelfde geldt voor de eventueel noodzakelijke huisvestigingsvergunning en andere vergunningen, zoals voor vestiging van een bedrijf, verbouwing en dergelijke.

Opbod en afslag

De veiling vindt plaats in twee fasen: eerst vindt de inzet plaats (bij opbod), en daarna de afslag (bij afmijning). Een veilingmeester roept de bedragen die geboden kunnen worden. In de inzetfase gaan de biedingen omhoog; in de afslagfase omlaag. Normaliter vinden inzet en afslag direct na elkaar in één zitting plaats, maar zij kunnen ook worden gespreid over twee zittingen met een periode daar tussen. Het bieden bij opbod vindt openlijk op duidelijk waarneembare wijze plaats, in de regel door het opsteken van een hand of vinger of indien het een internetbieding betreft via een biedgeluid. De hoogste bieder bij opbod heeft recht op een inzetpremie.

Bij het afmijnen (de afslagfase) roept de veilingmeester een steeds lager wordende reeks bedragen af. Het bieden bij afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord 'mijn' bij een bepaald bedrag. Dat is essentieel; een ander woord dan “mijn” wordt mogelijk niet geaccepteerd. Ook kan degene die bij het opbieden het hoogste bod heeft uitgebracht afmijnen.

Ten aanzien van de bepaling van de uiteindelijke koopsom gelden meerdere "systemen". De veilingmeester meldt voorafgaand aan de veiling doorgaans welk systeem wordt gebruikt.
Systeem Afslag = Koopsom

Het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd geldt als hoogste bod. Dit bod dient hoger dan de inzetsom (het hoogste bedrag bij het opbieden) te zijn. Wordt er niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod. Dat systeem wordt vrijwel in heel Nederland toegepast

Voorbeeld: Bij de inzet is opgeboden tot € 200.000. Vervolgens wordt bij de afslag begonnen met een bedrag van € 400.000, waarna wordt afgemijnd op het moment dat de afslager € 250.000 roept. De koopsom is nu € 250.000.
Vergewis u van het geldend systeem voordat u gaat bieden.

De bieding

Het bieden (mijnen geldt ook als bieden) op de veiling en bij onderhandse executoriale verkoop is niet vrijblijvend. Een bod is steeds onvoorwaardelijk, onherroepelijk en er kan geen enkel voorbehoud bij worden gemaakt. Gebruikelijke voorbehouden, zoals een financieringsvoorbehoud en een voorbehoud tot verkrijging van een huisvestingsvergunning of andere benodigde vergunning, zijn bij de veiling niet mogelijk. Een koper moet zich hierover dus van te voren goed informeren.
Als twee of meer personen samen een bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij elk volledig aansprakelijk voor de verplichtingen die zijn aangegaan (elk van hen voor 100%). In de veilingvoorwaarden wordt geregeld wanneer een bod niet meer van kracht is.

Legitimatie en “financiële gegoedheid"

De bieder is verplicht zich te legitimeren en alle informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen die uit de veiling voortvloeien, kan worden voldaan. Soms wordt door een executant in de veilingvoorwaarden bepaald dat er op de veiling dooreen bieder/koper een bankgarantie of een “verklaring van gegoedheid” wordt getoond of dat u een internetborg heeft gestort (zie hierna). Een “verklaring van gegoedheid” is een schriftelijke verklaring van een erkende bankinstelling waarin staat dat u door die bank in staat wordt geacht het totaal van de koopprijs plus kosten te voldoen. Voor de goede orde: dat is dus niet een bankafschrift.

Als die niet kan worden getoond of als de koper niet geregistreerd is bij Openbare Verkoop, wordt opnieuw geveild. Op de veilingsite of in de veilingvoorwaarden die op een object van toepassing zijn zal moeten staan of er ten aanzien van de financiële gegoedheid nog specifieke eisen zijn. Bij twijfel, raadpleeg de website of neem contact op met de notaris. Soms keurt een notaris het ook goed dat er door een bieder, voorafgaand aan de veiling, op de notarisrekening een waarborgsom wordt gestort. Als u dan de hoogste bieder bent houdt de notaris dat bedrag op zijn rekening vast als waarborgsom en als u niet de hoogste bieder bent, ontvangt u dat bedrag weer terug. Vraag daarnaar bij de betreffende notaris.

Internetbieden

U kunt op de veiling meebieden op een object door naar de zaal te gaan waar de veiling zich afspeelt of door mee te bieden via deze website. Dat kan door u te laten registreren als internetbieder bij een registratienotaris. Een voorwaarde om te kunnen bieden via de website is dat u voor aanvang van de veiling geregistreerd bent bij een notaris. Voor meer informatie over deze registratie gaat u naar de pagina internetbieden.

Ook als u uiteindelijk niet meebiedt via de website maar gewoon in de zaal aanwezig bent en de hoogste bieder bent, kunt u gebruik maken van dezelfde registratie.

Inzetpremie

De hoogste bieder bij de inzet (de inzetter) ontvangt een inzetpremie/plok. Het bedrag, bij elk object verschillend, wordt vooraf bekendgemaakt. In de veilingvoorwaarden staat vermeld voor wiens rekening de inzetpremie komt, dat kan de verkoper en/of de koper zijn. De notaris keert de inzetpremie uit zodra deze kan worden voldaan uit de bij de notaris gestorte gelden.

Veiling in combinatie

Als een verkoper meer dan één object in veiling brengt, kan hij deze bij de afslag niet alleen afzonderlijk, maar ook in één of meer combinaties van objecten (“kavels”) aanbieden. Als mocht blijken dat het bod voor een combinatie hoger is dan het totaal van de biedingen voor de afzonderlijke kavels, heeft de verkoper de keus om de combinatie te gunnen, of toch te gunnen aan een of meer bieders voor de afzonderlijke kavels.

Bieden voor een ander / akte de command

Het is toegestaan op de veiling voor iemand anders een bod uit te brengen. Die andere persoon wordt “vertegenwoordigde” genoemd. De bieder kan dit onmiddellijk op de veiling kenbaar maken, maar dit is niet verplicht. Het is toegestaan de naam van de vertegenwoordigde pas in een later stadium aan de notaris bekend te maken. Die aanwijzing moet binnen een bepaalde termijn worden bekend gemaakt aan de notaris; raadpleeg daarvoor de veilingvoorwaarden. Voorwaarde is dat de vertegenwoordigde dat bevestigd. Deze aanwijzing en bevestiging wordt vastgelegd door de bieder en de vertegenwoordigde in een akte (de akte de command). Als gevolg hiervan treedt de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht. Niettemin is en blijft de bieder, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk aansprakelijk voor de veilingverplichtingen. Als de bieder de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, nadat hij is aangesproken om te betalen omdat de vertegenwoordigde in verzuim is, dan wordt het object aan de bieder geleverd.

Indien u in de zaal het hoogste bod uitbrengt (bij inzet of afslag) kunt u direct aan de notaris kenbaar maken te hebben geboden voor een vennootschap waarvan u zelfstandig bevoegd bestuurder bent. Ook hiervoor geldt echter dat u als bieder aansprakelijk blijft voor het gedane bod.

Indien u tijdens de veiling via internet hebt meegeboden en wilt dat uw vennootschap als bieder wordt aangemerkt dan kunt u dat na de veiling kenbaar maken aan de veilende notaris. Voorwaarde voor de

erkenning van die vennootschap als koper is dat u aantoont dat u bevoegd bent te handelen namens die vennootschap én dat er vóór de gunning, door u een waarborgsom op de notarisrekening is gestort. Snelheid is dus geboden want de gunning kan al plaatsvinden op de eerste dag na de veiling. Ook hiervoor geldt echter dat u als bieder aansprakelijk blijft voor het gedane bod. Wel kan op deze wijze een akte de command worden voorkomen wat een kostenbesparing tot gevolg kan hebben.

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

Nadat het hoogste bod is bepaald, dus zodra de afslag is voltooid, geeft de verkoper uitsluitsel of hij gunt en aan wie. Als de verkoper verklaart dat hij niet gunt, gaat de verkoop niet door. De koper hoeft dan geen kosten te betalen. Wel heeft de inzetter (tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden daarover iets anders is geregeld) recht op de inzetpremie, die dan moet worden betaald door de verkoper die niet heeft gegund.

Zodra de verkoper gunt, komt de koopovereenkomst tot stand en zijn beide partijen gebonden. De gunning heeft tot gevolg dat er termijnen gaan lopen waarbinnen diverse betalingen door koper moeten worden gedaan, zoals de betaling van de koopprijs, kosten en heffingen. De betaaltermijnen staan vermeld in de veilingvoorwaarden die u kunt raadplegen via de veilingwebsite. De verkoper heeft, het recht zich over al dan niet gunnen enige tijd te beraden. De termijn van beraad staat vermeld in de veilingvoorwaarden. Zolang niet is gegund kan de veiling zelfs worden afgelast.

Betaling door de koper

De koper dient aan de notaris een waarborgsom te betalen. Wanneer die moet worden betaald en wat de hoogte daarvan is, wordt bekend gemaakt in de veilingvoorwaarden en gepubliceerd op de veilingwebsite. In plaats van een waarborgsom mag ook een bankgarantie afgegeven worden. De koper moet binnen een korte, in de veilingvoorwaarden bepaalde, termijn de kosten en heffingen aan de notaris voldoen.

De koper moet de koopprijs, de resterende kosten en heffingen betalen binnen vier tot zes weken na de gunning (of een andere termijn die in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is genoemd).

Juridische levering en akte van kwijting

De eigendomsoverdracht vindt plaats zodra de koper aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan. Deze betaling blijkt uit een notariële verklaring van betaling; meestal wordt een door de verkoper ondertekende notariële akte van kwijting (= kwitantie) opgemaakt.
Feitelijke levering (aflevering)

Aflevering van het geveilde object vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats op de dag dat de koopsom en alle overige bedragen zijn voldaan.
Het object wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden.

Ontruiming

Als een geveild object niet leeg wordt afgeleverd (het is nog in gebruik bij iemand), dan rust het risico van ontruiming op de koper. Ook komen de kosten van ontruiming voor zijn rekening. De koper kan de ontruiming bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder en desnoods met politiedwang.

Deze ontruimingsmogelijkheid geldt niet indien op grond van de Bijzondere Veilingvoorwaarden aflevering plaatsvindt niet vrij van bewoners of gebruikers, zoals huurders. Soms is het mogelijk huurders tot ontruiming te dwingen, namelijk als de huur tot stand is gekomen in strijd met een huurbeding.

Veilingkosten en heffingen

Aan een verkoop via de veiling zijn voor de koper kosten verbonden. Aan de koper moet voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie worden gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Raadpleeg daarvoor altijd de veilingwebsite.
Bij executieveiling van een woning geldt er een kostenbeperking voor de koper. Alleen de volgende kosten en heffingen mogen aan de koper worden doorberekend:

- de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- kosten die op grond van de wet aan een koper mogen worden doorberekend, zoals achterstallige servicekosten of erfpachtcanon.
- Andere kosten mogen in dat geval niet worden doorberekend. Daarbij maakt het ook geen verschil of de koper van die woning een professionele koper is of een consument-koper.

Bij veiling van een ander object dan een woning, komen de kosten in het algemeen geheel voor rekening van de koper. Naast de hiervoor vermelde kosten die voor een woning gelden, kunnen aan de koper dan ook in rekening worden gebracht:

- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken en beslagen;
- de kosten van advertenties, zaalhuur, website en veilingorganisatie;
- de inzetpremie;
- kosten van verzoekschriften;
- overige kosten volgens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Voorafgaand aan de veiling zal de notaris gewoonlijk een opgave verstrekken van de te verwachten kosten en de hoogte daarvan.

Omzetbelasting (BTW) en overdrachtsbelasting

Tenzij anders staat vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is ter zake van de levering van onroerende zaken over de veiling geen omzetbelasting (BTW) verschuldigd.
Vrijwel altijd is er overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopprijs verhoogd met de zogenaamde “onraadsgelden” (dat is een deel van de door de koper verschuldigde kosten).
De overdrachtsbelasting bedraagt 2% voor tot bewoning bestemde (gedeelten van) objecten en 8% voor alle overige objecten.

Verplichtingen en vrijwaring verkoper

De belangrijkste verplichting van de verkoper is aan de koper de eigendom of (indien het van het pand een ander recht betreft) dat recht te leveren. Daarvoor staat de verkoper in. Voor het overige sluit verkoper elke aansprakelijkheid uit en verleent de verkoper geen enkele vrijwaring. Dat betekent o.a. dat de koper het risico draagt dat de aangegeven oppervlakte niet juist is. Verder neemt de koper alle verhuur- en verpachtverplichtingen over, en alle bijzondere rechten en verplichtingen, zoals beperkte rechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. Dat geldt ook voor gebreken en verontreinigingen in het pand of in de bodem. Roerende zaken zijn niet in de verkoop begrepen, tenzij dit anders vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Verhuring en huurbeding

Als het geveilde pand verhuurd is, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over. Dat geldt ook voor pacht. Daar is echter een uitzondering op. Als de huur strijdig is met het veelal door de hypotheekhouder gemaakt huurbeding, of als de huur is aangegaan nadat op het pand beslag is gelegd, kan de nietigheid van de huur worden ingeroepen. Het huurbeding houdt in dat de

hypotheekgever (de geldlener dus) niet bevoegd is het onderpand te verhuren en te beschikken over huurtermijnen zonder toestemming van de hypotheekhouder. Indien in strijd met dit beding en dus zonder toestemming toch een huurovereenkomst is gesloten, kan in beginsel de nietigheid hiervan worden ingeroepen. De koper zal de ontruiming op eigen kosten moeten bewerkstelligen. Bij woonruimte dient dan echter eerst nog voorafgaande aan de veiling door de verkoper/hypotheekhouder de Voorzieningenrechter te worden ingeschakeld. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Wanprestatie

Bij niet of niet tijdige nakoming door hetzij koper, hetzij verkoper, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, zodra hij in verzuim is. Een partij is pas in verzuim, als hij, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft. De wederpartij heeft dan de keuze tussen:

- nakoming van de koopovereenkomst te vorderen, indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3 0/00) van de koopsom met een minimum van in elk geval duizend euro (€ 1.000,-) of,
- de koopovereenkomst te ontbinden, met dien verstande dat de ontbinding door de koper slechts kan worden gevraagd door rechterlijke tussenkomst. In geval van ontbinding verbeurt de nalatige partij tegenover de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de koopsom. Zie artikel 22 AVVE 2006.

Bijlage

45773_woz sloterweg 1349 220517.pdf

Rijksoverheid

Adres

Adres	Sloterweg 1349
Postcode	1066 CM
Woonplaats	Amsterdam

Voor deze locatie is (nog) geen WOZ-waarde beschikbaar.

Kenmerken

Bouwjaar	1924
Gebruiksdoel	woonfunctie,bijeenkomstfunctie
Oppervlakte	130m²
Bijgewerkt tot	15-01-2022
Printdatum	19-01-2022

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45773.pdf

1065005CB

VEILINGVOORWAARDEN VRIJWILLIGE VERKOOP
(Sloterweg 1345 en 1349 te Amsterdam)

II. Omschrijving Registergoed
Eigenaar 1 is rechthebbende van:
het bedrijfspand, waarin gevestigd een horeca-onderneming, met alle aan- en toebehoren, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Sloterweg 1345, 1066 CM Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord Holland) sectie F nummer 3312**, groot zevenhonderddrieënzestig vierkante meter (763 m^2),
hierna te noemen: **Registergoed 1**.
Eigenaar 2 is rechthebbende van:
het eeuwigdurend recht van opstal van de grond, plaatselijk bekend Sloterweg 1349, 1066 CM Amsterdam – eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie F nummer 1948**, groot
driehonderdeenenveertig vierkante meter (341 m^2) en de op drie grond gestichte opstallen, bestaande uit het woonwinkelpand met verdere aanhorigheden.
hierna te noemen: **Registergoed 2**.
Registergoed 1 en Registergoed 2 hierna tezamen te noemen **Registergoed**.

B. VASTSTELLEN VEILINGVOORWAARDEN
De comparant, handelend als gemeld, verzoekt vervolgens mij, notaris, te willen vaststellen de VOORWAARDEN EN BEPALINGEN waaronder bij inzet en afslag in een zitting op twintig juni tweeduizend tweeëntwintig vanaf achttien uur (18:00 uur) op de Eerste Amsterdamse in het "Café Restaurant Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, en tevens door middel van een Internetveiling via de website www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **Website**, ten overstaan van mr. E.H. Rozelaar, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, een plaatsvervanger, of een ander daartoe bevoegd openbaar ambtenaar, het Registergoed in het openbaar zal worden verkocht. Vervolgens stel ik, notaris, zulks in overleg met de Verkoper vast met inachtneming van het hiervoor gemelde dat de openbare verkoop zal geschieden onder de navolgende voorwaarden:
1. "Algemene Voorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001", hierna te noemen: **AVA 2001**, vastgesteld bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 17492 nummer 17, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbrekelijk deel van deze akte te vormen en waarvan de koper in veiling geacht wordt tevoren kennis te hebben genomen en aan

de inhoud waarvan hij geacht wordt zich te onderwerpen. Een kopie van de AVA 2001 wordt aan deze akte gehecht (Bijlage); en
2. Voor zover van de AVA 2001 wordt afgeweken onder de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

Definities die in de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gebruikt, maar in deze akte niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis als daaraan toegekend in de AVA 2001. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
De bieder casu quo koper wordt geacht – voordat hij zijn bod uitbrengt – kennis te hebben genomen van de AVA 2001 en de bijzondere veilingvoorwaarden, en wordt geacht daarmee te hebben ingestemd.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

Artikel 3

Artikel 3 lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 1:
De veiling vindt plaats in twee fasen:
- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in een zitting.

Combinatie

Registergoed 1 en Registergoed 2 zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.
Aan artikel 3 lid 4 wordt toegevoegd:
"Indien bij de afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via de Website en de bieding via de Website hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het bod via de Website als hoogste bod".
Artikel 3 lid 5 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 5:
"Het bedrag waarop bij afslag wordt afgemijnd, geldt als koopsom.".

Bieden voor een ander

Artikel 5

Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt:
   Registergoed 1: negenduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 9.750,00);
   Registergoed 2: vijfduizend euro (€ 5.000,00).
   Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting wel begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Koper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.
   Bij niet gunning zal er geen inzetpremie verschuldigd zijn.

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

Artikel 8

Artikel 8 lid 2 komt te luiden als volgt:

"De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig (48) uur na de veiling van het Registergoed.".

Belasting en kosten

koper dient te betalen:

Registergoed 1.

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde één procent (1%) van de koopsom);

Registergoed 2.

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde zesduizend vijfhonderd euro (€ 6.500,00;

Indien in combinatie wordt verkocht

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vijfenzeventig/honderdste procent (0,75 %) van de koopsom;

Registergoed

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris, inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet.
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl;
- de inzetpremie inclusief omzetbelasting;
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG;
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (EUR 8,22) per notariële akte;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- vergoeding negatieve bankrente notaris,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 9 lid 3 komt te luiden als volgt:

Overdrachtsbelasting

Voor zover bekend aan verkoper is ter zake de verkrijging van het registergoed overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van koper.

Omzetbelasting

Ter zake van de levering van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod begrepen. Met het uitbrengen van een bieding stemt de koper in de veiling expliciet in met de hiervoor beschreven fiscale behandeling en de daarmee verband houdende verplichtingen en gevolgen.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
   a. de waarborgsom bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001 uiterlijk de achtste dag na de gunning;

b. de koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, belastingen en lasten uiterlijk vier weken na gunning te voldoen.

Aan koper wordt slechts uitstel verleend indien de Verkoper schriftelijk aan de notaris heeft verklaard dat het bedoelde bedrag niet behoeft te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Waarborgsom

Artikel 12

Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:

Koper dient uiterlijk de achtste dag na de gunning aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, strekkende tot verhaal van de door koper krachtens de veiling verschuldigde.

Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid

Artikel 14

Artikel 14 komt te luiden als volgt:

1. De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren en - indien de bieder/koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.
   Iedere bieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper.

   Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens een recent uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan vijf (5) werkdagen te overleggen.
   Uit het uittreksel uit het Handelsregister dient te blijken dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.
   Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen.
   Bieders, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, dienen van hun gegoedheid te doen blijken uit:
   - een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen; of
   - door het storten van een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris, ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van het bedrag dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van "veiling Rijnstraat te Amsterdam 1063756 waarborgsom" op rekeningnummer

NL06 INGB 0695 6635 42, deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of
- door het storten van een Internetborg, zoals hierna gedefinieerd in de onderhavige voorwaarden.

2. Bij het ontbreken van de in lid 1 sub i bedoelde informatie wordt de bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
   - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als bieder op te treden;
   - hetzij de Verkoper of de directie-makelaar aan de Notaris verklaart met deze bieder genoegen te nemen.
3. Personen die toegang willen tot de plaats waar de veiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren.
4. Bij of krachtens de bijzondere veilingvoorwaarden kunnen voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een bieder die via de Website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.
5. Wordt een bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in inzet casu quo in afslag gebracht.

Garanties van de Verkoper

Artikel 15

Aan lid 2 wordt toegevoegd:
“Koper wordt geacht bekend te zijn met de eventueel van overheidswege te treffen voorzieningen. Verkoper aanvaardt ten aanzien van voorzieningen, welke van overheidswege zijn of worden voorgeschreven generlei aansprakelijkheid.
Verkoper verleent generlei garantie en aanvaardt generlei aansprakelijkheid omtrent wat is medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.”
Lid 5 van artikel 15 komt te vervallen en luidt:
“Indien blijkt dat er aan de Verkoper en koper niet bekende subsidies, achterstallige lasten, erfdienstbaarheden, buurwegen, mandeligheden of verplichtingen als hiervoor in lid 3 bedoeld en/of eigenschappen of verontreiniging(en) als hiervoor in lid 4 bedoeld bestaan, komt dit voor rekening en risico van de koper in veiling. De koper in veiling kan de koopovereenkomst op grond van het vorenstaande niet ontbonden verklaren.”

Aflevering

Artikel 19

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 lid 1 AVA 2001 geldt dat de aflevering van het Registergoed uiterlijk plaatsvindt vier weken na gunning.

Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

De onderhavige Veiling is een veiling die gelijktijdig op een door de notaris vastgestelde plaats en via de Website plaatsvindt.
Het bieden tijdens de veiling kan ook via de Website plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
1. *Openbareverkoop.nl*:
   de Website of een daaraan gelieerde website.
2. *NIIV*:
   "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.

4. *Registratienotaris*:
   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 Registratienotaris 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 bijzondere veilingvoorwaarden.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVA 2001 kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “bod” in de zin van de AVA 2001 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 AVA 2001 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 AVA 2001 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 zaalbieder 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 AVA 2001 is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht gelijkelijk 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 aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVA 2001 is in deze situatie ook van toepassing, tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
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 koopsom 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 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 zaalbieder een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden 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 22 AVA 2001) 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.

Overige bepalingen

Lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Bepalingen opstalrecht Registergoed 2

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen voormelde akte heruitgifte recht van opstal (deel 78821 nummer 104), waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"*Voorwaarden en bedingen*

Ten aanzien van de hergifte is in gemeld besluit het volgende bepaald, casu quo overeengekomen:

a. *De uitgifte is eeuwigdurend, en ingegaan op één juli tweeduizend tien.*
b. *De verschenen persoon sub 2 heeft gekozen voor voortzetting van de "oude" retributie van tweehonderdtweeënzestig euro en eenennegentig eurocent (€ 262,91) per jaar, welk retributie met ingang van één juli tweeduizend vijftien is gewijzigd naar driehonderdelf euro (€ 311,00) per jaar, vastgesteld op de waarde ingevolge Wet Onroerende Zaken/getaxeerde waarde ten bedrage van eenhonderdeenenzeventigduizend vijfhonderd euro (€ 171.500,00) peildatum tweeduizendnegen.*
c. *In het besluit is overigens nog opgenomen het volgende, woordelijk luidende: "De retributie zal worden herzien conform het besluit van Rijnland d.d. 12 april 2011 waarbij is besloten tot toepassing van de methodiek voor aanpassing van de grondwaarde met 5% per jaar."*
d. *Op het recht van opstal zijn toepassing voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken: de Algemene Juridische Opstalvoorwaarden van het Hoogheemraadschap van Rijnland, vastgelegd in een akte op drieëntwintig december tweeduizend elf verleden door mr M.A. van Gaalen te Aalsmeer, welke bij afschrift is ingeschreven in het register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in deel 60929 nummer 92 en de wijziging, vastgelegd in een akte op twintig maart tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Van Gaalen, welke bij afschrift is ingeschreven in het register hypotheken 4 ten kantore van gemelde dienst voor het kadaster op diezelfde dag in deel 64100 nummer 170.".*

De retributie bedraagt thans driehonderdelf euro (€ 311,00) per jaar.

Op twaalf januari tweeduizend tweeëntwintig heeft Eigenaar 2 bij Hoogheemraadschap van Rijnland een offerte aangevraagd voor het kopen van de ondergrond (bloot-eigendom) van de Sloterweg 1349 te Amsterdam.

Op zestien maart tweeduizend tweeëntwintig heeft Hoogheemraadschap van Rijnland Eigenaar 2 een offerte gegeven waarbij de mogelijkheid wordt geboden het bloot-eigendom te kopen voor zesenveertigduizend negenhonderdvierennegentig euro en zes eurocent (€ 46.994,06) onder voorbehoud van goedkeuring door het bestuur van Rijnland. De offerte van het Hoogheemraadschap Rijnland is geldig tot twintig juni tweeduizend tweeëntwintig. Het Hoogheemraadschap Rijnland het inmiddels via email de dato negentien mei tweeduizend tweeëntwintig
het volgende laten weten, woordelijk luidende:

"*In de email van 18 mei vraag je om een verlenging van de reactieperiode op onze offerte van 16 maart.*
Er zijn geen bezwaren de reactieperiode te verlengen tot 1 augustus 2022.
Voor die datum horen we graag of de opstaller akkoord gaat met het kopen van het bloot-eigendom.".

Gebruik Registergoed

Het Registergoed zal bij de kevering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
Het Registergoed zal ter gelegenheid van de levering ontruimd zijn, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken voor wat betreft Registergoed 1, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

Overige verplichtingen

Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten.

Kosten en lasten

Ingevolge artikel 9, lid 5, AVA 2001 komen de onroerende-zaakbelasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed voor rekening van de koper vanaf de betaling van de koopsom:
Volgens ingewonnen informatie bij de gemeente zijn er de volgende zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed op basis van het jaar tweeduizend tweeëntwintig:
Rioolrecht:
eenhonderdtweeënvijftig euro en vijftig eurocent (€ 152,50) maal twee (2);
Onroerend zaak belasting:
- Sloterweg 1345: eenduizend negenhonderdeenentwintig euro en vijftien eurocent (€ 1.921,15);
- Sloterweg 1349: tweehonderdachtenvijftig euro en zes eurocent (€ 258,06).

Waterschapslasten:
- Sloterweg 1345: eenhonderdzesenzeventig euro en eenenvijftig eurocent (€ 176,51);
- Sloterweg 1349: drieëntwintig euro en eenenzeventig eurocent (€ 23,71).

Volgens informatie van de gemeente bedraagt de WOZ-waarde op basis van het jaar tweeduizend tweeëntwintig (met peildatum een januari tweeduizend eenentwintig) met betrekking tot het Registergoed:
- Sloterweg 1345: een miljoen tweehonderdzesduizend euro (€ 1.206.000,00); en
- Sloterweg 1349: eenhonderdtweeënzestigduizend euro (€ 162.000,00).

De lasten voor de vervallen perioden zijn voldaan. Deze lastenopgave wordt door Verkoper niet gegarandeerd.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien mei tweeduizend tweeëntwintig zijn ten aanzien van het Registergoed geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Subsidie

Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

Rechtsgedingen/onteigening

Het Registergoed is thans ongevorderd, er lopen geen rechtsgedingen en er is geen onteigening aangezegd.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper beschikt over de energielabels van de Sloterweg 1345 en 1349 te Amsterdam. Deze labels zullen aan koper worden overhandigd.

Verzekering
Het Registergoed is verzekerd via een opstalverzekering zulks tegen brandschade op uitgebreide dekking bij een solide maatschappij voor voldoende.
NEN2580 meting
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij beschikt over NEN2580 meting. Voor het Registergoed bedraagt de oppervlakte volgens de branche brede meet instructie (BBMI):

- Sloterweg 1345: BBMI circa vijfhonderdachtennegentig zestig/honderdste vierkante meter (598,60 m2) en verhuurbaar vloeroppervlak circa vijfhonderdeenenvijftig achtennegentig/honderdste vierkante meter (551,98 m2); en
- Sloterweg 1349: BBMI circa eenhonderdzesendertig veertig/honderdste vierkante meter (136,40 m2) en bruto vloeroppervlak eenhonderdeenenzestig zestig/honderdste vierkante meter (161,60 m2).

Milieu

1. Het is de Verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. De Verkoper geeft geen garantie en aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat hij ter zake de juistheid met betrekking tot (bodem)verontreiniging en milieu mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Diverse van toepassing zijnde clausules

1. As is, where is
   Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het Registergoed, een veiling op basis van het principe ‘as is, where is’ is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het Registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door Verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen.
   De in de akte van veilingvoorwaarden gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd.
   Koper gaat met bovenstaande akkoord door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting.
2. Ouderdomsclausule
   Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawel de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan vijfentachtig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, is hij net bekend met en/of staat hij niet in voor onder ander het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etcetera. Koper aanvaardt door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting alle, in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit, tekortkomingen van het Registergoed, ook voor zover die een belemmering voor het normaal gebruik van het Registergoed kunnen zijn.
3. Asbestclausule

Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Registergoed was het normale praktijk asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken.
Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen.
Het is Verkoper niet bekend of het Regstergoed asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevat.
Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting hiermee bekend te zijn, aanvaart de eventuele aanwezigheid van asbest in het Registergoed en vrijwaart Verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in het Registergoed kunnen voortvloeien.

4. Niet-gebruiker clausule
Verkoper attendeert een koper nadrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed 2 (recent) niet zelf heeft gebruikt en dat hij niet bekend is met, en derhalve een koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van een koper. Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.