DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Herenstraat 81 en 83, HILVERSUM



Winkel / woonhuis
Gebouwd in 1923

Beschrijving

Een winkel-woonhuis met ondergrond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend te 1211 CA Hilversum, Herenstraat 81 en 83, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 6211, groot drieënveertig vierkante meter (43m2).

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 31 oktober 2022
Inzet	maandag 31 oktober 2022 vanaf 18:00
Afslag	maandag 31 oktober 2022 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Lubbers en Dijk notarissen Koningslaan 4 1075 AC AMSTERDAM T: 020 573 63 11 E: mail@lubbers.nl
Behandelaar	Dhr. mr. G.T. Tjadens
Bezichtiging	Bezichtiging is mogelijk op afspraak.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Winkel / woonhuis
Bouwjaar	1923
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: De Koster cs Makelaars Melkpad 34 1217 KD Hilversum T: 035 623 36 41 E: p.d.meinsma@dekostercs.nl
Soort eigendom	
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd
Kadastrale omschrijving	Gemeente Hilversum, sectie N nummer 6211, groot drieënveertig vierkante meter (43m2)











Financieel

Inzetpremie	€4.000,- incl. btw t.l.v. koper













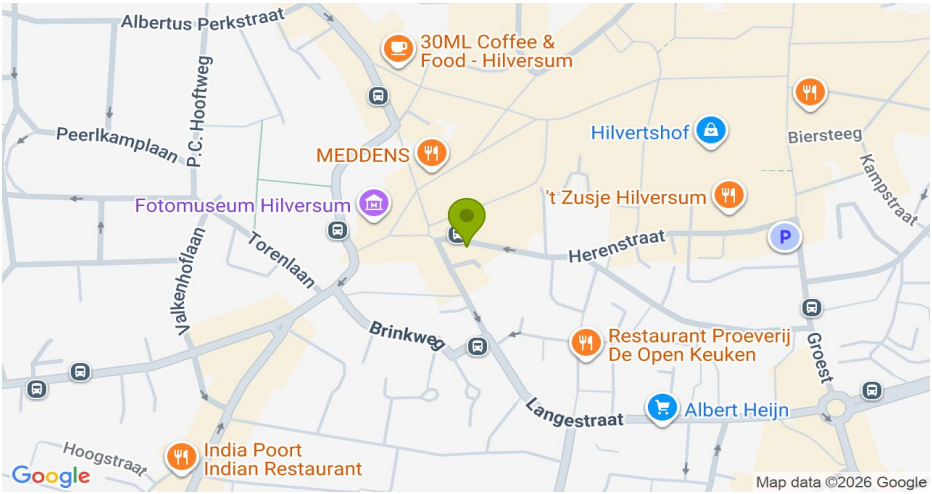


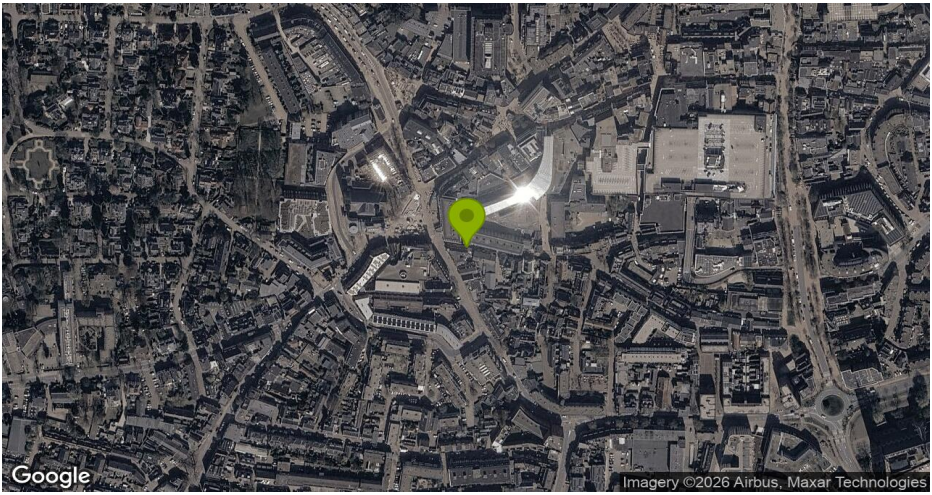









Albertus Perkstraat
30ML Coffee & Food - Hilversum
P.C. Hooftweg
Peerlkamplaan
MEDDENS
Hilvertshof
Biersteeg
Kampstraat
Fotomuseum Hilversum
't Zusje Hilversum
Herenstraat
Torenlaan
Valkenhoflaan
Brinkweg
Restaurant Proeverij De Open Keuken
Groest
Langestraat
Albert Heijn
Hoogstraat
India Poort Indian Restaurant
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

45875-kadastralekaart1211Herenstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2022.002231.01.01



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hilversum
Sectie	N
Perceel	6211

kadaster

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

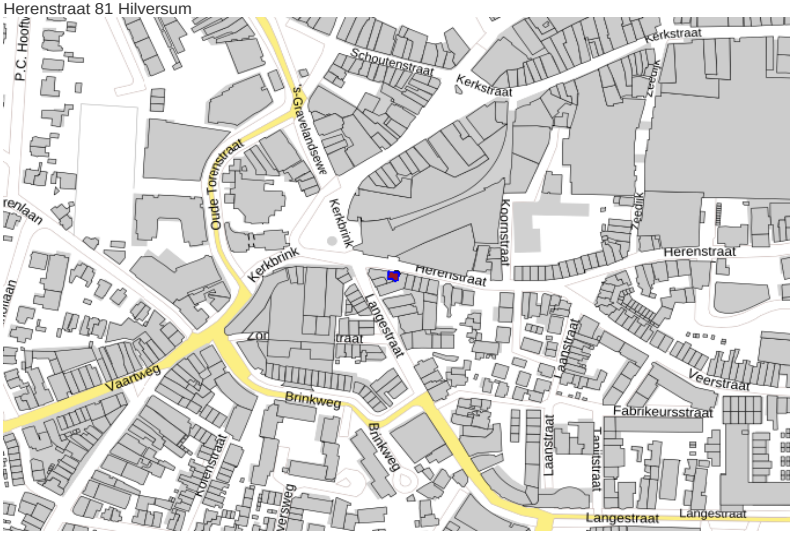
Bijlage

45875_bag herenstraat 81 221010.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Herenstraat 81 Hilversum



Pand	
ID	0402100001488709
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1923
Geconstateerd	Nee
Begindatum	30-03-2010
Documentdatum	30-03-2010
Documentnummer	S/1003181
Mutatiedatum	17-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0402010001542698
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	110 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	30-03-2010
Documentdatum	30-03-2010
Documentnummer	S/1003181

Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0402200001542697
Gerelateerd pand	0402100001488709
Locatie	x:140344.740, y:470664.785

Nummeraanduiding

ID	0402200001542697
Postcode	1211CA
Huisnummer	81
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-09-2011
Documentdatum	01-09-2011
Documentnummer	S/1111750
Mutatiedatum	27-09-2011
Gerelateerde openbareruimte	0402300001473306

Openbare Ruimte

ID	0402300001473306
Naam	Herenstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	02-05-1876
Documentdatum	02-05-1876
Documentnummer	SAGV/020/5140[4]
Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerde woonplaats	1036

Woonplaats

ID	1036
Naam	Hilversum
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	11-04-2007
Documentdatum	11-04-2007
Documentnummer	S/0616493
Mutatiedatum	17-11-2010

Bronhouder

ID	0402
Naam	Hilversum

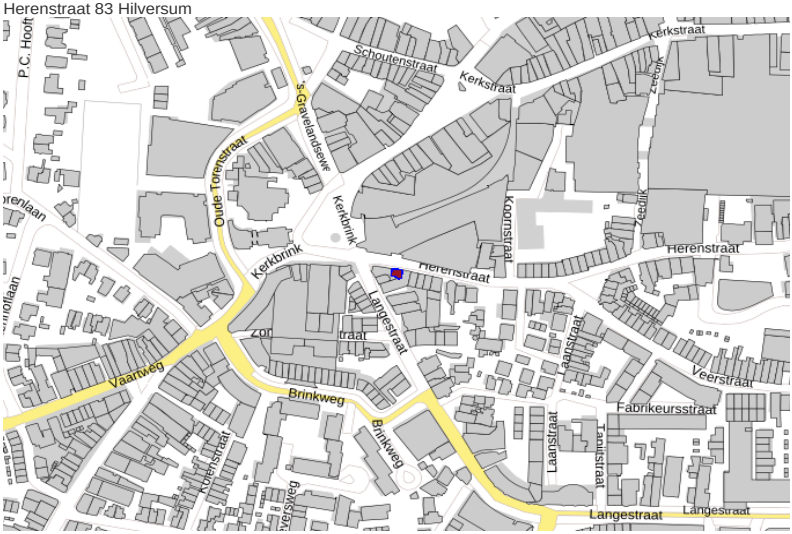
Bijlage

45875_bag herenstraat 83 221010.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Herenstraat 83 Hilversum



Pand	
ID	0402100001488709
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1923
Geconstateerd	Nee
Begindatum	30-03-2010
Documentdatum	30-03-2010
Documentnummer	S/1003181
Mutatiedatum	17-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0402010001550451
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	winkelfunctie
Oppervlakte	40 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	30-03-2010
Documentdatum	30-03-2010
Documentnummer	S/1003181

Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0402200001550450
Gerelateerd pand	0402100001488709
Locatie	x:140342.261, y:470662.713

Nummeraanduiding	
ID	0402200001550450
Postcode	1211CA
Huisnummer	83
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	30-03-2010
Documentdatum	30-03-2010
Documentnummer	S/1003181
Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0402300001473306

Openbare Ruimte	
ID	0402300001473306
Naam	Herenstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	02-05-1876
Documentdatum	02-05-1876
Documentnummer	SAGV/020/5140[4]
Mutatiedatum	17-11-2010
Gerelateerde woonplaats	1036

Woonplaats	
ID	1036
Naam	Hilversum
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	11-04-2007
Documentdatum	11-04-2007
Documentnummer	S/0616493
Mutatiedatum	17-11-2010

Bronhouder	
ID	0402
Naam	Hilversum

Bijlage

45875_energielabel herenstraat 81 221010.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	965017837	05-06-2022	04-06-2032	Definitief

Deze woning heeft energielabel E

G F **E** D C B A ++++

Isolatie					
1	**Gevels**	-	+/-	+	++
2	**Gevelpanelen**	n.v.t.			
3	**Daken**	-	+/-	+	++
4	**Vloeren**	n.v.t.			
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

Laag | Gemiddeld | **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

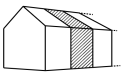
Over deze woning

Adres
Herenstraat 81
1211CA Hilversum
BAG-ID: 0402010001542698

Detailaanduiding

Woningtype
Tussenwoning

Bouwjaar 1923
Compactheid 1,42
Vloeroppervlakte 108 m²



Opnamedetails

Naam
L. Freitas

Examennummer
88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012213

KvK-nummer
65135121

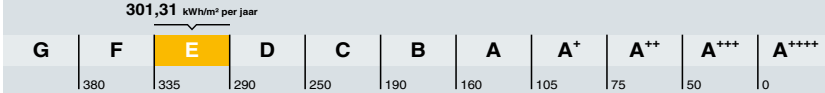
Certificerende instelling
SKGIKOB

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 301,31 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 55,19 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 217,99 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 104 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	€195	€200	€195	€185	€175	€160	€140	€135	€130	€125	€120
Gemiddeld	€280	€280	€270	€255	€240	€225	€195	€190	€185	€175	€170
Hoog	€380	€375	€355	€340	€320	€300	€265	€260	€250	€240	€230

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.

Noord

Opp.	0 – 6	R_c
20,5 m²		0,35

Oost

Opp.	0 – 6	R_c
20,6 m²		0,35
1,4 m²		0,35

Zuid

Opp.	0 – 6	R_c
28 m²		0,35

West

Opp.	0 – 6	R_c
6,4 m²		0,35
1,4 m²		0,35

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.

Noord

Opp.	0	8	R_C
25,5 m²			**0,35**

Horizontaal

Opp.	0	8	R_C
34,6 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.

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.

Noord

Opp.	0–7	U_w
4,9 m²		4,1
2,8 m²		2,9
2,1 m²		5,1
1,1 m²		2,9

Horizontaal

Opp.	0–7	U_w
0,5 m²		2,9

Oost

Opp.	0–7	U_w
0,4 m²		5,1

West

Opp.	0–7	U_w
2,6 m²		5,1

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

Maatregel: ramen met HR^{++}-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas
In uw woning zijn (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR^{++}-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

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.

Noord

Opp.	0–4	U_d
1,0 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	108,1 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	108,1 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

45875_energielabel herenstraat 83 221010.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energielabel utiliteitsbouw	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	469920142	05-06-2022	02-06-2032	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel A+



Isolatie				
Gevels	-	+/-	+	++
Gevelpanelen	n.v.t.			
Daken	n.v.t.			
Vloeren	-	+/-	+	++
Ramen			+	++
Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Verwarming	CR-ketel	nee / **ja**
Warm water	Elektrische boiler	**nee** / ja
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee / **ja**
Koeling	Geen koeling	**nee** / ja
Verlichting	4,7 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	**nee** / ja
Zonnepanelen	Niet aanwezig	**nee** / ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Herenstraat 83
1211CA Hilversum
BAG-ID: 0402010001550451

Bouwjaar
1923

Detailaanduiding

Compactheid
0,78

Gebruiksfunctie
100% Winkel

Gebruiksoppervlakte
37 m²

Opnamedetails

Naam
L. Freitas

Examennummer
88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012214

KvK-nummer
65135121

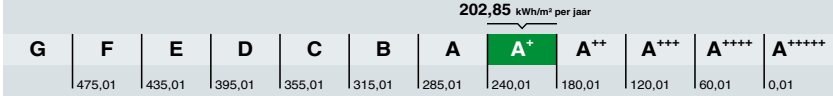
Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKGIKOB

Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A^{+++++} het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 202,85 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 40,86 kg CO_2/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw 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 gebouw, 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 gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.
Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Aandeel hernieuwbare energie	Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.
Energiebehoefte	De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichten van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 101,25 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke 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 gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Gevelisolatie	In dit gebouw is (een deel van) de gevels nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie verbetert u de energieprestatie van dit gebouw. Oudere gebouwen hebben vaak niet geïsoleerde spouwmuren. Spouwmuurisolatie is dan in verhouding een goedkope manier om de gevel te isoleren. De spouw na-isoleren zorgt voor een matige isolatiewaarde (R_c = 1,0 tot 1,7 m^2K/W). Andere mogelijkheden zijn isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Dit geeft een betere isolatiewaarde, maar is ook duurder. Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer nageïsoleerd. U kunt de gevels daarom het beste direct zo goed mogelijk isoleren.
Vloerisolatie	In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.
Ramen met HR^{++}glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas	In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Goed isolerend glas – zoals HR^{++} glas, vacuümglas of triple (drievoudig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in uw gebouw. Zo is er 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. Zijn uw kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.
Geïsoleerde buitendeur(en)	Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van uw gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!

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

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. 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.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw 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 – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO_2 uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan 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 HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. 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 het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

Warmtenet
Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via eenwarmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. 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 het gebouw 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 gebouw 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 de overige installaties in het gebouw.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw 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.

Ventilatie met warmteterugwinning
De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie
Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO_2 sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat uw energiegebruik verlaagt.

Disclaimer
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. 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.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen 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 gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage

45875_huurovereenkomst herenstraat 81 anoniem.pdf

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- [redacted]
- gevestigd/wonende te [redacted], hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- [redacted]
- gevestigd/wonende te [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

- **Herenstraat 81, 1211 CA Hilversum**

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden
Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.
De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

[redacted]

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar
ingaande op **1 mei 2015** en lopende tot en met **30 april 2016**
Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor **onbepaalde tijd** door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€ 750,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	**€ 750,00**

Zegge: **zevenhonderd vijftig euro**

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **1 mei 2015** tot en met **31 mei 2015** en is het over deze

eerste periode verschuldigde bedrag € **750,-**
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 mei 2015**

Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **n.v.t.** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.
5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft[1], is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2017** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

[1] Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.



Leveringen en diensten
6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
- - onderhoud cv-ketel
  -
  -
  -

Belastingen en andere heffingen
7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
   - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
   - ter zake van goederen van huurder,
   - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Woonplaats
8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder
9. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:
- [redacted]

[redacted]

Bijzondere bepalingen

10.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap of rechtspersoon, dan wel de huurrechten, voor zover behorend tot een onverdeeldheid, toe te schelden bij scheidlng en deling daarvan. Verzoek tot onderhuur zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

10.2 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

10.3 Verhuurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Ongeacht of verhuurder toestemming heeft gegevens blijft huurder, onverminderd de aansprakelijkheid van derden, hoofdelijk aansprakelijk voor nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

10.4 Huurder draagt er zorg voor, dat een derde die huur- of gebruiksrechten verkrijgt ook de uit de huurovereenkomst voor een huurder of gebruiker voortvloeiende aansprakelijkheden aanvaardt.

10.5 Huurder is verplicht, op eerste verzoek van verhuurder, een automatische incassomachtiging te tekenen voor het incasseren door verhuurder van de huur van huurder zijn/haar bank of girorekening. Deze incassomachtiging dient door huurder gedurende de gehele looptijd der huurovereenkomst in stand te worden gehouden tenzij verhuurder deze wenst te beëindigen.

10.6 De kosten welke verhuurder heeft gemaakt voor het tot stand brengen van deze huurovereenkomst worden begroot en zijn door huurder terstond verschuldigd.

10.7 Voorts is huurder een waarborgsom verschuldigd ten bedrage van **€ *nihil*** voor de juiste nakoming van alle verplichtingen, geen uitgezonderd, uit deze huurovereenkomst voortvloeiende. Als na beëindiging van deze huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en geheel ten genoegen van verhuurder is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom verminderd met hetgeen de verhuurder eventueel nog van huurder te vorderen heeft worden terugbetaald. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Tijdens de looptijd van de huurovereenkomst zal huurder op geen enkele wijze de waarborgsom kunnen verrekenen met enig de verhuurder toekomend bedrag.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**

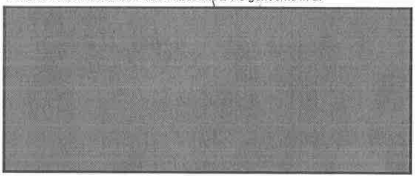
•• plaats **Amsterdam, ... 2015**

•• (huurder(s)) (verhuurder)





Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.



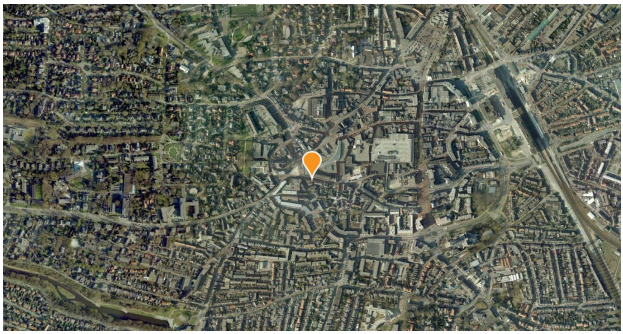
Bijlage

45875_meetrapport herenstraat 83 221010.pdf

DE BEELDEN MAKERS

NEN 2580 MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalings-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.



Object type	Bedrijfs onroerend goed	**Datum Meetopname**	27 augustus 2018
Adres	Herenstraat 83	**Datum Meetrapport**	28 augustus 2018
Postcode/Plaats	1211 CA Hilversum	**Meetrapport DBM**	DBM-2018-06108 /1
Opdrachtgever	Centraal Huizen Beheer B.V.	**Meetcertificaat Type A**	Op locatie gecontroleerd en ingemeten
Adres	-		
Postcode/Plaats	-	**Status**	Definitief

NEN2580 MEETRAPPORT

De Beeldenmakers stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen volgens NEN 2580'.

De Beeldenmakers heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BVO (Bruto vloeroppervlakte)	VVO (Verhuurbare vloeroppervlakte)	Tarra oppervlakte	Brutto inhoud
Kelder	16,34 m2	13,53 m2	2,81 m2	40,03 m3
Begane Grond	36,95 m2	32,88 m2	4,07 m2	138,93 m3
TOTAAL	**53,29 m2**	**46,41 m2**	**6,88 m2**	**178,96 m3**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Op al onze diensten zijn onze algemene voorwaarden, zoals na te lezen op onze website www.debeeldenmakers.nl, van toepassing.

Amsterdam, 28 augustus 2018

T. van Huis
De Beeldenmakers

EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2007 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

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

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Lndien een gebouw gebonden buiten ruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m2.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructie aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trap(schalm)gat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m2;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m2.

Tarra oppervlakte (TARRA)

De TARRA van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

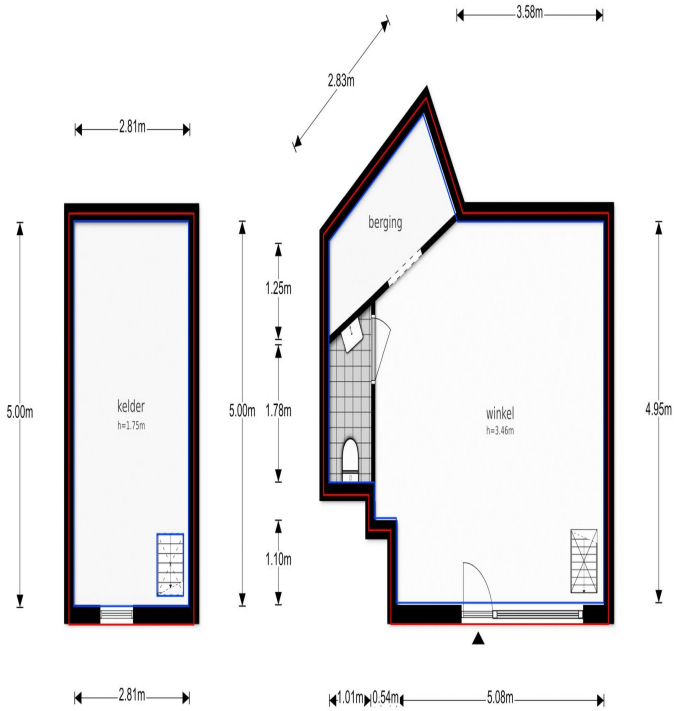
Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:
- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

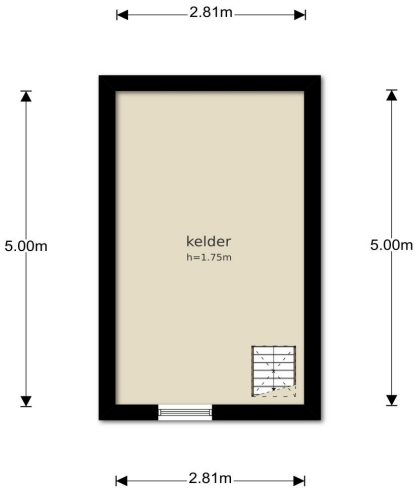
NEN2580 MEETRAPPORT



BVO=16,34m2 VVO=13,53m2

BVO=36,95m2 VVO=32,88m2

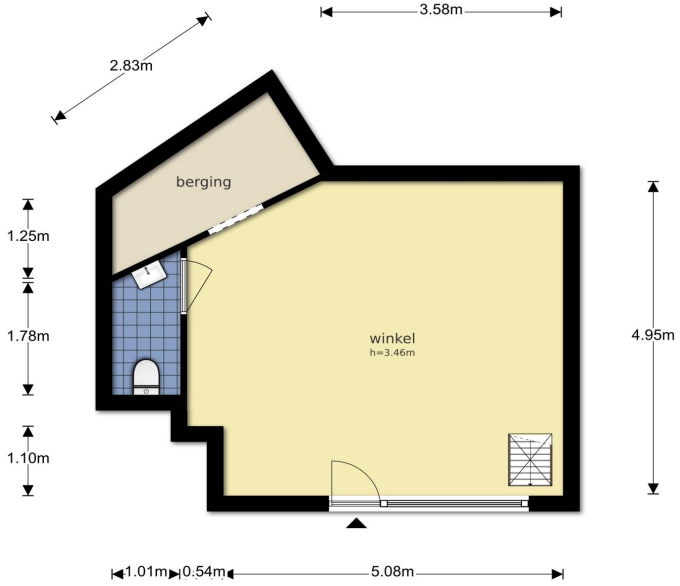
Herenstraat 83 - Hilversum
Kelder



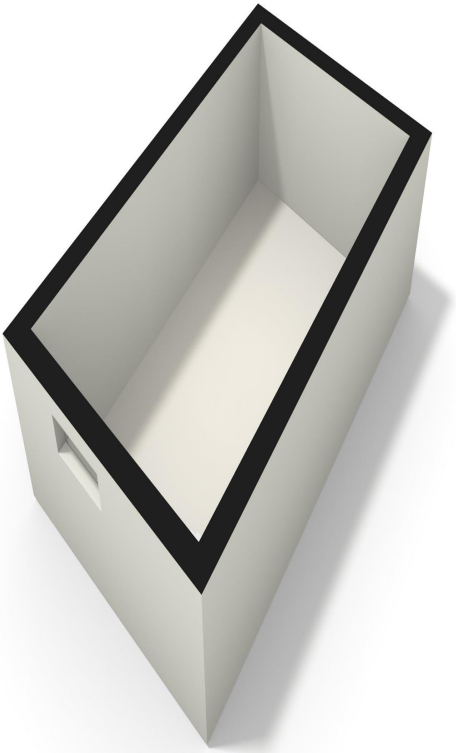
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

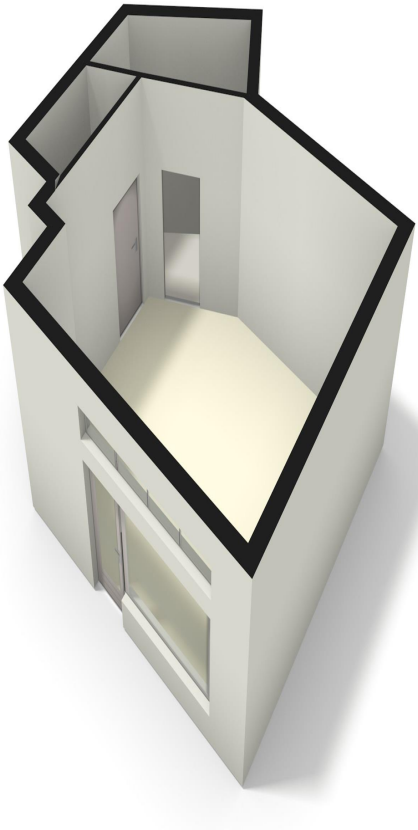
NEN2580 MEETRAPPORT

Herenstraat 83 - Hilversum
Begane Grond



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





Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45875.pdf

CONCEPT
d.d. 13 oktober 2022

Lubbers en Dijk notarissen
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736311
e-mail: mail@lubbers.nl

dossier: PP/ 2022.002231.01

AKTE VAN VEILINGVOORWAARDEN
HERENSTRAAT 81/83

Op éénendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig is voor mij mr. Guido Tjado Tjadens, notaris te Amsterdam, verschenen:
enzovoorts

Inleiding
Verkoper verklaarde bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag éénendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig des avonds na achttien uur in café-restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 in Amsterdam ten overstaan van mij, notaris, mijn waarnemer of ambtsopvolger, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild het hierna vermelde registergoed, te weten,

het winkel-woonhuis met ondergrond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend te **1211 CA Hilversum, Herenstraat 81 en 83**, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 6211, groot drieënveertig vierkante meter (43m2),

hierna aangeduid met: “het Registergoed”.
Verkoper gaf vooraf te kennen:
enzovoorts

Gegevens met betrekking tot het Registergoed
Gebruik
Het Registergoed is:
- voor wat betreft de Herenstraat 81 (bovenwoning) verhuurd.
- voor wat betreft de Herenstraat 83 (winkelruimte) ontruimd, vrij van huren, andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd.

Huur
1. Op de meest recente vervaldatum werden met betrekking tot de Herenstraat 81 (bovenwoning) door de (mede)huurder(s) in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek, de volgende huur voldaan: achthonderdveertig euro en zesentachtig eurocent (€ 840,86) per maand.
   De huur is voor het laatst per één juli tweeduizend tweeëntwintig aangepast casu quo herzien.
   Bij het ondertekenen van de akte van kwijting zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.
2. De huurovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte. De onderhandse akte waarin de huurovereenkomst is neergelegd, bevat de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder. Buiten de huurovereenkomst om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurder gemaakt.
3. Tot heden is de huurder zijn verplichtingen correct nagekomen en er is Verkoper niets bekend dat de correcte nakoming door de huurder van zijn verplichtingen in de toekomst in gevaar kan brengen.

4. Met betrekking tot het Verkochte is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
5. Met betrekking tot het Verkochte is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. De huurovereenkomst bevat geen voorkeursrecht of koopoptie.
7. Door huurder is geen waarborgsom gestort.

Zakelijke lasten

Door Verkoper zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:
Voor wat betreft de Herenstraat 81:
- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: tweehonderdacht euro en zesendertig eurocent (€ 208,36);
- rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderdtweeëntachtig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 182,52);
- watersysteemheffing gebouwd: zesendertig euro en acht eurocent (€ 36,08).

Voor wat betreft de Herenstraat 83:
- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: tweehonderdzevenenzeventig euro en vierendertig eurocent (€ 277,34)
- rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderdtweeëntachtig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 182,52);
- watersysteemheffing gebouwd: twaalf euro en drieëntwintig eurocent (€ 12,23).

Totaal aan zakelijke lasten per jaar: achthonderdnegenennegentig euro en vijf eurocent (€ 899,05).
WOZ waarden belopen:
- voor wat betreft de Herenstraat 81: tweehonderdnegenentachtigduizend euro (€ 289.000,00);
- voor wat betreft de Herenstraat 83: achtennegentigduizend euro (€ 98.000,00).

Verzekeringen

Het Registergoed is verzekerd bij een solide maatschappij voor voldoende. Koper kan de verzekering niet overnemen.

Milieu

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat:
a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
   - eigen deskundigheid;
   - (digitale) publicaties;
   - een (eventueel) in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
   - het gebezigde gebruik van het Verkochte,

   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 thans aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het Registergoed (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
c. Er is hem niet bekend of het Registergoed asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevat. Koper draagt het risico van de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen of andere voor de

gezondheid schadelijke materialen in het Registergoed. Hij dient desgewenst te onderzoeken of in het Registergoed asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen zijn verwerkt. Mocht dat het geval zijn, dan is het voor Koper niet mogelijk om Verkoper hierop aan te spreken.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee mei tweeduizend tweeëntwintig is ten aanzien van het Registergoed de volgende beperking bekend:
Basisregistratie Kadaster
Besluit monument, Gemeentewet
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Hilversum
Afkomstig uit stuk Hyp4 79732/00177, ingeschreven op achttien november tweeduizend twintig
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging).

Energielabels

Verkoper beschikt ten aanzien van het Registergoed over energielabels dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, welke energielabels Verkoper ter beschikking heeft gesteld.

NEN2580 meting

Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij alleen voor wat betreft de Herenstraat 83 beschikt over een NEN2580 meetrapport.

Voorzieningen

Het is Verkoper niet bekend of een scheiding is aangebracht in de voorzieningen voor gas/water/elektra tussen de winkel en de woning.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het titelbewijs van Verkoper, woordelijk luidende:
*"**Lasten en beperkingen***
Te dezen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voormelde titel van aankomst op één mei tweeduizend één verleden voor mr. R.A. Ritsma, notaris te Bussum, waarin woordelijk het volgende voorkomt:
"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:
voormelde titel van aankomst, op vijftien september negentienhonderd vijf en zestig voor notaris E.A.J. Reijntjes, destijds notaris te Haren (Groningen) verleden, waarin voorkomt het navolgende, woordelijk luidende:
--- "De verkopers die eigenaren waren van het bij deze akte verkochte perceel Herenstraat 83 en de naastgelegen percelen Langestraat 134 en 132, tezamen deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N nummer 2510, hebben die erven in de tegenwoordige toestand gebracht in verband waarmede met betrekking tot de voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheden overeenkomstig artikel 747 van het Burgerlijk Wetboek de bestemming door die eigenaren ten aanzien van die erven geldt als titel van erfdienstbaarheid.
Eventuele zich in of op de grond van evengemelde percelen bevindende aanen

afvoerleidingen, als lichtleidingen, buisleidingen, septic-tanks en dergelijke zaken, bestemd voor het gebruik van het aangrenzende perceel, moeten in dezelfde toestand als thans blijven bestaan, zullende de eigenaar van ieder der erven het recht hebben om ingeval van stoornis, het andere erf te betreden en de nodige reparaties aan voormelde zaken te verrichten."

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Veilingvoorwaarden

Verkoper verklaarde vervolgens dat, voor zover hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "de AVA", vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr P.J.N. van Os te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17, alsmede de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden, met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.

Wijze van veilen

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.

Inzetpremie

De inzetpremie bedraagt: vierduizend euro (€ 4.000,00).
Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de koper.
In afwijking van artikel 7 lid 2 AVA wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.
Bij niet gunning zal er geen inzetpremie verschuldigd zijn.

Levering

Het Registergoed wordt voor wat betreft de Herenstraat 81 (bovenwoning) geleverd onder de verplichting tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst.
Het Registergoed wordt voor wat betreft de Herenstraat 83 (winkelruimte) ontruimd geleverd, vrij van huren, andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd.

Garanties

Verkoper verleent geen enkele garantie(s) en is niet aansprakelijk voor hetgeen terzake het Registergoed mondeling dan wel schriftelijk is medegedeeld.
Ten deze wordt ook verwezen naar de hierna te noemen clausules.

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 openbare verkoop 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 danwel de akte de command .

2. Ouderdomsclausule
Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawel de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan negentig 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, staat hij niet in voor onder andere 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 dawel de akte de command 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.
Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawel de akte de command 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. Verkoper vermeldt uitdrukkelijk dat door huurders diverse soorten vloerbedekkingen (waaronder al dan niet-asbesthoudend linoleum, vinyl enzovoorts) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan Verkoper niet bekend is.

4. Niet-gebruiker clausule
Verkoper attendeert een koper nadrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nimmer zelf heeft gebruikt en dat hij 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 danwel de akte de command hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.

Risico

Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning voor rekening van de koper. Koper dient het Registergoed na de gunning zelf te verzekeren.

Betaling

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient koper te betalen:

- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting, welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad één procent (1%) van de koopsom met een minimum van tweeduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 2.750,00);
- de kosten van een eventuele akte de command;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA,
- alle kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1 én 1.2 (derhalve zowel het gedeelte van de koper als van de verkoper), inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet;
- de kosten voor gebruik van platform en plaatsing op openbareverkoop.nl;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG ad veertig euro (€ 40,00);
- bij een rechtspersoon: het tarief voor recherches en aanvraag statuten Kamer van Koophandel alsmede verklaring uiteindelijke belanghebbende ad éénhonderdtien euro (€ 110,00);
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (€ 8,22) per notariële akte;
- de inzetpremie,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op **dertig november tweeduizend tweeëntwintig**.

Baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder verschuldigde voor rekening van koper.

Akte de command

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.

Gunning

De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen vierentwintig uur na de veiling.

Voorwaarden in verband met internetbieden

Aanvulling begrippen:

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke 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.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.
Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.
Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om @