DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Hogeweg 20, AMSTERDAM



Woonhuis

# Beschrijving

Winkel – woonhuis bestaande uit een bedrijfsruimte gelegen in het souterrain en op de beletage, alsmede drie woonlagen welke geheel verhuurd zijn. De totale huur bedraagt E. 94.020,36 per jaar, specificaties zijn opgenomen in de bijlagen. De huurcontracten zijn op te vragen bij de directiemakelaar.

# Verkoopinformatie

| | |
|---|---|
| Status | Gegund |
| Veiling | Randstad-Noord maandag 19 oktober 2026 |
| Inzet | maandag 19 oktober 2026 vanaf 18:00 |
| Afslag | maandag 19 oktober 2026 vanaf 18:00 |
| Veilinglocatie | De Eerste Amsterdamse / MVA Huis<br>Entrepotdok 25<br>1018 AD Amsterdam |
| Kantoor | Kuin Van Overbeek Notariaat<br>Koninginneweg 56<br>1075 EB AMSTERDAM<br>T: 020 305 27 00<br>F: 020 305 27 04<br>E: info@kuinvanoverbeek.nl |
| Behandelaar | Notaris mr. Jeroen van Overbeek |
| Bezichtiging | Bezichtiging op afspraak in overleg met de directiemakelaar. |
| Lasten | |

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woningtype | Woonhuis |
| Makelaar | De bezichtiging wordt begeleid door:<br><br>Henk Burger Makelaardij o.g. b.v.<br>Amsterdamseweg 487<br>1181 BR Amstelveen<br>T: 020 640 38 53<br>E: henk@henkburger.nl |
| Soort eigendom | Vol eigendom |
| Gebruik | Verhuurd |
| Kadastrale omschrijving | Het winkel – woonhuis met tuin erf en verdere aan en toebehoren, staande en gelegen te<br>AMSTERDAM aan de Hogeweg 20, plaatselijk bekend als Hogeweg 20H en 20-2, kadastraal<br>bekend als gemeente Watergraafsmeer, sectie B, nummer 900 groot 1 are 37 ca. |









## Financieel

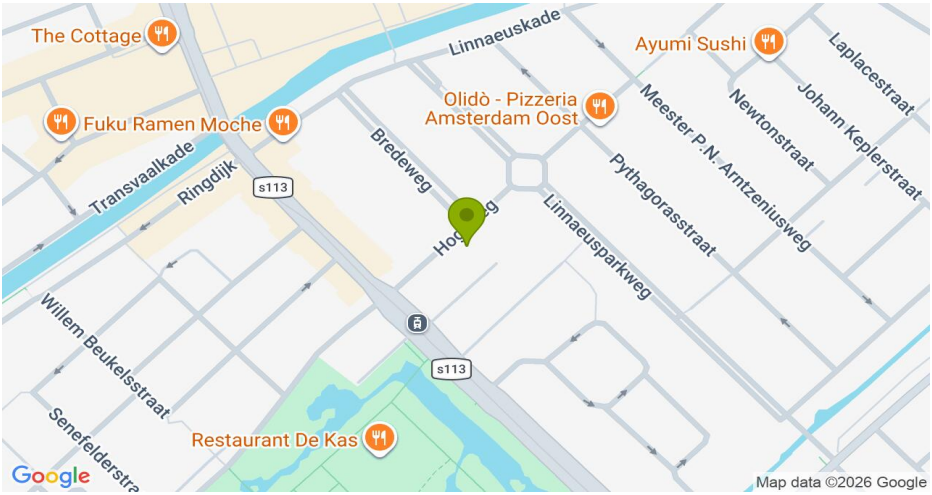
| | |
|---|---|
| Inzetpremie | € 14.500 t.l.v. verkoper, alleen bij gunning |


DAVE




DAVE




The Cottage
Linnaeuskade
Ayumi Sushi
Laplacestraat
Olidò - Pizzeria Amsterdam Oost
Fuku Ramen Moche
Meester P.N. Arntzeniusweg
Newtonstraat
Johann Keplerstraat
Transvaalkade
Ringdijk
s113
Bredeweg
Pythagorasstraat
Linnaeusparkweg
Willem Beukelsstraat
s113
Restaurant De Kas
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

# Bijlage

47102_Meetrapport - Hogeweg 20, Amsterdam.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

van Roemburg & Woning Diagnose

# Hogeweg 20
# Amsterdam

| | |
|---|---|
| **Object** | Tussenwoning |
| **Opdrachtgever** | Henk Burger Makelaardij |
| **Datum meetopname** | 24 juni 2026 |
| **Datum meetrapport** | 25 juni 2026 |
| **Meetcertificaat type A** | Op locatie ingemeten |
| **Status** | Definitief |




Conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlaktenen inhouden van gebouwen- Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1: 2008

## Toelichting op het meetrapport

Van Roemburg & Woning Diagnose heeft in opdracht van Henk Burger Makelaardij een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

## Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 24 juni 2026, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Op verzoek van de opdrachtgever is het pand gemeten alsof het één woning is. In de praktijk zijn het een bedrijfsruimte en drie appartementen. De som van de individuele objecten is een stuk kleiner dan de in dit rapport vermeldde oppervlakte. Zo zijn bijvoorbeeld alle gemeenschappelijke ruimten meegerekend.
- In het souterrain zijn, ondanks de te lage hoogte, de wasruimte en de hal meegerekend vanwege het incidentele gebruikskarakter.

Van Roemburg & Woning Diagnose heeft de volgende vloeroppervlakte vastgesteld:

| | | |
|---|---|---|
| Bruto vloeroppervlakte - Woning | 451 | $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak | 380 | $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n) | 7 | $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n) | 21 | $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n) | 0 | $m^2$ |
| Inhoud woonfunctie | 1049 | $m^3$ |
| Bruto inhoud woonfunctie | 1342 | $m^3$ |
| Inhoud externe bergruimte | 0 | $m^3$ |

Rapport opgemaakt door Dave Verhaaf naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Op locatie ingemeten door M. Jongejan.

Amsterdam, 25 juni 2026



D. Verhaaf

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform 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" vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

## Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte 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 gebouw gebonden 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 (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter 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.

## Gebruiksoppervlakte

## Overige inpandige ruimte

Een ruimte is overig inpandige ruimte indien minimaal één van de onderstaande gevallen van toepassing is:

- Het hoogste punt ligt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog;
- Het hoogste punt is hoger dan 2 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4 vierkante meter;
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte, bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

- Er is sprake van een bergzolder. Dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (het raamoppervlakte kleiner dan 0.5 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 is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **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 voor zover deze rust op een in de bouwconstructie geïntegreerde drager van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte 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, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte is externe bergruimte indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte **enkel bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat de externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

## 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.

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

## Meetgegevens

| | PRE BVO AFTREK | BVO | BVO AFTREK | POST BVO AFTREK | | GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007 | | | OPPERVLAKTE | INHOUD |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | vides/schalmgat | Bruto vloer-oppervlakte | Tara oppervlakte | Ruimte met beperkte stahoogte | Vertikaal Verkeer | Woonruimte | Overig inpandige ruimte | Gebouwgebonden buitenruimte | Externe bergruimte | Bruto inhoud |
| | >4m2 | (excl. Vides etc. >4m2) | (BVO-NVO) | <1,50 m | >4 m2 & niet toegankelijke ruimten | m2 | | | | m3 |
| | A | (B+C+D+E+F+G+H) | B | C | D | E | F | G | H | I |
| Souterrain | - | 71,80 | 7,36 | - | - | 64,44 | - | - | - | 164,91 |
| Begane grond | - | 88,11 | 7,62 | - | - | 80,49 | - | - | - | 295,18 |
| Eerste verdieping | - | 91,77 | 9,38 | - | - | 82,39 | - | - | - | 299,16 |
| Tweede verdieping | - | 85,02 | 8,24 | - | - | 76,77 | - | - | - | 293,32 |
| Derde verdieping | - | 84,91 | 9,46 | - | - | 75,45 | - | - | - | 275,19 |
| *Woon/Werkruimte* | - | 421,61 | 42,06 | - | - | 379,55 | - | - | - | 1327,75 |
| *Berging souterrain* | - | 7,81 | - | - | - | - | 6,79 | - | - | 14,60 |
| *Balkon 1e achter* | - | 2,77 | - | - | - | - | - | 2,77 | - | - |
| *Balkon 1e voor* | - | 1,17 | - | - | - | - | - | 1,17 | - | - |
| *Balkon 2e achter* | - | 8,06 | - | - | - | - | - | 8,06 | - | - |
| *Balkon 2e voor* | - | 1,18 | - | - | - | - | - | 1,18 | - | - |
| *Balkon 3e* | - | 8,17 | - | - | - | - | - | 8,17 | - | - |
| Totalen Woning (Funda) | | 451 | | | | 380 | | | | 1342 |

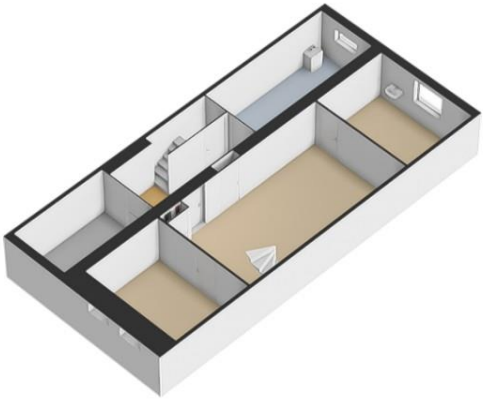
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

Souterrain



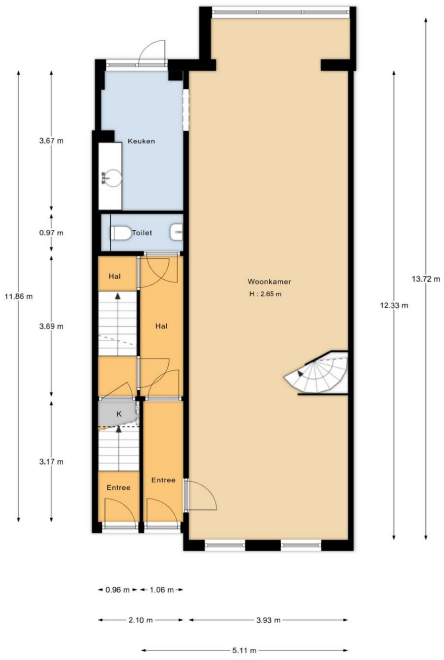

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027



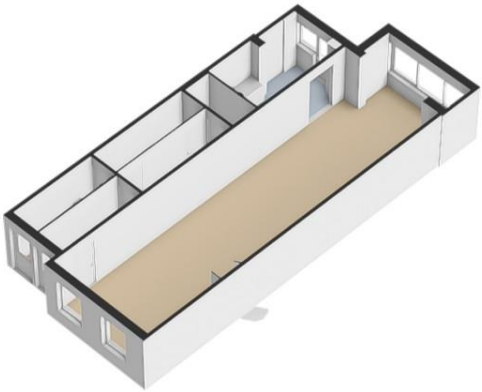
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

Begane grond

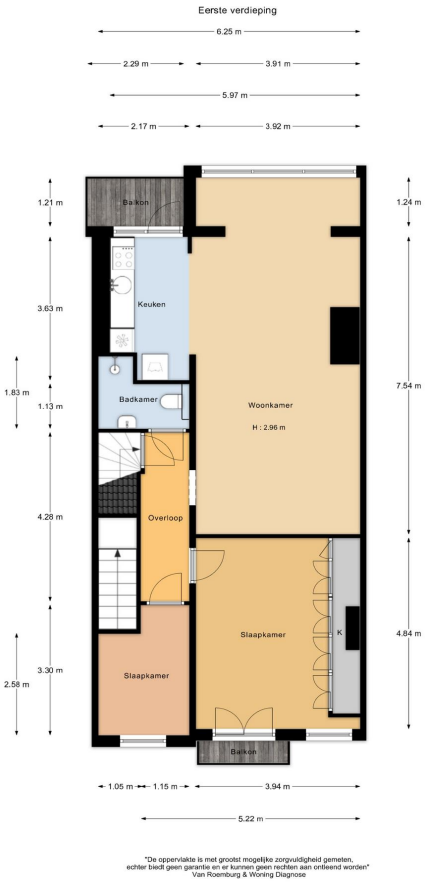



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

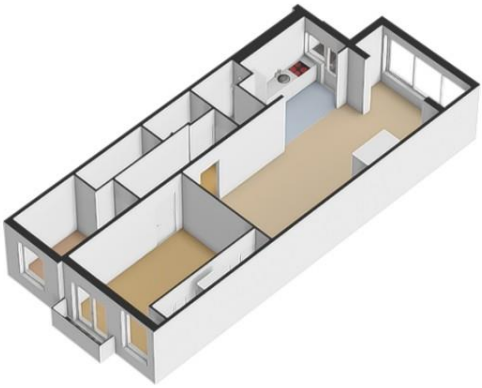


Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027



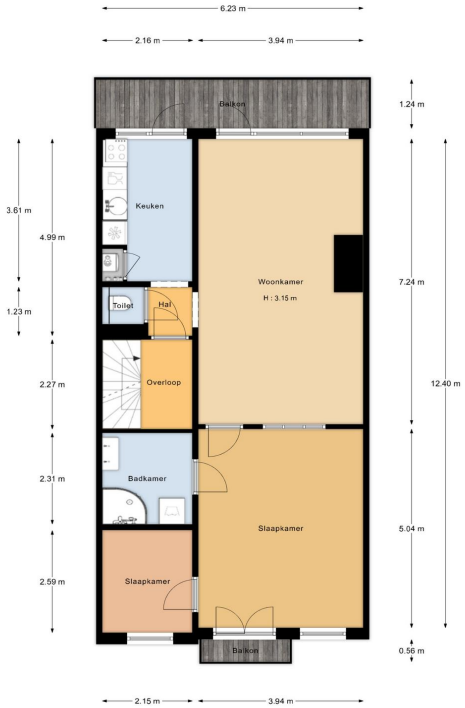

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027



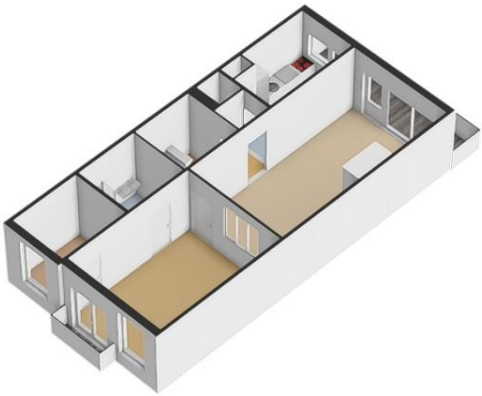
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

Tweede verdieping



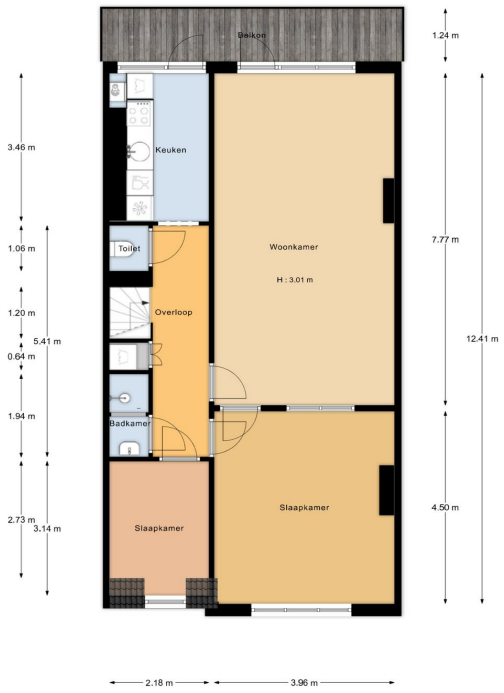

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027



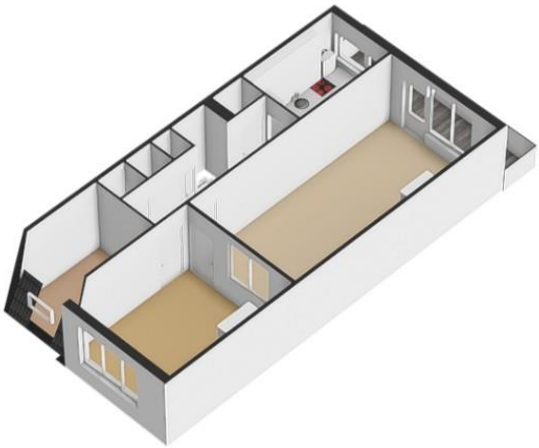
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

Derde verdieping




"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden" Van Roemburg & Woning Diagnose

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027



Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2026-2027

# Bijlage

47102_QuickScan HTG-202606241300QSF Hogeweg 20-H te Amsterdam.pdf

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

**Hightower Group B.V.**
Erfgooiersweg 19
1251VM Laren
+31612302430
hello@hightowergroup.nl
www.hightowergroup.nl

# Rapport QuickScan Funderingsrisico

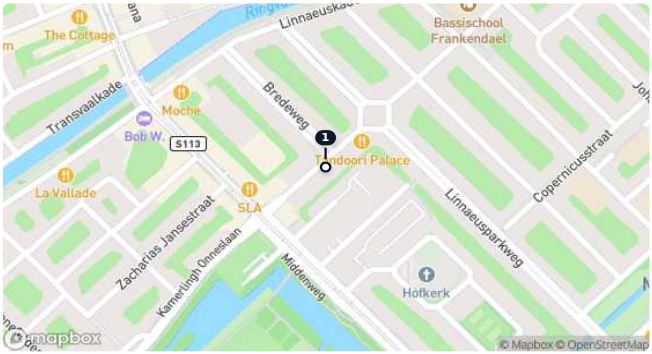
## Onderzoek naar mogelijke funderingsrisico's

**Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam**

**FUNDERINGSRISICO** **Laag**

Conform KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen (Versie: 22-11-2022) & Addendum QuickScan Funderingsrisico (Groene versie: 25-03-2025)

PROJECTLOCATIE




| | | |
|---|---|---|
| **DATUM**<br>24 juni 2026 | **RAPPORTVERSIE**<br>v1.0 (definitief) | **REGISTRATIE-ID**<br>REG-0001109 |
| **PROJECTNUMMER**<br>HTG-202606241300QSF | **AUTEUR**<br>Freddie Valentijn<br>(freddie@hightowergroup.nl) | **CONTROLEUR**<br>Joao Pereira<br>(joao@hightowergroup.nl) |
| **OPDRACHTGEVER**<br>Hightower Group B.V. | **CONTACT OPDRACHTGEVER**<br>Quickscan Fase 0<br>(quickscan@hightowergroup.nl) | |

*Rapportage gemaakt met https://funderscan.app/, versie eaee178*

## SAMENVATTING CONCLUSIE

Deze samenvatting toont per object de eindbeoordeling en het handelingsperspectief (advies) op basis van de beschikbare meet- en beoordelingsgegevens.

### HOGEWEG 20-H, 1098CC AMSTERDAM

**Laag risico** | Gemiddeld risico | Hoog risico

| LINTVOEGMETING | LOODMETING | SCHEUROPNAME | PANDZAKKING | VLOERVELDWATERPASSING |
|---|---|---|---|---|
| Nihil | Nihil | Zeer klein | – | Nihil |

#### GEEN MAATREGELEN

Geen maatregelen: Er zijn geen directe interventies noodzakelijk. Blijf wel periodiek monitoren en documenteer eventuele veranderingen. Communicatie met bewoners en alertheid bij veranderingen of klachten van bewoners zijn aanbevolen.

## INHOUDSOPGAVE


| Hoofdstuk | Onderdeel |
|---|---|
| 1. | Inleiding |
| 2. | Objectgegevens |
| 3. | Archiefonderzoek |
| 4. | Lintvoegmeting |
| 5. | Loodmeting |
| 6. | Scheuropname |
| 7. | Vloerveldwaterpassing |
| 8. | Beoordeling en advies |
| 9. | Conclusie |
| 10. | Toelichting rapport |
| Bijlage A | Detailbeoordelingen per meting |

## 1. INLEIDING

De QuickScan is uitgevoerd conform het Addendum QuickScan Funderingsrisico en de relevante onderdelen uit de KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen. De methodiek omvat een visuele inspectie, scheefstandsmetingen (lintvoeg- en loodmetingen) en – indien beschikbaar – analyse van zakkingssnelheid en archiefgegevens.

De QuickScan is géén volledig funderingsonderzoek maar een gestandaardiseerde risico-indicatie, zoals bedoeld in paragraaf 5.0 van het addendum. Het doel is vaststellen of er signalen zijn van verminderd functioneren van de fundering, en of opschalen naar een volledig funderingsonderzoek noodzakelijk is.

De uitgevoerde metingen zijn beoordeeld volgens de beoordelingscriteria uit hoofdstuk 5.1 en de normparagrafen 2.2 (visuele inspectie), 2.3 (scheefstandsmetingen) en 2.4 (hoogtemetingen/zakkingsanalyse). De interpretatie sluit daarmee aan op de formele beoordelingssystematiek van de richtlijn.

## 2. OBJECTGEGEVENS

Dit hoofdstuk bevat de basisinformatie over het onderzochte pand, waaronder bouwjaar, bouwkundige hoofdvorm, gevelopbouw en – indien beschikbaar – aannames of documentatie over het funderingstype.

Conform paragraaf 2.1 van de richtlijn zijn beschikbare archiefgegevens (gemeentelijke funderingsarchieven, waterstandsinformatie, sonderingen, funderingsrapportages en luchtfoto's) betrokken bij het referentiekader van de beoordeling. Indien het funderingstype niet objectief kon worden vastgesteld, is een onderbouwde aanname gehanteerd, zoals toegestaan binnen de QuickScan-methodiek (par. 5.0).

Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt voor interpretatie van de meetresultaten, omdat funderingstype, grondwaterregime en bouwblokopbouw bepalend zijn voor het optreden van scheefstand, rotatie en scheurvorming.




*Kaart: Objectlocaties*

| Adres | BAG identificatie | Bouwjaar |
|---|---|---|
| Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | **Pand:** NL.IMBAG.PAND.0363100012155698 **Nummeraanduiding:** NL.IMBAG.NUMMERAANDUIDING.0363200000131584 | 1902 |

*Tabel: Objecten*

## 3. ARCHIEFONDERZOEK

Het archiefonderzoek brengt historische bronnen samen die kunnen wijzen op funderingsproblematiek: bouwarchief, eerdere onderzoeken, omgevingsdocumentatie en historische topografische kaarten van het Kadaster (Topotijdreis).

De geraadpleegde documenten worden hieronder opgesomd, gevolgd door — indien geselecteerd — historische kaartbeelden rond het project en een afsluitende beoordeling van het archiefonderzoek.

### Funderingstype

Voor het funderingstype is het **FunderMaps-archief bevraagd**. De wijze van vaststellen staat per object vermeld:

- **Afgeleid / Vastgesteld** — er is een **bewijsdocument** beschikbaar bij FunderMaps (bv. een archieftekening of funderingsonderzoek).
- **Model** — een **modelinschatting** volgens het FunderMaps-model; er is geen brondocument.




*Kaart: Funderingstype per pand*

| Adres | BAG identificatie | Funderingstype |
|---|---|---|
| Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | **Pand:** NL.IMBAG.PAND.0363100012155698 **Nummeraanduiding:** NL.IMBAG.NUMMERAANDUIDING.0363200000131584 | Houten paalfundering, type Amsterdam-Rotterdam Vastgesteld op basis van: FunderMaps |

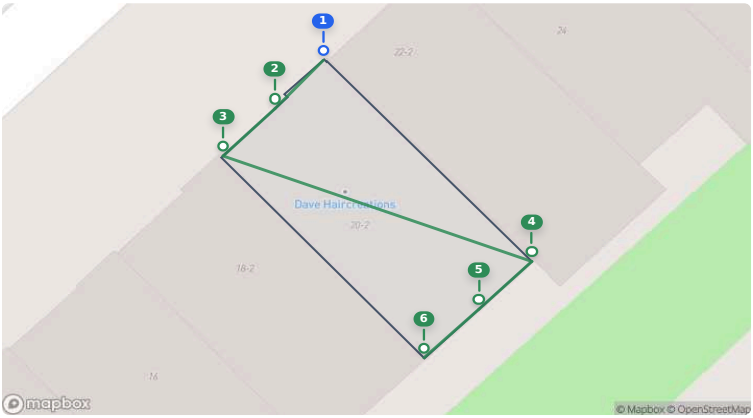
*Tabel: Funderingstype per object*

## 4. LINTVOEGMETING

De lintvoegmetingen zijn uitgevoerd conform paragraaf 2.3.1 van de richtlijn, zoals aangehaald in het addendum. Hierbij zijn hoogteverschillen gemeten in millimeters en vertaald naar scheefstand in mm/m. De afwijking is vervolgens omgerekend naar de normatieve verhouding "1 : ..." volgens de omzettingsformule in paragraaf 5.2.

In lijn met het addendum is per geveldeel op minimaal drie posities gemeten. De meetpunten zijn vastgelegd op tekening of foto, conform de rapportage-eisen.

De lintvoegmeting vormt een directe indicatie van verschilzetting binnen een gevelvlak of tussen bouwmuren. Afwijkingen duiden op rotatie, ongelijkmatige zetting of progressief zakkingsgedrag en worden altijd geïnterpreteerd in relatie tot geconstateerde scheuren en de loodmetingen.




*Kaart: Lintvoegmetingen*

| Punt | Object | Hoogte | Afstand | Verhouding | Beoordeling |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 0 mm | - | - | Referentie |
| ★ 2 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 5 mm | 3096 mm | 1:619 | Nihil |
| 3 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 0 mm | 3154 mm | 1:631 | Nihil |
| 4 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 0 mm | 14374 mm | 1:∞ | Nihil |
| 5 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | -4 mm | 3204 mm | 1:801 | Nihil |
| 6 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | -7 mm | 3304 mm | 1:1101 | Nihil |

*Tabel: Lintvoegmetingen*

★ = maatgevend punt voor de risicobeoordeling

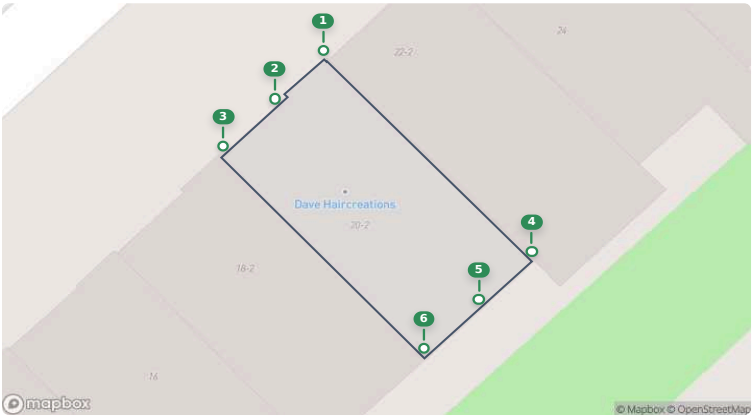
Meetinstrument: Slangenwaterpas (± 2,5 mm)

## 5. LOODMETING

De loodmetingen zijn uitgevoerd conform paragraaf 2.3.3 van de richtlijn. Met een 2-meter waterpas (nauwkeurigheid ±10 mm) zijn afwijkingen van het verticale vlak vastgesteld. De gemeten afwijking in millimeters is gedeeld door de meetlengte, waarna de scheefstand is omgerekend naar een verhouding in lijn met de norm.

De loodmetingen zijn zo dicht mogelijk uitgevoerd bij de posities van de lintvoegmetingen, zodat rotatie en verschilzetting eenduidig kunnen worden geïnterpreteerd.

Een afwijkende verticale stand kan wijzen op rotatie van de fundering, verlies van draagkracht, paalaantasting of het kruipen/kantelen van een ondiep gefundeerde strook. Interpretatie gebeurt altijd in samenhang met scheurbeeld, lintvoegmetingen en objectgegevens.




*Kaart: Loodmetingen*

| Punt | Object | Verplaatsing | Verhouding | Beoordeling |
|---|---|---|---|---|
| ★ 1 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 1,0 mm | 1:1.000 | Nihil |
| 2 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 2,0 mm | 1:500 | Nihil |
| 3 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 1,0 mm | 1:1.000 | Nihil |
| 4 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 1,0 mm | 1:1.000 | Nihil |
| 5 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 1,0 mm | 1:1.000 | Nihil |
| 6 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 2,0 mm | 1:500 | Nihil |

*Tabel: Loodmetingen*

★ = maatgevend punt voor de risicobeoordeling

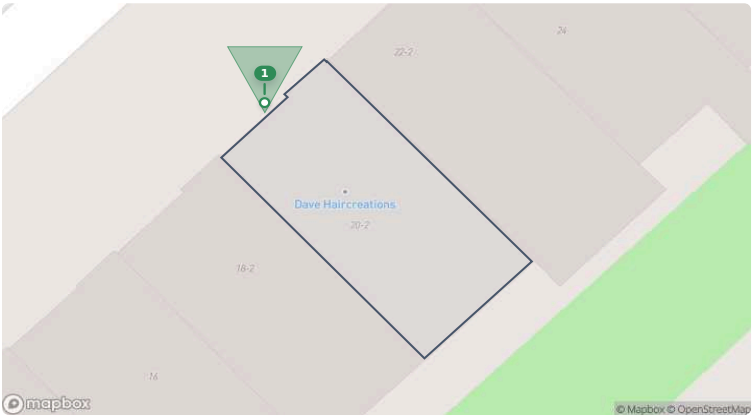
Meetinstrument: Standaard digitale waterpas (1 m) (± 10 mm)

## 6. SCHEUROPNAME

De scheuropname is uitgevoerd conform paragraaf 2.2.2 van de richtlijn (visuele inspectie) en de voorschriften uit het addendum.

Van elke relevante scheur is minimaal één foto opgenomen, waarbij breedte, verloop, locatie en ontwikkelingsrichting zijn beschreven. Indien aanwezig zijn maatindicaties (scheurmeters) toegevoegd.

Scheuren worden beoordeeld op breedte, oriëntatie (horizontaal, diagonaal, verticaal), relatie tot vervormingsmechanisme (rotatie, zakking, kruip, voor- of achteroverhellen) en samenhang met lintvoeg- en loodmetingen. Deze beoordeling bepaalt mede het risiconiveau, omdat scheurbeeld en vervormingspatronen vaak de eerste zichtbare indicatoren zijn voor funderingsproblemen.




*Kaart: Scheurmetingen*

### Aanzicht 1

| Object | Aantal details | Beoordeling maximale scheur |
|---|---|---|
| Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 4 | Zeer klein |

*Tabel: Aanzicht 1*




**Detail 1** Zeer klein



*Geen opmerking*

**Detail 2** Zeer klein



*Geen opmerking*

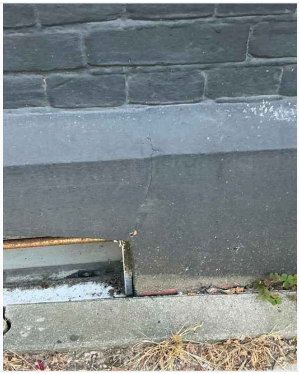
**Details (vervolg) - Aanzicht 1**

**Detail 3** Zeer klein



*Geen opmerking*

**Detail 4** Zeer klein

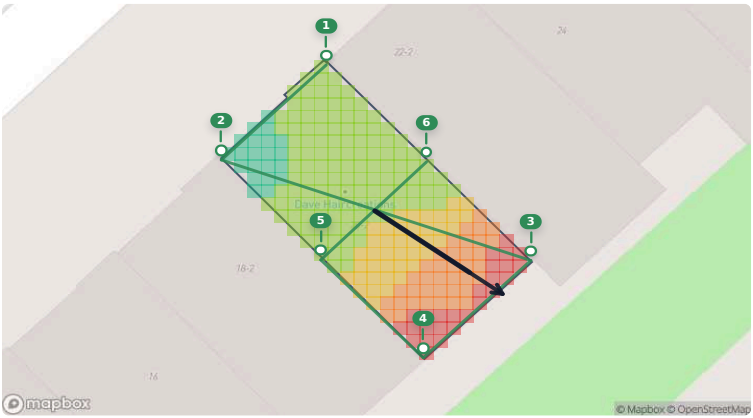


*Geen opmerking*

## 7. VLOERVELDWATERPASSING

De vloerveldwaterpassing brengt het hoogteverloop van de begane grondvloer in beeld. Per meetpunt zijn de relatieve hoogteverschillen vastgelegd en omgerekend naar scheefstand (mm/m).

Sterke verschillen wijzen op verschilzetting binnen het bouwblok of op afwijkend gedrag van delen van de fundering. De resultaten worden gelezen in samenhang met de lintvoeg- en loodmetingen en zijn indicatief; de richtlijn betrekt deze meting (nog) niet als primair beoordelingscriterium.




*Kaart: Vloerveldwaterpassing*

Hoogteverschil: -8.0 mm 13.0 mm

| Punt | Object | Verzakking | Scheefstand | Indicatie |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 0,0 mm | - | - |
| 2 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | -8,0 mm | 1.3 mm/m | Nihil |
| 3 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 12,0 mm | 1.4 mm/m | Nihil |
| 4 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 13,0 mm | 0.2 mm/m | Nihil |
| 5 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | 0,0 mm | 2.0 mm/m | Nihil |
| 6 | Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | -2,0 mm | 0.3 mm/m | Nihil |

*Tabel: Vloerveldwaterpassing*

Deze meting wordt nog niet meegenomen in de beoordeling richtlijn.

## 8. BEOORDELING EN ADVIES

De beoordeling combineert alle metingen conform paragraaf 5.1 en 5.2 en leidt tot een risicoklasse: laag, gemiddeld of hoog.

De risicoklasse is gebaseerd op scheurbreedte en scheurbeeld (par. 2.2.2), scheefstand volgens lintvoegmeting (par. 2.3.1), scheefstand volgens loodmeting (par. 2.3.3), zakkingssnelheid indien beschikbaar (par. 2.4.1 / 2.4.2) en archiefgegevens en context (par. 2.1).

De risicoklasse bepaalt het handelingsperspectief: laag risico vraagt om periodieke controle, gemiddeld risico om monitoring en herhaling van de QuickScan binnen 3–5 jaar zonder grote verbouwingen, en hoog risico om een volledig funderingsonderzoek met herstelstrategie. Afwijking van de normatieve beoordeling is alleen toegestaan op basis van onderbouwd expert-judgement.

### Beoordeling metingen

| Object | Lintvoegmeting | Loodmeting | Scheurmeting | Pandzakking | Vloerveldwaterpassing** | Beoordeling* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | Nihil (1:619) | Nihil (1:1.000) | Zeer klein | - | Nihil (1:491) | LAAG |

*Tabel: Beoordeling metingen*

* Beoordeling volgens de richtlijn.
** Vloerveldwaterpassing wordt getoond, maar nog niet meegenomen in de beoordeling richtlijn.

### Beoordeling per pand

| Object | Beoordeling |
|---|---|
| Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | Laag conform richtlijn<br>Geen of lichte indicaties van funderingsproblemen: Het pand toont beperkte of geen tekenen van structurele schade. Regelmatige monitoring en periodieke inspecties blijven aanbevolen om tijdig in te kunnen spelen op eventuele wijzigingen. |

*Tabel: Beoordeling per pand*

### Advies

| Object | Advies |
|---|---|
| Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam | Geen maatregelen<br>Geen maatregelen: Er zijn geen directe interventies noodzakelijk. Blijf wel periodiek monitoren en documenteer eventuele veranderingen. Communicatie met bewoners en alertheid bij veranderingen of klachten van bewoners zijn aanbevolen. |

*Tabel: Advies*

## 9. CONCLUSIE

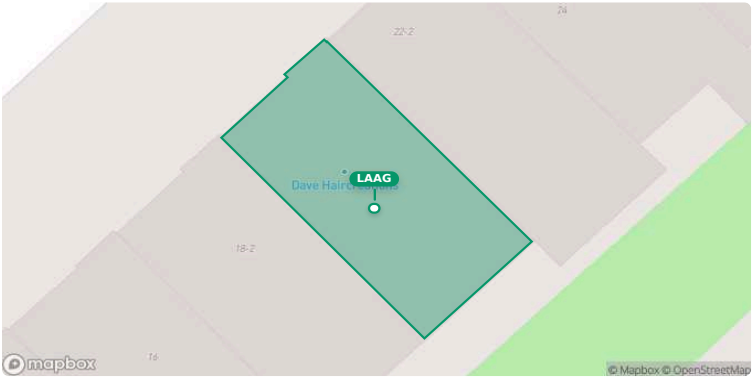
De conclusie vormt een samenhangende samenvatting van alle normvolgende metingen conform paragraaf 5.1 en koppelt deze eenduidig aan de bijbehorende risicoklasse zoals vastgelegd op pagina 5 van het addendum.

In de conclusie wordt expliciet vermeld:

- welke afwijkingen zijn vastgesteld (mm/m, 1:...-verhoudingen, scheurbreedtes);
- welke normatieve categorieen deze waarden volgens de richtlijn vertegenwoordigen;
- welk risiconiveau hieruit volgt;
- welk handelingsperspectief op grond van de tabel op pagina 5 verplicht is.

De conclusie doet nadrukkelijk **geen** uitspraak over funderingskwaliteit of handhavingstermijnen. Dit is uitsluitend toegestaan binnen een volledig funderingsonderzoek uitgevoerd door een erkend funderingsonderzoeksbureau, conform paragraaf 5.2.

### Visuele conclusie




*Kaart: Conclusie overzicht*

### CONCLUSIE

De beoordeling van de fundering van het object aan de Hogeweg 20-H, 1098CC Amsterdam, wijst op een laag risicoprofiel. De metingen tonen geen of lichte indicaties van funderingsproblemen, met een dominante expertbeoordeling die bevestigt dat er geen directe interventies noodzakelijk zijn.

### BEWIJSGROND EN BETROUWBAARHEID

De beoordeling is gebaseerd op de richtlijnen, metingen en observaties van de fundering, en de expertbeoordeling. De meetresultaten zijn als volgt:

- **Lintvoegmeting**: Nihil (1:619)
- **Loodmeting**: Nihil (1:1.000, richting uit)
- **Scheurvorming**: Zeer klein
- **Vloerveldwaterpassing**: Nihil (1:491, niet meegenomen in de beoordeling)

De gegevens zijn volledig en indicatief, maar er zijn geen gegevens over pandzakking beschikbaar.

### ADVIES

Voor het object aan de Hogeweg 20-H wordt het volgende advies gegeven:

- **Monitoring**: Regelmatige monitoring en periodieke inspecties blijven aanbevolen om tijdig in te kunnen spelen op eventuele wijzigingen.
- **Geen maatregelen**: Er zijn geen directe interventies noodzakelijk. Het is belangrijk om veranderingen te documenteren en alert te zijn op klachten van bewoners.

## ONZEKERHEDEN EN RANDVOORWAARDEN

De belangrijkste onzekerheid betreft de afwezigheid van gegevens over pandzakking, wat de volledigheid van de beoordeling kan beïnvloeden. Deze onzekerheid is niet clusterafhankelijk, aangezien er geen clusters zijn vastgesteld. Het indicatieve karakter van de gegevens dient in acht te worden genomen bij toekomstige evaluaties.

## 10. TOELICHTING RAPPORT

### Over deze rapportage

Deze rapportage is een QuickScan Funderingsrisico, opgesteld als gestandaardiseerde risico-indicatie conform de KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen en het bijbehorende Addendum QuickScan. Het rapport is bedoeld om eigenaren, beheerders en adviseurs te informeren over indicatoren die kunnen wijzen op een verhoogd funderingsrisico.

### Gebruikte norm

De QuickScan is uitgevoerd volgens de meest recente publicatie van de KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen, inclusief het Addendum QuickScan Funderingsrisico. De richtlijnversie en de gehanteerde lookup-versie zijn op de cover van dit rapport vermeld onder de versie-metadata.

### KCAF Erkenning

De QuickScan is uitgevoerd door een organisatie die binnen FunderScan is geregistreerd met de rol QuickScan en werkt volgens de KCAF-erkenningsregeling. Een actuele lijst met erkende organisaties is beschikbaar via de KCAF-website.

### Onafhankelijkheid

Het uitvoerende onderzoeksbureau verklaart geen commercieel belang te hebben in de uitkomst van deze QuickScan en de beoordeling onafhankelijk uit te voeren conform de KCAF-richtlijn.

### Disclaimer en aansprakelijkheid

De QuickScan is geen volledig funderingsonderzoek. Aan deze risico-indicatie kunnen geen rechten worden ontleend wat betreft funderingskwaliteit, restlevensduur of herstelnoodzaak. Voor definitieve uitspraken is aanvullend funderingsonderzoek vereist door een erkend funderingsonderzoeksbureau. Aansprakelijkheid voor afgeleide besluiten zonder vervolgonderzoek wordt uitgesloten.

### Software en versie

Dit rapport is gegenereerd met de FunderScan-app (versies en richtlijn-data zijn op de cover vermeld). Wijzigingen in de richtlijn of lookup-tabellen worden via versionering vastgelegd.

### Koppeling met Nationale Database

Indien de opdrachtgever daarmee heeft ingestemd, worden geanonimiseerde resultaten gedeeld met de Nationale Database Funderingsrisico's, zodat trends in funderingsproblematiek op landelijke schaal gemonitord kunnen worden. Persoonsgegevens en pand-identificerende kenmerken worden alleen gedeeld als de opdrachtgever daarvoor expliciet toestemming heeft gegeven.

## BIJLAGE A: DETAILBEOORDELINGEN PER METING

Onderstaande tabellen tonen de normatieve beoordelingsbanden per meettype zoals deze in het rapport zijn toegepast. Deze bijlage is statisch en bevat geen meetresultaten; meetwaarden staan in de bijbehorende hoofdstukken.

**Bron:** Conform KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen (Versie: 22-11-2022) & Addendum QuickScan Funderingsrisico (Groene versie: 25-03-2025).

Verhouding hoogteverschil ten opzichte van afstand binnen één geveldeel.

| Beoordeling | Toelichting |
|---|---|
| Nihil | Verhouding gunstiger dan 1:300 |
| Klein | Verhouding 1:300 – 1:200 |
| Matig | Verhouding 1:200 – 1:100 |
| Groot | Verhouding 1:100 – 1:75 |
| Zeer groot | Verhouding ongunstiger dan 1:75 |

*Tabel: Lintvoegmeting — beoordelingsbanden*

Afwijking van het verticale vlak ten opzichte van de waterpaslengte; gebruikte meetlengte staat in de footnote bij de meettabel.

| Beoordeling | Toelichting |
|---|---|
| Nihil | Verhouding gunstiger dan 1:300 |
| Klein | Verhouding 1:300 – 1:200 |
| Matig | Verhouding 1:200 – 1:100 |
| Groot | Verhouding 1:100 – 1:75 |
| Zeer groot | Verhouding ongunstiger dan 1:75 |

*Tabel: Loodmeting — beoordelingsbanden*

Beoordeling op basis van scheurbreedte en oriëntatie volgens paragraaf 2.2.2.

| Beoordeling | Toelichting |
|---|---|
| Geen | Geen waarneembare scheuren |
| Zeer klein | Haarscheuren |
| Klein | Scheurbreedte 0,5 – 1 mm |
| Matig | Scheurbreedte 1 – 3 mm |
| Groot | Scheurbreedte > 3 mm |

*Tabel: Scheuropname — beoordelingsbanden*

Zakkingssnelheid in mm/jaar volgens paragraaf 2.4 (InSAR of peilmaten).

| Beoordeling | Bereik (mm/jaar) | Toelichting |
|---|---|---|
| Nihil | 0 – 0,5 | 0 – 0,5 mm/jaar |
| Klein | 0,5 – 2 | 0,5 – 2 mm/jaar |
| Matig | 2 – 3 | 2 – 3 mm/jaar |
| Groot | 3 – 4 | 3 – 4 mm/jaar |
| Zeer groot | 4 – +∞ | > 4 mm/jaar |

*Tabel: Pandzakking — beoordelingsbanden*

Scheefstand van de begane-grondvloer (mm/m). Dezelfde banden als de lintvoegmeting; deze meting wordt nog niet meegenomen in de beoordeling richtlijn.

| Beoordeling | Toelichting |
|---|---|
| Nihil | Scheefstand gunstiger dan 3,3 mm/m (1:300) |
| Klein | Scheefstand 3,3 – 5 mm/m (1:300 – 1:200) |
| Matig | Scheefstand 5 – 10 mm/m (1:200 – 1:100) |
| Groot | Scheefstand 10 – 13,3 mm/m (1:100 – 1:75) |
| Zeer groot | Scheefstand ongunstiger dan 13,3 mm/m (1:75) |

*Tabel: Vloerveldwaterpassing — beoordelingsbanden*

### Risicoclassificatie — samenvattend overzicht

Combineert de classificatiebanden per meettype tot een totaalbeeld per risiconiveau, conform KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen (Versie: 22-11-2022) & Addendum QuickScan Funderingsrisico (Groene versie: 25-03-2025).

| Omschrijving | Meetbare criteria | Handelingsperspectief |
|---|---|---|
| **Laag risico**<br>**Geen of lichte indicaties van funderingsproblemen:** Het pand toont geen indicaties van significante scheefstand of gebreken in geveldelen die gerelateerd zijn aan een verminderde werking van de fundering. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen voor een verhoogd risico op funderingsproblemen. Waakzaamheid blijft echter belangrijk, vooral bij veranderingen in de omgeving, zoals bodemdaling of fluctuaties in de grondwaterstand. Periodieke controles worden aanbevolen om tijdig in te kunnen spelen op eventuele wijzigingen. | **Scheuren:**<br>Geen tot Zeer klein (haarscheuren)<br><br>**Lintvoegmeting:**<br>Nihil (< 1:300) tot Klein (1:300 tot 1:200)<br><br>**Loodmeting:**<br>Nihil (< 1:300) tot Klein (1:300 tot 1:200)<br><br>**Pandzakkingssnelheid:**<br>Nihil (0-0,5 mm/jaar) tot Klein (0,5-2 mm/jaar). | **Geen maatregelen:** Er zijn geen directe interventies of vervolgonderzoeken nodig, omdat er geen signalen zijn van verminderde funderingsprestaties. Waakzaamheid blijft echter essentieel bij veranderingen in de ondergrond, zoals bodemdaling, fluctuaties in de grondwaterstand of werkzaamheden in de straat (bijv. rioolvervanging, ophoging). Periodieke controles en alertheid bij veranderingen of klachten van bewoners zijn aanbevolen. |
| **Gemiddeld risico**<br>**Indicaties van verhoogd risico:** Er zijn duidelijke aanwijzingen voor een risico op funderingsproblemen. Het is noodzakelijk om de situatie nauwlettend te monitoren en aanvullende evaluaties te overwegen. | **Scheuren:**<br>Klein (0,5-1 mm) tot Matig (1-3 mm)<br><br>**Lintvoegmeting:**<br>Matig (1:200 tot 1:100) tot Groot (1:100 tot 1:75)<br><br>**Loodmeting:**<br>Matig (1:200 tot 1:100) tot Groot (1:100 tot 1:75)<br><br>**Pandzakkingssnelheid:**<br>Matig (2-3 mm/jaar) tot Groot (3-4 mm/jaar). | • Monitoring van de situatie met sensoren.<br>• Herhalen van de QuickScan binnen 3 tot 5 jaar, beoordeling expert.<br>• Het volgen van de zakkingssnelheid via satellietdata of andere monitoringstechnieken.<br>• Geen structurele aanpassingen aan de woning zonder nader onderzoek.<br>• Volledig (funderings)onderzoek uitvoeren om de aard en omvang van de problemen vast te stellen. |
| **Hoog risico**<br>**Significante structurele schade en verhoogd risico:** Er zijn ernstige of acute aanwijzingen van funderingsproblemen. Het pand vertoont duidelijke schade of verzakking, en het risico op verdere achteruitgang is hoog. | **Scheuren:**<br>Groot (> 3 mm)<br><br>**Lintvoegmeting:**<br>Zeer groot (> 1:75)<br><br>**Loodmeting:**<br>Zeer groot (> 1:75)<br><br>**Pandzakkingssnelheid:**<br>Zeer groot (> 4 mm/jaar). | • Volledig (funderings)onderzoek uitvoeren om de aard en omvang van de problemen vast te stellen.<br>• Bepalen van herstelmaatregelen, na aanvullend (funderings)onderzoek.<br>• Investeringen of verbouwingen pas uitvoeren na volledig funderingsonderzoek.<br>• Eventueel aanvullende monitoring totdat (funderings)onderzoek is afgerond. |

*Tabel: Risicoclassificatie — overzicht*

# Bijlage

47102_Bouwtechnisch inspectierapport Hogeweg 20.pdf

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

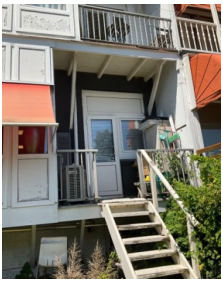
# Bouwtechnisch Inspectierapport

Pluskeuring









| | |
|---|---|
| Adres object: | Hogeweg 20-H<br>1098CC Amsterdam |
| Datum inspectie: | Woensdag 24 juni 2026 |
| Geldigheidsduur rapport: | 6 maanden |
| Rapportnummer: | HG20260624-1300J |

Hightower Group B.V.
Erfgooiersweg 19
1251VM Laren
T +31612302430

www.Hightowergroup.nl
hello@hightowergroup.nl
KvK 98170120
Bank NL41.ADYB.1000051560

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Hightower Group BV. Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

HIGHTOWER GROUP BV

# Inhoud

**ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE** ..... **3**
**DASHBOARD** ..... **4**
**OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR** ..... **6**
**OVERZICHT CONDITIESCORES** ..... **7**
**OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN** ..... **10**
**INSPECTIE DETAILGEGEVENS** ..... **12**
Badruimte ..... 12
Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen ..... 14
Dak ..... 17
Gevelelementen ..... 18
Hal/Entree ..... 22
Installaties ..... 23
Kookruimte ..... 31
Onderbouw, kelder ..... 33
Slaapkamers ..... 36
Toiletruimte ..... 39
Trap/ verticale overbrugging ..... 41
Woonkamer ..... 44
**BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE** ..... **46**
**BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN** ..... **50**

HIGHTOWER GROUP BV

# Algemene gegevens van de inspectie

## Inspectiegegevens

| | |
|---|---|
| Rapportnummer | HG20260624-1300J |
| Inspecteur | Joao Pereira |
| Soort inspectie | Aankoopkeuring |
| Datum inspectie | Woensdag 24 juni 2026 |
| Tijd inspectie | 13:00 |
| Geldigheidsduur rapport | 6 maanden |
| Aanwezig bij inspectie | Bewoners |
| Weergesteldheid tijdens inspectie | Zonnig |
| Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend | Nee |

## Objectgegevens

| | |
|---|---|
| Objecttype | Appartement/Tussenverdieping |
| Adres | Hogeweg 20-H |
| Postcode | 1098CC |
| Plaats/locatie | Amsterdam |
| Bewoond | Ja |
| Bouwjaar | 1902 |
| Gebruik | Woning |
| Vereniging van eigenaren | Nee |

HIGHTOWER GROUP BV

# Dashboard

## Kosten

| | |
|---|---|
| Onderhoudskosten direct | 19.142 |
| Onderhoudskosten op termijn | 0 |
| **Totaal** | **19.142** |

Verbeteringskosten 0

Bedragen zijn inclusief kosten die als 'Pro Memorie' gemarkeerd zijn.

## Maatregelen met kosten Pro Memorie

Onderstaande maatregelen zijn als 'Pro Memorie' gemarkeerd. Dit betekent dat de inspecteur (nog) geen uitsluitsel kan geven over de exacte kosten van de activiteit.

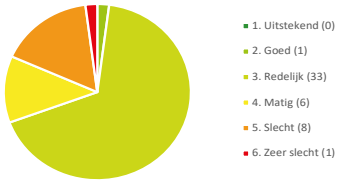
| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Uitvoering | Kosten Pro Memorie |
|---|---|---|
| Badruimte - Badruimte algemeen - Badruimte 3e verdieping - Vernieuwen badruimte incl. arbeid | Direct | 4.500 |
| Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen - Algemeen - Afdichting loodwerk - Vervangen vloerafdichting, loodslabben | Direct | 200 |
| Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen - Leuning; buiten - Staal schilderwerk buiten - Schilderwerk, vervangend systeem | Direct | 2.200 |
| Gevelelementen - Raam; beweegbaar buiten - Glaswerk - Vervangen isolatieglas | Direct | 852 |
| Gevelelementen - Voorgevel - Metselwerk - Herstel metselwerk incl. hoogtekosten | Direct | 4.200 |
| Installaties - Elektra - Meterruimte 1e verdieping - Plaatsen kast, brandwerend | Direct | 900 |
| Installaties - Riolering - Riolering algemeen - Vervangen afvoerinstallatie riolering incl. arbeid | Direct | 1.400 |
| Installaties - Verwarming - Algemeen - Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract | Direct | 180 |
| Installaties - Verwarming - Algemeen - Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract | Direct | 180 |
| Installaties - Verwarming - Algemeen - Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract | Direct | 180 |
| Installaties - Verwarming - Rookgasafvoer - Vervangen rookgasafvoer | Direct | 2.600 |
| Trap/ verticale overbrugging - Trap; vast - Hout buiten - Vervangen trap, hout incl arbeid | Direct | 850 |
| Trap/ verticale overbrugging - Veiligheidsvoorziening - Trapleuning, incompleet of onvoldoende - Vervangen trapleuning | Direct | 900 |

## Gemiddelde conditiescore van het gehele object




Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

## Conditiescores van bouwdelen




## Bouwdelen die *slecht* of *zeer slecht* zijn beoordeeld

| Conditie | Hoofdstuk | Bouwdeel | Specificatie |
|---|---|---|---|
| 5-Slecht | Badruimte | Badruimte algemeen | Badruimte 3e verdieping |
| 5-Slecht | Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen | Algemeen | Afdichting loodwerk |
| 5-Slecht | Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen | Leuning; buiten | Staal schilderwerk buiten |
| 5-Slecht | Gevelelementen | Raam; beweegbaar buiten | Glaswerk |
| 5-Slecht | Gevelelementen | Voorgevel | Metselwerk |
| 6-Zeer slecht | Installaties | Elektra | Elektrainstallatie & schakelmateriaal |
| 5-Slecht | Installaties | Riolering | Riolering algemeen |
| 5-Slecht | Installaties | Verwarming | Rookgasafvoer |
| 5-Slecht | Trap/ verticale overbrugging | Trap; vast | Hout buiten |

## Bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

| Conditie | Hoofdstuk | Bouwdeel | Specificatie |
|---|---|---|---|
| Niet inspecteerbaar | Dak | Dakbedekking vlak | Bitumen/SBS + grind |
| Nader onderzoek | Gevelelementen | Gevelwand; bekleding | Algemeen |
| Niet inspecteerbaar | Onderbouw, kelder | Fundering, kruipruimte, etc. | Fundering algemeen |
| Nader onderzoek | Trap/ verticale overbrugging | Trap; vast | Trap afdekking |

# Opmerkingen van de inspecteur

Op verzoek van de opdrachtgever is een volledig bouwtechnisch onderzoek aan alle verdiepingen van het object, waarbij alle discrepanties in kaart zijn gebracht inclusief de te verwachte herstelkosten.

*Joao Pereira*

# Overzicht conditiescores

## Badruimte

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Badruimte algemeen | Badruimte 1e verdieping |
| 3-Redelijk | Badruimte algemeen | Badruimte 2e verdieping |
| 5-Slecht | Badruimte algemeen | Badruimte 3e verdieping |

## Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Algemeen | 1e verdieping |
| 2-Goed | Algemeen | 2e verdieping |
| 5-Slecht | Algemeen | Afdichting loodwerk |
| 5-Slecht | Leuning; buiten | Staal schilderwerk buiten |
| 3-Redelijk | Vloer; balkon | Beton |

## Dak

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| Niet inspecteerbaar | Dakbedekking vlak | Bitumen/SBS + grind |

## Gevelelementen

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Achtergevel | Metselwerk |
| 4-Matig | Achtergevel | Patio zink |
| Nader onderzoek | Gevelwand; bekleding | Algemeen |
| 5-Slecht | Raam; beweegbaar buiten | Glaswerk |
| 3-Redelijk | Raam; beweegbaar buiten | Kunststof |
| 5-Slecht | Voorgevel | Metselwerk |

## Hal/Entree

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Algemeen | Overzicht |

## Installaties

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 6-Zeer slecht | Elektra | Elektrainstallatie & schakelmateriaal |
| 4-Matig | Elektra | Meterruimte 1e verdieping |
| 3-Redelijk | Elektra | Meterruimte 2e verdieping |
| 3-Redelijk | Elektra | Meterruimte 3e verdieping |

## Installaties

| | | |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Gas | Gasleiding algemeen |
| 3-Redelijk | Gas | Gasleiding algemeen |
| 4-Matig | Riolering | Houtwerk vloerdelen |
| 5-Slecht | Riolering | Riolering algemeen |
| 3-Redelijk | Verwarming | Algemeen |
| 3-Redelijk | Verwarming | Algemeen |
| 3-Redelijk | Verwarming | Algemeen |
| 4-Matig | Verwarming | CV ketel 3e verdieping |
| 5-Slecht | Verwarming | Rookgasafvoer |

## Kookruimte

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Kookruimte algemeen | Kookruimte 1e verdieping |
| 3-Redelijk | Kookruimte algemeen | Kookruimte 2e verdieping |
| 3-Redelijk | Kookruimte algemeen | Kookruimte begane grond |

## Onderbouw, kelder

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| Niet inspecteerbaar | Fundering, kruipruimte, etc. | Fundering algemeen |
| 4-Matig | Fundering, kruipruimte, etc. | Kelder opslagruimte |
| 3-Redelijk | Souterrain | Algemeen |
| 3-Redelijk | Souterrain | Algemeen |
| 3-Redelijk | Souterrain | Algemeen |

## Slaapkamers

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Slaapkamer 1e verdieping | Slaapkamer algemeen |
| 3-Redelijk | Slaapkamer 1e verdieping | Slaapkamer algemeen |
| 3-Redelijk | Slaapkamer 2e verdieping | Slaapkamer algemeen |
| 3-Redelijk | Slaapkamer 2e verdieping | Slaapkamer algemeen |
| 3-Redelijk | Slaapkamer 3e verdieping | Slaapkamer algemeen |
| 3-Redelijk | Slaapkamer 3e verdieping | Slaapkamer algemeen |

## Toiletruimte

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Toiletruimte algemeen | Toiletruimte 22 verdieping |

## Toiletruimte

| | | |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Toiletruimte algemeen | Toiletruimte 3e verdieping |
| 3-Redelijk | Toiletruimte algemeen | Toiletruimte begane grond |

## Trap/ verticale overbrugging

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Trap; vast | Hout binnen |
| 5-Slecht | Trap; vast | Hout buiten |
| Nader onderzoek | Trap; vast | Trap afdekking |
| 4-Matig | Veiligheidsvoorziening | Trapleuning, incompleet of onvoldoende |

## Woonkamer

| Conditie | Bouwdeel | Materiaalsoort |
|---|---|---|
| 3-Redelijk | Woonkamer algemeen | Woonkamer 1e verdieping |
| 3-Redelijk | Woonkamer algemeen | Woonkamer 2e verdieping |
| 3-Redelijk | Woonkamer algemeen | Woonkamer 3e verdieping |

# Overzicht maatregelen en kosten

Bedragen zijn inclusief kosten die als 'Pro Memorie' gemarkeerd zijn.

## Badruimte

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Badruimte algemeen - Badruimte 3e verdieping - Vernieuwen badruimte incl. arbeid (Pro Memorie) | 4.500 | 0 | 0 | 4.500 |
| **Totaal** | **4.500** | **0** | **0** | **4.500** |

## Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Algemeen - Afdichting loodwerk - Vervangen vloerafdichting, loodslabben (Pro Memorie) | 200 | 0 | 0 | 200 |
| Leuning; buiten - Staal schilderwerk buiten - Schilderwerk, vervangend systeem (Pro Memorie) | 2.200 | 0 | 0 | 2.200 |
| **Totaal** | **2.400** | **0** | **0** | **2.400** |

## Gevelelementen

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Raam; beweegbaar buiten - Glaswerk - Vervangen isolatieglas (Pro Memorie) | 852 | 0 | 0 | 852 |
| Voorgevel - Metselwerk - Herstel metselwerk incl. hoogtekosten (Pro Memorie) | 4.200 | 0 | 0 | 4.200 |
| **Totaal** | **5.052** | **0** | **0** | **5.052** |

## Installaties

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Elektra - Meterruimte 1e verdieping - Plaatsen kast, brandwerend (Pro Memorie) | 900 | 0 | 0 | 900 |
| Riolering - Riolering algemeen - Vervangen afvoerinstallatie riolering incl. arbeid (Pro Memorie) | 1.400 | 0 | 0 | 1.400 |
| Verwarming - Algemeen - Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract (Pro Memorie) | 180 | 0 | 0 | 180 |
| Verwarming - Algemeen - Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract (Pro Memorie) | 180 | 0 | 0 | 180 |
| Verwarming - Algemeen - Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract (Pro Memorie) | 180 | 0 | 0 | 180 |
| Verwarming - Rookgasafvoer - Vervangen rookgasafvoer (Pro Memorie) | 2.600 | 0 | 0 | 2.600 |
| **Totaal** | **5.440** | **0** | **0** | **5.440** |

## Trap/ verticale overbrugging

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Trap; vast - Hout buiten - Vervangen trap, hout incl arbeid (Pro Memorie) | 850 | 0 | 0 | 850 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Veiligheidsvoorziening - Trapleuning, incompleet of onvoldoende - Vervangen trapleuning (Pro Memorie) | 900 | 0 | 0 | 900 |
| **Totaal** | **1.750** | **0** | **0** | **1.750** |

| **Totaal** | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Totaal woning | **19.142** | **0** | **0** | **19.142** |

## Maatregelen met kosten Pro Memorie

Onderstaande maatregelen zijn als 'Pro Memorie' gemarkeerd. Dit betekent dat de inspecteur (nog) geen uitsluitsel kan geven over de exacte kosten van de activiteit.

| Hoofdstuk | Bouwdeel | Specificatie | Maatregel |
|---|---|---|---|
| Badruimte | Badruimte algemeen | Badruimte 3e verdieping | Vernieuwen badruimte incl. arbeid |
| Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen | Algemeen | Afdichting loodwerk | Vervangen vloerafdichting, loodslabben |
| Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen | Leuning; buiten | Staal schilderwerk buiten | Schilderwerk, vervangend systeem |
| Gevelelementen | Raam; beweegbaar buiten | Glaswerk | Vervangen isolatieglas |
| Gevelelementen | Voorgevel | Metselwerk | Herstel metselwerk incl. hoogtekosten |
| Installaties | Elektra | Meterruimte 1e verdieping | Plaatsen kast, brandwerend |
| Installaties | Riolering | Riolering algemeen | Vervangen afvoerinstallatie riolering incl. arbeid |
| Installaties | Verwarming | Algemeen | Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract |
| Installaties | Verwarming | Algemeen | Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract |
| Installaties | Verwarming | Algemeen | Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract |
| Installaties | Verwarming | Rookgasafvoer | Vervangen rookgasafvoer |
| Trap/ verticale overbrugging | Trap; vast | Hout buiten | Vervangen trap, hout incl arbeid |
| Trap/ verticale overbrugging | Veiligheidsvoorziening | Trapleuning, incompleet of onvoldoende | Vervangen trapleuning |

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

# Inspectie detailgegevens

## Badruimte

### Badruimte algemeen - Badruimte 1e verdieping




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De badruimte is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd. Zie punt.

### Badruimte algemeen - Badruimte 2e verdieping




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De badruimte is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd.

**Badruimte algemeen - Badruimte 3e verdieping**




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De badruimte is in algemeen slechte staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd.
De elektrische ventilatie functioneert niet, er is verhoogd vochtgehalte in het plafond en de kraan van de wastafel lekt.

De badkamer is technisch afgeschreven en is het advies om de ruimte direct geheel te doen vernieuwen.

**Maatregel** **Vernieuwen badruimte incl. arbeid**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 4.500
Pro Memorie: ja

# Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

## Algemeen - 1e verdieping




Waarneembaarheid: Deels



Toelichting: Het balkon is in algemeen (visuele) redelijke staat. Slijtage door leeftijd en meteorologische omstandigheden geconstateerd.

Zie afdichting loodwerk.

## Algemeen - 2e verdieping




Waarneembaarheid: Geheel



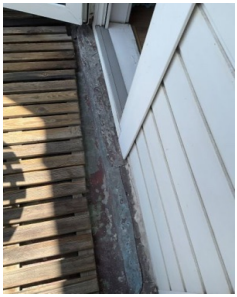
Toelichting: Geen bijzonderheden waargenomen.

Algemeen: Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

**Algemeen - Afdichting loodwerk**




Waarneembaarheid Deels



Toelichting Ten tijde van de inspectie is geconstateerd dat het loodwerk van de vloer aan de achtergevel vernieuwd dient te worden.

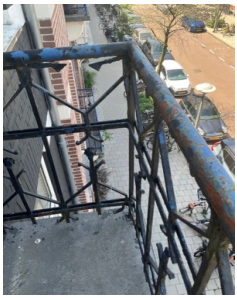
**Maatregel** **Vervangen vloerafdichting, loodslabben**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 200
Pro Memorie: ja

**Leuning; buiten - Staal schilderwerk buiten**




Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Het schilderwerk van de balkons aan de voorgevel dient vernieuwd te worden.

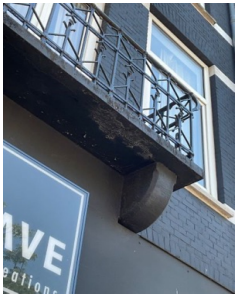
**Maatregel** **Schilderwerk, vervangend systeem**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 2.200
Pro Memorie: ja

**Vloer; balkon - Beton**




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |
| Toelichting | De balkons zijn visueel in algemeen redelijke staat.<br>Op termijn dient de coating en schilderwerk bijgewerkt te worden.<br><br>Het advies is om dit te uitvoeren samen met het herstellen van het metselwerk. |

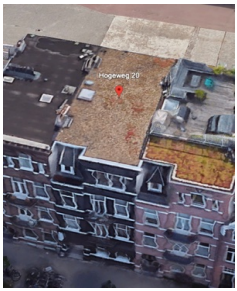


# Dak

## Dakbedekking vlak - Bitumen/SBS + grind




Waarneembaarheid Niet




Algemeen

Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

# Gevelelementen

## Achtergevel - Metselwerk




Waarneembaarheid: Deels

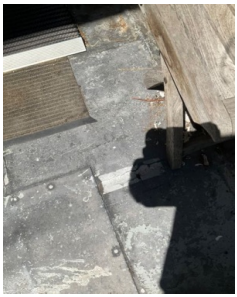


Toelichting: Het metselwerk is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en meteorologische omstandigheden geconstateerd.
Het metselwerk is deels voorzien van een schilderlaag.

## Achtergevel - Patio zink




Waarneembaarheid: Geheel



Toelichting: Het zinkwerk is visueel in algemeen matige staat, het advies is om binnen 1 jaar het zinkwerk te laten vernieuwen

## Gevelwand; bekleding - Algemeen




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



| | |
|---|---|
| Toelichting | Ten tijde van de inspectie zijn mogelijk asbesthoudende materialen waargenomen (panelen borstwering van kozijnen).<br>Nader onderzoek geadviseerd door een saneer specialist. |
| Algemeen | Te denken valt aan volkernkunstsof (trespa), plaatstaal, multiplex, maar ook cementgebondenplaten (eterniet).<br>Beoordeeld worden de soort materialen en de staat (delaminatie, scheuren, detaillering, matige kwaliteit).<br>De beplating moet van buitenaf worden geïnspecteerd. Het is belangrijk om de aansluitingen (rondom) goed en van dichtbij te inspecteren. Er dienen voldoende bevestigingen toegepast te zijn.<br>Aandachtsgebieden/te inspecteren aspecten: beschadigingen/scheuren, afwatering, aansluitingen, inwaterende constructie, delaminatie, verkleuring van de beplating, aantasting van bevestigingsmiddelen, vervorming van de beplating, ventilatie en dilataties. |

## Raam; beweegbaar buiten - Glaswerk




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Geheel |



| | |
|---|---|
| Toelichting | Ten tijde van de inspectie zijn ramen met discrepanties geconstateerd, het isolatieglas is lek en dient vervangen te worden. |

**Maatregel** **Vervangen isolatieglas**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 852
Pro Memorie: ja

### Raam; beweegbaar buiten - Kunststof




Waarneembaarheid: Geheel



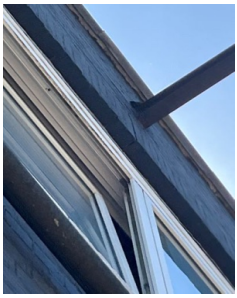
Toelichting: Geen bijzonderheden waargenomen.

Algemeen: Bij draai/kiepramen dient men zorgvuldig om te gaan het sluitmechanisme. In het geval dat het sluitmechanisme geforceerd wordt, bestaat de kans dat het mechanisme niet meer te repareren is en dat er een compleet nieuw raam dient te worden aangebracht. In het ergste geval zal er zelfs een geheel nieuw kozijn aangebracht moeten worden.

### Voorgevel - Metselwerk




Waarneembaarheid: Deels



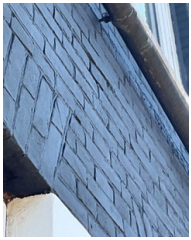
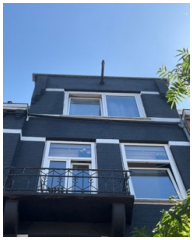
Toelichting: Het metselwerk is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en meteorologische omstandigheden geconstateerd.

Ten tijde van de inspectie is aan de voorgevel tussen de gevel opening en dakrand scheurvorming geconstateerd, het metselwerk dient op korte termijn voorzien te worden van spiraal ankers voor het verstevigen van de gevel en afgewerkt te worden.

De openomen kostenpost is een schatting van het herstelwerk inclusief hoogtekosten.

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

| | |
|---|---|
| **Gebrek** | **Beschadiging, lichte scheurvorming** |

| | |
|---|---|
| **Gebrek** | **extra fotos** |







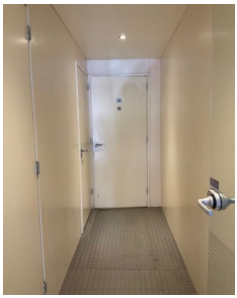
| | |
|---|---|
| **Maatregel** | **Herstel metselwerk incl. hoogtekosten**<br>Uitvoering: Direct<br>Totale kosten incl. BTW: € 4.200<br>Pro Memorie: ja |

# Hal/Entree

## Algemeen - Overzicht




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De hal/entree is in algemeen redelijke staat, er is algemeen slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd.

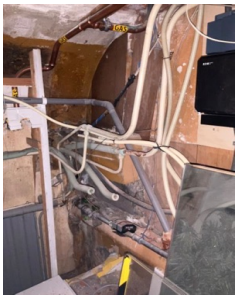
Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

# Installaties

## Elektra - Elektrainstallatie & schakelmateriaal




Waarneembaarheid: Deels



Toelichting: Ten tijde van de inspectie is elektra in de kelder aanwezig, de installatie is niet professioneel uitgevoerd en dient DIRECT hersteld te worden.

Herstelkosten dienen door een erkend elektricien opgesteld te worden.

## Elektra - Meterruimte 1e verdieping




Waarneembaarheid: Deels



Toelichting: De groepenkast is in algemeen (visuele) redelijke staat.
Het advies is om direct een kast omheen te bouwen, brandwerend, volgens de voorgeschreven en-normen.

Ten tijde van de inspectie heeft de inspecteur de wandcontactdozen in de "natte ruimtes" gecontroleerd. Wanneer er geen extra melding in het rapport is opgenomen betekent dit dat er geen pulse fouten zijn geconstateerd.

Algemeen: De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen.
Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.
Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

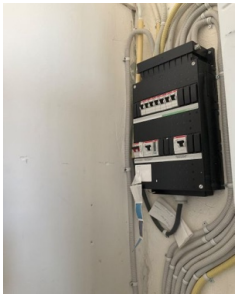
**Maatregel** **Plaatsen kast, brandwerend**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 900
Pro Memorie: ja

## Elektra - Meterruimte 2e verdieping




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



| | |
|---|---|
| Toelichting | De meterruimte is in algemeen (visuele) redelijke staat.<br><br>Bij de verder modernisering van de woning dient er rekening gehouden te worden met het plaatsen van extra groepen en bijbehorende aardlekschakelaars.<br><br>Ten tijde van de inspectie heeft de inspecteur de wandcontactdozen in de "natte ruimtes" gecontroleerd. Wanneer er geen extra melding in het rapport is opgenomen betekent dit dat er geen pulse fouten zijn geconstateerd. |
| Algemeen | De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen.<br>Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.<br>Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen. |

## Elektra - Meterruimte 3e verdieping




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



| | |
|---|---|
| Toelichting | De meterruimte is in algemeen (visuele) redelijke staat.<br><br>Bij de verder modernisering van de woning dient er rekening gehouden te worden met het plaatsen van extra groepen en bijbehorende aardlekschakelaars.<br><br>Ten tijde van de inspectie heeft de inspecteur de wandcontactdozen in de "natte ruimtes" gecontroleerd. Wanneer er geen extra melding in het rapport is opgenomen betekent dit dat er geen pulse fouten zijn geconstateerd. |
| Algemeen | De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen.<br>Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.<br>Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen. |

## Gas - Gasleiding algemeen




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |
| Toelichting | De gasleiding is in algemeen (visuele) redelijke staat. Ten tijde van de inspectie is er geen corrosie aan het leidingwerk geconstateerd. Het onderhoud van de gasmeter en de koppelingen is in beheer door de netwerkbeheerder. |



## Gas - Gasleiding algemeen




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |
| Toelichting | De gasleiding is in algemeen (visuele) redelijke staat. Ten tijde van de inspectie is er geen corrosie aan het leidingwerk geconstateerd. Het onderhoud van de gasmeter en de koppelingen is in beheer door de netwerkbeheerder. |



**Riolering - Houtwerk vloerdelen**




Waarneembaarheid Deels



Toelichting Ten tijde van de inspectie zijn, naast de rioleringsbuizen, vloerplanken met schimmelvorming geconstateerd, het advies is om op termijn het houtwerk te laten vervangen.
De kosten zijn niet tijdens de inspectie in te schatten.

**Riolering - Riolering algemeen**

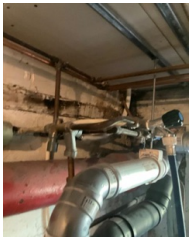



Waarneembaarheid Deels



Toelichting Ten tijde van de inspectie is een lekkage in de gietijzer standleiding geconstateerd, het advies is om de horizontale standleidingsbuis te laten vervangen.

**Gebrek** **Corrosie, aanslag, lekkage**


**Maatregel** **Vervangen afvoerinstallatie riolering incl. arbeid**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.400
Pro Memorie: ja

## Verwarming - Algemeen




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De CV-installatie is in algemeen (visuele) redelijke staat.

Merk: VAILLANT
Bouwjaar: 2014
Onderhoud gegevens: Tot 2024 bekend

De technische levensduur van een CV-installatie is gemiddeld 15 jaar (Bij correct onderhoud).

Algemeen Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan.

De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld.

Opmerking: er wordt geen controle van de vloerverwarming uitgevoerd, tenzij hier uitdrukkelijk om gevraagd wordt en de vloerverwarming minimaal 2 uur op volle vermogen aan heeft gestaan.

**Maatregel** **Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 180
Pro Memorie: ja

**Verwarming - Algemeen**




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



| | |
|---|---|
| Toelichting | De CV-installatie is in algemeen (visuele) redelijke staat.<br><br>Merk: VAILLANT<br>Bouwjaar: 2017<br>Onderhoud gegevens: Tot 2024 bekend<br><br>De technische levensduur van een CV-installatie is gemiddeld 15 jaar (Bij correct onderhoud). |
| Algemeen | Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan.<br><br>De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld.<br><br>Opmerking: er wordt geen controle van de vloerverwarming uitgevoerd, tenzij hier uitdrukkelijk om gevraagd wordt en de vloerverwarming minimaal 2 uur op volle vermogen aan heeft gestaan. |

**Maatregel** **Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 180
Pro Memorie: ja

**Verwarming - Algemeen**




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



| | |
|---|---|
| Toelichting | De CV-installatie is in algemeen (visuele) redelijke staat.<br><br>Merk: VAILLANT<br>Bouwjaar: 2017<br>Onderhoud gegevens: Tot 2023 bekend<br><br>De technische levensduur van een CV-installatie is gemiddeld 15 jaar (Bij correct onderhoud). |
| Algemeen | Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan.<br><br>De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld.<br><br>Opmerking: er wordt geen controle van de vloerverwarming uitgevoerd, tenzij hier uitdrukkelijk om gevraagd wordt en de vloerverwarming minimaal 2 uur op volle vermogen aan heeft gestaan. |

**Maatregel** **Algemene kostenpost, Jaarlijks onderhoudscontract**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 180
Pro Memorie: ja

## Verwarming - CV ketel 3e verdieping




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



| | |
|---|---|
| Toelichting | De CV installatie is in algemeen (visuele) redelijke staat.<br><br>Bouwjaar is onduidelijk en niet te controleren.<br><br>De technische levensduur van een CV-installatie is gemiddeld 15 jaar (Bij correct onderhoud). |

## Verwarming - Rookgasafvoer




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



| | |
|---|---|
| Toelichting | Het rookgasafvoerwerk is incorrect geïnstalleerd en dient direct, volgens de huidige regelgeving, langs de gevel naar het dak aangelegd te worden. |
| Algemeen | Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan.<br><br>De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld.<br><br>Opmerking: er wordt geen controle van de vloerverwarming uitgevoerd, tenzij hier uitdrukkelijk om gevraagd wordt en de vloerverwarming minimaal 2 uur op volle vermogen aan heeft gestaan. |

**Maatregel** **Vervangen rookgasafvoer**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 2.600
Pro Memorie: ja

# Kookruimte

## Kookruimte algemeen - Kookruimte 1e verdieping




Waarneembaarheid: Deels



Toelichting: De kookruimte is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd.

De kookruimte is functioneel ten tijde van de inspectie.

## Kookruimte algemeen - Kookruimte 2e verdieping




Waarneembaarheid: Deels



Toelichting: De kookruimte is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd.

De kookruimte is functioneel ten tijde van de inspectie.

**Kookruimte algemeen - Kookruimte begane grond**




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



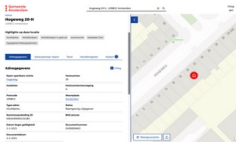
| | |
|---|---|
| Toelichting | De kookruimte is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd.<br><br>De kookruimte is functioneel ten tijde van de inspectie. |

# Onderbouw, kelder

## Fundering, kruipruimte, etc. - Fundering algemeen




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Niet |

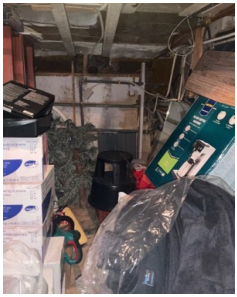


| | |
|---|---|
| Toelichting | De inspecteur heeft het openbaar databank voor meetbout data geraadpleegd van de Gemeente Amsterdam.<br><br>Ten tijde van de inspectie zijn er geen actuele of recente datasets beschikbaar.<br><br>Voor een volledig beeld van de fundering staat dient er een fase 1 of fase 2 fundering onderzoek ingesteld te worden door de VVE. |
| Algemeen | Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. |

## Fundering, kruipruimte, etc. - Kelder opslagruimte




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Geheel |

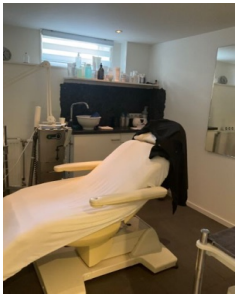


| | |
|---|---|
| Toelichting | De ruimte is onvoldoende geventileerd en heeft achterstand in onderhoud, zie punt elektra. |

**Souterrain - Algemeen**




Waarneembaarheid Geheel

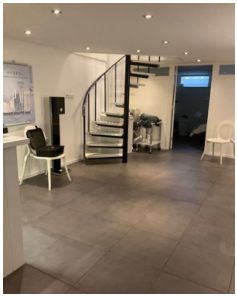


Toelichting Geen bijzonderheden waargenomen.

**Souterrain - Algemeen**




Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Geen bijzonderheden waargenomen.

**Souterrain - Algemeen**




Waarneembaarheid Geheel



| | |
|---|---|
| Toelichting | Geen bijzonderheden waargenomen. |

# Slaapkamers

### Slaapkamer 1e verdieping - Slaapkamer algemeen




Waarneembaarheid Deels



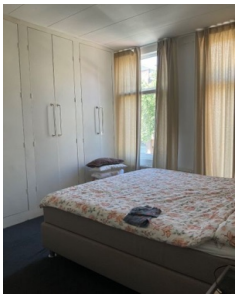
Toelichting De slaapkamer is in algemeen redelijke staat.

Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

### Slaapkamer 1e verdieping - Slaapkamer algemeen




Waarneembaarheid Deels



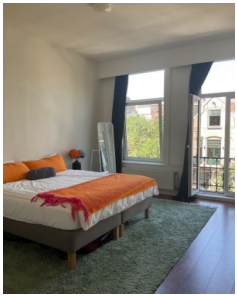
Toelichting De slaapkamer is in algemeen redelijke staat.

Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

**Slaapkamer 2e verdieping - Slaapkamer algemeen**




Waarneembaarheid Deels



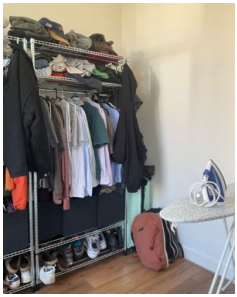
Toelichting De slaapkamer is in algemeen redelijke staat.

Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

**Slaapkamer 2e verdieping - Slaapkamer algemeen**




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De slaapkamer is in algemeen redelijke staat.

Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

**Slaapkamer 3e verdieping - Slaapkamer algemeen**




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De slaapkamer is in algemeen redelijke staat.

Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

**Slaapkamer 3e verdieping - Slaapkamer algemeen**




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De slaapkamer is in algemeen redelijke staat.

Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

# Toiletruimte

## Toiletruimte algemeen - Toiletruimte 22 verdieping




Waarneembaarheid Geheel



Toelichting De toiletruimte is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd.

## Toiletruimte algemeen - Toiletruimte 3e verdieping




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De toiletruimte is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd.

**Toiletruimte algemeen - Toiletruimte begane grond**




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |
| Toelichting | De toiletruimte is in algemeen redelijke staat, slijtage naar leeftijd en gebruik geconstateerd. |

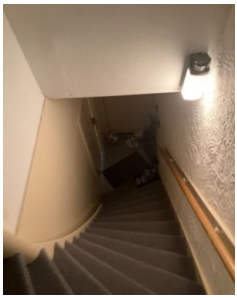


# Trap/ verticale overbrugging

## Trap; vast - Hout binnen




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Geheel |



| | |
|---|---|
| Toelichting | Geen discrepanties geconstateerd. |
| Algemeen | Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen. |

## Trap; vast - Hout buiten




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Geheel |



| | |
|---|---|
| Toelichting | Ten tijde van de inspectie is houtrot in de trap tredes geconstateerd, de houten trap dient hersteld te worden. |
| Algemeen | Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen. |

**Gebrek** **Delaminatie, houtrot**




**Maatregel** **Vervangen trap, hout incl arbeid**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 850
Pro Memorie: ja

**Trap; vast - Trap afdekking**




Waarneembaarheid Deels



Toelichting Ten tijde van de inspectie is mogelijk asbesthoudend vinyl op de trap van de algemene ruimte geconstateerd, nader onderzoek geadviseerd.

**Veiligheidsvoorziening - Trapleuning, incompleet of onvoldoende**




Waarneembaarheid Deels



Toelichting In overeenstemming met het geldend bouwbesluit dient een verticale overbrugging van een hoogteverschil van meer dan 150cm een veiligheidsvoorziening over de gehele lengte van de overbrugging te hebben.

**Maatregel** **Vervangen trapleuning**

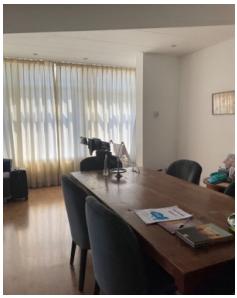
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 900
Pro Memorie: ja

# Woonkamer

## Woonkamer algemeen - Woonkamer 1e verdieping




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De woonkamer is in algemeen redelijke staat.

Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

## Woonkamer algemeen - Woonkamer 2e verdieping




Waarneembaarheid Deels



Toelichting De woonkamer is in algemeen redelijke staat.

Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd.

## Woonkamer algemeen - Woonkamer 3e verdieping




| | |
|---|---|
| Waarneembaarheid | Deels |



| | |
|---|---|
| Toelichting | De woonkamer is in algemeen redelijke staat.<br><br>Ten tijde van de inspectie is er geen verhoogd vochtgehalte in het gevelelement gemeten of geconstateerd. |

# Bijlage: toelichting op de inspectie

## Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgen gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in “Asbest in en om het huis” een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050.

## Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie staat van onderhoud per onderdeel,

- Waarneembaarheid van het element,

- Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel,

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar)

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden.

- Eventueel foto’s van elementen en/of gebreken.

- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.

-onderzoek naar houtborende insecten,

-onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),

-constructief onderzoek (sterkteberekeningen),

-onderzoek naar betonrot,

-onderzoek naar asbest.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfscheidingen, pergola’s en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

## Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken

of uitvoeringsfouten zijn te constateren.

2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

## Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuis is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten

voor dit element opgenomen.

## Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

## Raming van de kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

## Informatieplicht verkopers

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;

- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;

- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

## Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te

betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;

- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.

- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

## Beoordeling technische staat

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Conditiemeting van bouw- en installatiedelen. Conditiemeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de conditie.

Deze conditie representeert zowel het belang (de ernst) van het gebrek als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie. De drie gebrekkenmerken bepalen samen de technische conditie van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

Conditie omschrijving

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.

2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.

3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.

4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.

5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.

6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

HIGHTOWER GROUP BV
Bouwkundige Inspecteurs

# Bijlage: algemene voorwaarden

Artikel 1. Werkingssfeer.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met Hightower Group B.V. (hierna: "Hightower") en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard, in verband houdende met bouwkundige keuringen en inspecties. De algemene voorwaarden zijn zowel van toepassing op zakelijke overeenkomsten als op overeenkomsten die Hightower aangaat met consumenten, zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van beroep of bedrijf.

2. Bij opdrachtverstrekking aan Hightower bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van Hightower.

Artikel 2. Aanbieding en acceptatie

1. Alle offertes en prijsopgaven die door of vanwege Hightower zijn gedaan, zijn vrijblijvend, zowel wat prijs, inhoud als levertijd betreft en vervallen na drie maanden.

2. Indien Hightower op grond van de beschikbare informatie er niet van overtuigd is dat Hightower de opdracht zal kunnen uitvoeren, deelt Hightower opdrachtgever schriftelijk mee dat er eerst een vooronderzoek dient plaats te vinden vóórdat Hightower de feitelijke opdracht kan starten.

3. Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat Hightower een opdracht schriftelijk heeft bevestigd, dan wel nadat Hightower geheel of gedeeltelijk een opdracht in uitvoering heeft genomen, met dien verstande dat een vooronderzoek of vooropname deel uitmaakt van de opdracht.

4. Eventueel na de opdrachtbevestiging gemaakte afspraken, toezeggingen en/of wijzigingen in de overeenkomst, zijn alleen bindend indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

5. Hightower is bevoegd om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen van deze werkzaamheden de leiding eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van Hightower voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

Artikel 3. Inhoud van de inspectie en het rapport

1. De bouwkundige inspectie bestaat uit een visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

2. Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen – waaronder vloerbedekking – worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achter- of onderliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen.

3. Hightower zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. Hightower geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

4. De opdrachtgever garandeert dat Hightower vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen, waaronder zolders, kruipruimten en dergelijke.

5. Ten behoeve van de bouwkundige inspectie worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd, indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling van Hightower. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

6. Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door Hightower, bereikbaar met ladders van maximaal 2,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door Hightower.

7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn (al dan niet als gevolg van weersinvloeden), dit uitsluitend ter beoordeling van Hightower, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd.

8. De geldigheidsduur van een rapport bedraagt drie maanden, tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

9. Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door Hightower opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Hightower door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan Hightower kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen.

Artikel 4. Kostenraming en prijzen

1. De opgegeven prijzen zijn exclusief BTW; extra kosten worden altijd apart schriftelijk opgegeven.

2. De opgegeven prijzen zijn gebaseerd op prijzen, lonen en heffingen op het tijdstip van de aanbieding van de offerte.

3. Opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de werkzaamheden voor Hightower toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan Hightower niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

4. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om, op werkdagen, de opdracht tot uiterlijk 24 uur vóór de afspraak tot inspectie te annuleren. Bij annulering na deze termijn is opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

5. De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Er wordt geen rekening gehouden met kostenverhogende factoren, zoals (on)bereikbaarheid van onderdelen, algemene kosten en winst & risico. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kan Hightower de juistheid van de ramingen niet garanderen.

6. Hightower zal haar tarieven eens per jaar, telkens per 1 januari, aan passen in overeenstemming met het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.

Artikel 5. Betaling

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 14 dagen na factuurdatum op een door Hightower aan te wijzen bankrekening te geschieden.

2. Indien de betaling niet is ontvangen voor de vervaldatum is opdrachtgever van rechtswege in verzuim en kan, zonder dat daarvoor enige aanmaning of ingebrekestelling vereist is, aanspraak gemaakt worden op de wettelijke rente voor (handels)overeenkomst(en) over het opeisbare bedrag (inclusief BTW) als bedoeld in respectievelijk artikel 6:119 BW, 6:119a BW en 6:120 BW.

3. Indien de opdrachtgever consument is maakt Hightower aanspraak op de buitengerechtelijke kosten conform 'het Besluit voor buitengerechtelijke incassokosten', zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW.

4. Ten aanzien van opdrachtgever, zijnde een ondernemer, maakt Hightower aanspraak op vergoeding van de buitengerechtelijke kosten ter hoogte van 15% van de gevorderde hoofdsom (exclusief rente), met een minimum van € 50. Indien de werkelijke incassokosten hoger zijn, dan is Hightower gerechtigd tot vergoeding van deze daadwerkelijk gemaakte kosten.

Artikel 6. Opzegging/Beëindiging overeenkomst

1. Hightower heeft het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk op te zeggen c.q. te beëindigen, indien opdrachtgever een verzoek tot surseance van betaling indient, in staat van faillissement wordt verklaard of toegelaten wordt tot de WSNP, al dan, alsmede in geval van beëindiging of liquidatie van de activiteiten van opdrachtgever. Hightower zal wegens een dergelijke opzegging c.q. beëindiging nimmer tot enige schadevergoeding gehouden zijn.

Artikel 7. Overmacht

1. In geval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet aan één der partijen toerekenbare tekortkoming niet mogelijk is en de daaruit voortvloeiende vertraging voorzienbaar langer dan één week zal duren, dan zal ieder der partijen na onderling overleg de overeenkomst kunnen beëindigen zonder aan de ander enige schadevergoeding verschuldigd te zijn.

2. Als een niet aan Hightower toerekenbare tekortkoming als bedoeld in het eerste lid valt aan te merken: iedere gebeurtenis of omstandigheid, ook al was deze ten tijde van het sluiten van de overeenkomst of het verstrekken van de opdracht te voorzien, waardoor de uitvoering bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt wordt, dan wel een zodanige invloed heeft, dat de nakoming door Hightower zo kostbaar of economisch zo bezwaarlijk wordt gemaakt, dat redelijkerwijs de (verdere) uitvoering van de overeenkomst of opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van Hightower gevergd kan worden.

Artikel 8. Aansprakelijkheid

1. Indien de opdrachtgever geen consument is, geldt dat Hightower slechts aansprakelijk kan zijn voor schade, die het rechtstreekse gevolg is van de achterwege gebleven prestatie tot een maximum van € 2.500,00. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of vertragingsschade is uitgesloten.

2. Opdrachtgever is gehouden schade die een recht op schadevergoeding kan doen ontstaan binnen 4 weken na ontdekking schriftelijk aan Hightower te melden.

3. Indien Hightower aansprakelijk is voor de schade, heeft Hightower het recht om de schade op eigen kosten te (doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen.

4. Omdat het advies van Hightower in de rapportages op een visuele beoordeling is gebaseerd, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken vermeld. Hightower is derhalve niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken die niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

5. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van het feit dat Hightower gebreken niet in de rapportages heeft vermeld

doordat opdrachtgever of derden informatie van de geïnspecteerde objecten hebben verzwegen of onjuist verstrekt.

6. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan Hightower verstrekte informatie die Hightower vervolgens te goeder trouw in haar rapportages heeft opgenomen.

7. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met asbest of asbesthoudende materialen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen. Voor 100% zekerheid over de aanwezigheid van asbest bij gebouwen van voor 1993 adviseert Hightower om een asbestinventarisatie uit te laten voeren.

8. Opdrachtgever vrijwaart Hightower voor alle schade die opdrachtgever lijdt of zal lijden als gevolg van aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien en voor zover Hightower daarvoor jegens opdrachtgever niet aansprakelijk is alsmede indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het niet handelen conform instructies van de in de rapportage genoemde adviezen.

9. Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade wordt de ouderdom en de bouwkundige staat van het object of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.

10. Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen één jaar na deze ingebrekestelling (dan wel binnen één jaar nadat de ingebrekestelling had behoren te worden gedaan) in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan het vorderingsrecht komt te vervallen.

Artikel 9. Toepasselijk recht en geschillen

1. Hightower mag deze voorwaarden op ieder moment aanpassen indien zij daar belang bij heeft.

Artikel 10. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle door Hightower te sluiten overeenkomsten, aanbiedingen, aanvragen en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.

2. Voor opdrachtgever geldt dat alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdend met de overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende verbintenissen waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, of de voorwaarden zelf en haar uitleg of uitvoering, in eerste instantie zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement in Amsterdam. Deze rechtskeuze laat de bescherming die opdrachtgever, zijnde een consument, op grond van het dwingende recht van het land van zijn woonplaats geniet, onverlet.

Artikel 11. Bijzondere bepalingen ten aanzien van bouwtechnische keuringen

1. De bouwtechnische keuring bestaat uit een, non-destructieve, visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van

steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden vermeld.

2. De volgende zaken vallen in elk geval niet onder een bouwtechnische keuring:

- controleren of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-) aannemingsovereenkomst;

- controleren van (niet gereinigde) beglazing;

- controleren van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);

- controleren op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-) saneringskosten;

- controleren of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;

- controleren en onderzoek van waterleidingen, gasleidingen, water- en/of gasinstallaties en overige installaties, waaronder, maar niet uitsluitend, elektrische installaties;

- controleren van grondoppervlakte en perceel grootte; (gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;

- controleren van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;

- controleren van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;

- het geven van een taxatie of indicatie van de waarde van een woning;

- controleren op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.;

- controleren op asbesthoudende toepassingen

- controle op ondergrondse tanks;

- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;

- hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring;

3. Hightower zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten, doch geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

4. Opdrachtgever of diens vertegenwoordiger dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de inspectie voor Hightower toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is, of dat het object niet kan worden geïnspecteerd, is Hightower niet verantwoordelijk, c.q. aansprakelijk voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

5. Ten behoeve van de bouwtechnische keuring worden de begane grondvloeren zonder technische hulpmiddelen visueel geïnspecteerd, recht onder het kruipluikdeksel indien het kruipluik aanwezig, redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Indien deze

inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, die als mangatwacht zal optreden, wordt de onderzijde van de begane grondvloer vanuit de kruipruimte geïnspecteerd indien de kruipruimte op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbowetgeving. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist

6. Indien dit veilig kan, worden daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 6 meter (2 verdiepingshoogten), staande op de ladder, visueel geïnspecteerd. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de Arbonormen, dit uitsluitend ter beoordeling van Hightower

7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan, die onder het bereik van het onderzoek vallen, zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn – al dan niet als gevolg van weersinvloeden – dan worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

8. Een bouwtechnische keuring is geen asbestinventarisatie. Indien tijdens de uitvoering van de keuring asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen waargenomen wordt, dan zal Hightower hiervan melding doen. Dit, zonder hiertoe een verplichting op zich te nemen om visueel waarneembaar asbest verdacht materiaal te melden. Aanwezigheid van asbesthoudende of asbestverdachte toepassingen kan door middel van een bouwtechnische keuring niet worden uitgesloten.

9. De objecten worden door Hightower in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn, kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen

# Bijlage

47102_Vrijwillige Verkoping omschriving.pdf

Vrijwillige Verkoping
Hogeweg 20

**Omschrijving:**
Winkel – woonhuis bestaande uit een bedrijfsruimte gelegen in het souterrain en op de beletage, alsmede 3 woonlagen welke geheel verhuurd zijn.

**Kadastrale omschrijving:**
Het winkel – woonhuis met tuin erf en verdere aan en toebehoren, staande en gelegen te AMSTERDAM aan de Hogeweg 20, plaatselijk bekend als Hogeweg 20H en 20-2, kadastraal bekend als gemeente Watergraafsmeer, sectie B, nummer 900 groot 1 are 37 ca.

**Soort Eigendom:**
Eigen grond

**Huuropbrengst( zie ook bijzondere bepalingen )**
De totale huuropbrengst bedraagt

| | |
|---|---|
| 20 Sous en Hs | € 2.450,00 |
| 20 – I * | € 1.946,43 |
| 20 - II | € 2.294,60 |
| 20 – III | € 1.275,90 |
| Totaal per maand, | € 7.966,93 |

De totale huuropbrengst per jaar bedraagt € 95.603,16
* Is inclusief huur.

**Lasten**

| Adres | Type | WOZ | Eig bel | Riool |
|---|---|---|---|---|
| Hogeweg 20-Bel | Niet-woning | € 320.000 | € 808,00 | € 192,04 |
| Hogeweg 20-H | Woning | € 649.000 | € 342,02 | € 192,04 |
| Hogeweg 20-2 | Woning | € 616.000 | € 324,63 | € 192,04 |
| **Totaal Hogeweg 20** | | **€ 1.585.000** | **€ 1.474,66** | **€ 576,12** |

**Plok**
€ 14.500 exclusief btw en ten laste van verkoper. De plok wordt alleen uitgekeerd bij gunning van het object.

**Notaris**
Notaris Mr. J.H.F van Overbeek
( Notariskantoor Kuin van Overbeek ) Koninginneweg 56, 1075 EB te Amsterdam, telefonisch bereikbaar 020-3052700

**Nadere inlichtingen verstrekt de direktie-makelaar**
H.A. Burger van Henk Burger Makelaardij og bv
Amsterdamseweg 487, 1181 BR Amstelveen
020-6403853 / info@henkburger.nl

# Bijlage

47102_Hogeweg 20 Veilingbiljet.pdf

AMSTERDAM 2026

VRIJWILLIGE VERKOPING

**OP MAANDAG 19 OKTOBER 2026**
's avonds na 18:00 uur
in
**MVA HUIS**
Entrepotdok 25, 1018 AD Amsterdam

Ten overstaan van notaris Mr. J.H.F van Overbeek
( Notariskantoor Kuin van Overbeek )

Het pand bestaande uit een verhuurde bedrijfsruimte gelegen in het souterrain en op de begane grond, alsmede verhuurde bovenetage's, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Amsterdam, plaatselijk bekend als:

## HOGEWEG 20H + 2
## TE AMSTERDAM

Kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer
sectie B, nummer 900, groot 137 ca.

HET GEHEEL WORDT VERHUURD OPGELEVERD

Huren per maand vanaf 01-12-2026 bedragen:

| Hogeweg | |
|---|---|
| 20 Sous en Hs | € 2.450,00 |
| 20 - I * | € 1.946,43 |
| 20 - II | € 2.294,60 |
| 20 - III | € 1.275,90 |
| Totaal per maand, | € 7.966,93 |

De totale huuropbrengst per jaar bedraagt € 95.603,16
* Is inclusief huur.

Lasten per jaar:
Onroerende zaak belasting (eigendom) : € 1.474,66
Rioolrecht/aansluitrecht : € 576,12
Waterschapslasten : € p.m.

Voor zover mogelijk te bezichtigen op iedere dinsdag en donderdag alsmede op de verkoopdag van 14:00 tot 16:00 uur.

De veilcondities en de eigendomsbewijzen zullen 8 dagen voor alsmede op de verkoopdag ter inzage liggen ten kantore van Notaris Mr. J.H.F van Overbeek ( Notariskantoor Kuin van Overbeek ) Koninginneweg 56, 1075 EB te Amsterdam, telefonisch bereikbaar 020-3052700.

Nadere inlichtingen verstrekt de direktiemakelaar:

H.A. BURGER
( Henk Burger Makelaardij og bv )
Amsterdamseweg 487, 1181 BR Amstelveen
Tel: 020-6403853

# Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_47102.pdf

261072.1-1/JO

# BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN, PROCES-VERBAAL VAN VRIJWILLIGE VEILING HOGEWEG 20 TE AMSTERDAM

CONCEPT 13-10-2026

Heden, negentien oktober tweeduizend zesentwintig, is voor mij, mr. Johannes Hermanus Frederik van Overbeek, notaris te Amsterdam, verschenen:
de heer Hendrik Albrecht Burger, te dezer zake kantoorhoudende te 1181 BR Amstelveen, Amsterdamseweg 487, geboren te Amsterdam op vijftien december negentienhonderdzesenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
mevrouw Maria SCHOLTZ, wonende te 1435 CW Rijsenhout, Leimuiderdijk 112, geboren te Amsterdam op zeventien april negentienhonderdzevenenveertig, gehuwd, die bij het verlenen van de volmacht handelde als schriftelijke gevolmachtigde van:
de heer **Hendrik Willem STRONK**, wonende te 1431 BZ Aalsmeer, Molenpad 2 21, geboren te Amsterdam op vijfentwintig september negentienhonderdzesenveertig, gehuwd,
hierna te noemen: "verkoper".
De comparant, handelend als voormeld, verklaarde over te willen gaan tot de openbare verkoop van het hierna te omschrijven registergoed, zulks onder de hierna volgende voorwaarden, welke (ondermeer) te mijnen kantore ter inzage hebben gelegen.

**OMSCHRIJVING TE VEILEN OBJECT**

het pand met ondergrond, erf en verder aanbehoren, **plaatselijk bekend Hogeweg 20 H en 20 2 te 1098 CC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie B nummer 900**, ter grootte van één are zevenendertig centiare (1,37 ca);
hierna te noemen: "het registergoed".

**VOORGAANDE TITEL**

Verkoper verkreeg de eigendom van het registergoed, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op zeventien maart negentienhonderdzeventig in register Hypotheken 4, deel 4473, nummer 109, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding te vorderen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het toen geldende Burgerlijk Wetboek, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van A.H. van Ketel, destijds notaris te Amsterdam.

**VOLMACHT**

Blijkende van gemelde volmachtgeving aan de comparant uit een onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte is gehecht.

Blijkende van gemelde volmachtgeving door verkoper uit een levenstestament op zes mei tweeduizend twintig verleden voor mr. G. Labordus, notaris te Aalsmeer.

**VEILINGVOORWAARDEN**

De comparant, handelend als voormeld, heeft mij, notaris, verzocht alsnu te dezer plaatse, na (eventuele) aankondiging in een/de plaatselijke dagbla(a)d(en), via internet en bij (eventuele) biljetten, over te gaan tot de openbare verkoping van het hiervoor omschreven registergoed, zulks onder de Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018, hierna te noemen: "AVVV 2018", vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien verleden, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4 in deel 72327 nummer 52, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende

**BIJZONDERE BEPALINGEN:**

**GEBRUIK**

Het registergoed is verhuurd en wordt geleverd onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

**HUREN**

1. Het registergoed is verhuurd voor de navolgende huren als volgt:
   - Hogeweg 20 H: voor negenentwintigduizend vierhonderd euro

CONCEPT 13-10-2025

(€ 29.400,00) per jaar;
- Hogeweg 20 2 (eerste verdieping): voor twintigduizend vijfhonderd zevenennegentig euro en zestien cent (€ 20.597,16) per jaar;
- Hogeweg 20 2 (tweede verdieping): voor zevenentwintigduizend vijfhonderd vijfendertig euro en twintig cent (€ 27.535,20) per jaar;
- Hogeweg 20 2 (derde verdieping): voor vijftienduizend driehonderd tien euro en tachtig cent (€ 15.310,80) per jaar.

2. De huren zijn bij vooruitbetaling, per maand, verschuldigd.
3. Er is geen procedure bij de huurcommissie en/of het kantongerecht aanhangig.
4. Er is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is verkoper een voornemen daartoe bekend.
5. De voormelde huurbedragen onder 1. vermeld zijn exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting casu quo vrij van omzetbelasting en - behoudens voor wat betreft Hogeweg 20 2 (eerste verdieping) - exclusief servicekosten.
6. Het voormelde huurbedrag onder 1. vermeld terzake betreft Hogeweg 20 2 (eerste verdieping) is inclusief bijdrage ten behoeve van nutsvoorzienningen.

**WAARBORGSOMMEN/BANKGARANTIE HUURDERS**

Door de volgende huurders zijn de volgende waarborgsommen gesteld conform de huurovereenkomsten:

- huurder van Hogeweg 20 H: geen;
- huurder van Hogeweg 20 2 (eerste verdieping): éénduizend tweehonderd euro (€ 1.200,00);
- huurder van Hogeweg 20 2 (tweede verdieping): zevenhonderd vijfentwintig euro (€ 725,00);
- huurder van Hogeweg 20 2 (derde verdieping): zevenhonderd vijfentwintig euro (€ 725,00).

Verkoper kan er thans niet voor in staan dat de voormelde waarborgsommen daadwerkelijk zijn voldaan; indien niet voldaan zal/zullen (een) waarborgsom(men) ook niet verrekend worden tussen verkoper en koper.

CONCEPT 13-10-2026

Door huurder(s) is/zijn geen bankgarantie(s) gesteld.

**LASTEN**

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend zesentwintig verschuldigd:

- onroerende zaak belasting: éénduizend vierhonderd vierenzeventig euro en zesenzestig cent (€ 1.474,66);
- rioolrecht: vijfhonderd zesenzeventig euro en twaalf cent (€ 576,12);
- waterschapslasten: tweehonderd vierentachtig euro (€ 284,00).

Deze opgave van de lasten wordt door verkoper niet gegarandeerd.

**RECHTSGEDING**

Met betrekking tot het registergoed lopen geen rechtsgedingen.

**ONTEIGENING**

Er is met betrekking tot het registergoed geen onteigening aangezegd en geen voornemen tot onteigening bekend.

**VERREKENING BATEN EN LASTEN**

De baten en lasten zijn vanaf de betaling van de koopprijs en hetgeen verder terzake verschuldigd is voor rekening van de koper.

**GARANTIES**

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake het door hem meegedeelde dan wel ten aanzien waarvan mededeling achterwege is gebleven. Ten deze wordt ook verwezen naar de hierna te noemen "as is, where is" clausule.

Verkoper staat uitsluitend in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het registergoed.

Behoudens ten aanzien van zijn even vermelde bevoegdheid tot verkoop en levering verstrekt verkoper geen enkele garantie.

**VERZEKERING**

Het registergoed is verzekerd bij een solide verzekeraar voor voldoende.

**RISICO**

Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopprijs moet worden voldaan.

CONCEPT 13-10-2026

**AANSCHRIJVINGEN**

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op dertig september tweeduizend zesentwintig zijn er geen (voor)aanschrijving(en) als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van de AVVV 2018 bekend.

Verkoper neemt ten aanzien van eventuele van overheidswege voorgeschreven en/of eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

**MILIEU**

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat 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;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Verkoper aanvaardt in verband met het hiervoor door hem meegedeelde generlei aansprakelijkheid en koper vrijwaart door aankoop van het registergoed verkoper dienaangaande.

**PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op dertig september tweeduizend zesentwintig zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

"***Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken***

*Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing*

***Betrokken bestuursorgaan*** *Gemeente Amsterdam*

CONCEPT 15-12-2026

***Datum in werking*** *18-01-2024*
***Afkomstig uit stuk*** *Hyp4 88050/143* ***Ingeschreven op*** *29-01-2024 om 11:08*
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)".*

**BESCHERMD STADSGEZICHT**

Het registergoed is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

**MONUMENT**

Het registergoed is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:

1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.

**ENERGIELABEL**

Verkoper beschikt ten aanzien van het registergoed over de vereiste energielabel(s) dan wel gelijkwaardig documenten als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, welke verkoper uiterlijk op de dag waarop de koopprijs moet worden voldaan, aan koper zal overhandigen.

**KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, OVERIGE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van het registergoed zijn er geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend.

**DIVERSE CLAUSULES**

**Ouderdomsclausule**

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command aanvaardt een koper dat het registergoed een oude gebouw betreft, hetgeen betekent dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe(re) gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van (onder andere) de fundering, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de muren en gevels, de schoorstenen, de goten, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren met hang- en sluitwerk en de beglazing,

CONCEPT 13-02-2026

de afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (houtworm, boktor, zwam, enzovoorts) alsmede de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. In dit kader komen dergelijke eigenschappen, zichtbare en onzichtbare gebreken voor rekening en risico van koper.

**Asbestclausule**

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command aanvaardt verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw casu quo verbouwing van het registergoed normale praktijk was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt daarmee uitdrukkelijk de eventuele aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het desbetreffende gebouw - waar het registergoed deel van uitmaakt -. Koper is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest casu quo asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper kan na ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command verkoper daarop nimmer aanspreken en vrijwaart daarmee verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest casu quo asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.

**Niet-bewonersclausule**

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command verklaart koper ermee bekend te zijn dat dat verkoper het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het registergoed casu quo aan het betreffende gebouw - waar het registergoed deel van uitmaakt - waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad. In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van koper.

**"As is where is" clausule**

De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van het proces verbaal van

CONCEPT 13-10-2025

veiling bevindt ("as is where is"), met welke staat koper verklaart afdoende bekend te zijn. Koper aanvaardt bij het tekenen van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command alle aan het registergoed verbonden zichtbare en onzichtbare gebreken.
Partijen sluiten het bepaalde in artikel 7:17 BW uitdrukkelijk uit. Koper vrijwaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command verkoper voor alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, technische, feitelijke en/of juridische aard.

**Loodclausule**

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in het Verkochte meer loodhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het registergoed. Indien deze materialen in het Verkochte aanwezig zijn, wordt dat door koper aanvaard.

**Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid**

Artikel 14 AVVV 2018 komt te luiden als volgt:

1. De bieder, 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

CONCEPT 13-10-2025

(ii) om op verzoek van 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 NVMmakelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen.
Indien koper een rechtspersoon is, dient koper ervoor zorg te hebben gedragen dat vóór de veiling de uiteindelijke belanghebbende(n) (hierna te noemen: “UBO”) zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel. Mocht de opgave van de UBO bij de Kamer van Koophandel al wel zijn ingediend, maar nog niet verwerkt, dan dient een bewijs te worden overlegd dat de opgave van de UBO is gedaan (bijvoorbeeld door middel van de bevestigingsmail van de Kamer van Koophandel tezamen met de onderliggende documentatie waaruit blijkt wie de UBO(’s) is/zijn).
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

CONCEPT 13-11-2026

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 Korte Hogeweg 20 zaaknummer 261072 waarborgsom" op rekeningnummer IBAN NL90ABNA 059.37.81.724 (ABN AMRO Bank N.V) ten name van Kuin van Overbeek Notariaat; deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of

2 Bij het ontbreken van de in lid 1 sub j 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 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.

**PLOK (inzetpremie)**

1. De inzetpremie ("plokpenning") terzake het registergoed bedraagt veertienduizend vijfhonderd euro (€ 14.500,00) exclusief omzetbelasting en is voor rekening verkoper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 2 AVVV 2018 wordt de inzetpremie uitbetaald ter

CONCEPT 13-02-2026

gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

3. Artikel 7 lid 3 AVVV 2018 is niet van toepassing.
   Het recht op de inzetpremie vervalt ingeval verkoper niet tot gunning van het registergoed overgaat. Alsdan wordt de inzetpremie mitsdien niet uitbetaald.

**OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de levering is geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
De overdrachtsbelasting is voor rekening koper.
De aandelen in de totale grondslag voor overdrachtsbelasting voor de bedrijfsruimte respectievelijk de woonruimte worden gebaseerd op basis van de eccomische waarden.
Ingeval de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper ingevolge dit artikellid aan Verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wbr niet van toepassing zou zijn.

**AANVAARDING**

Het registergoed kan worden aanvaard na betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake de veiling verschuldigd is.

**BETALING BINNEN ACHT DAGEN AAN MIJ, NOTARIS**

Artikel 10 lid 1 van de AVVV 2018 komt te luiden als volgt:
Koper dient binnen acht (8) dagen na gunning te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVV, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVVV is afgegeven;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad en zes/tiende

CONCEPT 13-10-2026

procent (0,6%) van de koopsom exclusief omzetbelasting;
- de kosten van de - eventuele - akte de command;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- gebruikelijke recherchekosten diverse notariële registers;

één en ander - voor zover van toepassing - te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten waaronder meer begrepen:
- gebruik van de geautomatiseerde systemen;
- publicatie op de websites voor openbare verkoop;
- zaalhuur en zaalfaciliteiten;
- techniek voor het bieden via internet;
- veilingmeester;

kosten die optellen tot een bedrag van zesduizend achthonderd euro (€ 6.800,00) te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

**BETALING KOOPSOM**

De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet door koper geschieden vóór of uiterlijk op **veertien december tweeduizend zesentwintig** of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

**GUNNING**

Verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen vierentwintig (24) uur na de veiling van het registergoed.

**WIJZE VAN VEILEN**

De veiling vindt plaats in twee (2) fasen:
1. de eerste, de inzet, bij opbod;
2. de tweede, de afslag.

Dit gebeurt na elkaar in één zitting.

**INTERNETBIEDEN**

Extra voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

CONCEPT 13-10-2026

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

**Aanvulling begrippen**:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. Stichting Openbare Verkoop:
   "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, 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 de Stichting Openbare Verkoop 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 en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

**Aanvulling voorwaarden:**

1. In aanvulling op de AVVV 2018 kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVV 2018 wordt

CONCEPT 13-10-2026

derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door Stichting Openbare Verkoop 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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVV 2018 kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
7. 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.
8. 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

CONCEPT 13 DEC 2018

verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch 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.

9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVV 2018 is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
   - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
   - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVV 2018.

     Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVV 2018 is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

   Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVV 2018.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een

CONCEPT 13-11-2026

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 Stichting Openbare Verkoop 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) danwel aan de directie-makelaar om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

**BIEDINGEN**

Is vervolgens overgegaan tot de veiling met de volgende uitslag:

CONCEPT 13-10-2026

**DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN VOLMACHT**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten en/of beslagen aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer

te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

**WOONPLAATSKEUZE**

Ter uitvoering dezer verklaarde(n) de comparant(en) domicilie te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van dit proces-verbaal.

**SLOT AKTE**

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant(en) is/zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem/hen opgegeven en toegelicht. De comparant(en) hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen perso(o)n(en) en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT 13-11-2026

# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

47102_kostenoverzicht veiling Hogeweg 20.pdf

261072.1/JO

**KOSTEN TEN LASTE VAN KOPER INZAKE VEILING HOGEWEG 20 TE 1098 CC AMSTERDAM**

**Kosten die voor rekening koper komen:**

- overdrachtsbelasting (tarief van 10,4% over aandeel bedrijfsruimte in de koopsom en tarief van 8% over aandeel woonruimte in de koopsom);
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad en zes/tiende procent (0,6%) van de koopsom exclusief omzetbelasting;
- kadastrale recherches ad 125 euro exclusief omzetbelasting;
- kadastrale inschrijving ad 181 euro vrij van omzetbelasting;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- gebruikelijke recherchekosten diverse notariële registers ad 50 euro exclusief per persoon;
- bijdrage kwaliteitsfonds ad 8,22 euro exclusief omzetbelasting per notariële akte.

**Koper dient binnen acht (8) dagen na gunning te betalen**:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVV, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVVV is afgegeven;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad en en zes/tiende procent (0,6%)van de koopsom exclusief omzetbelasting;
- de kosten van de - eventuele - akte de command;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- gebruikelijke recherchekosten diverse notariële registers;

één en ander - voor zover van toepassing - te verhogen met de eventueel

verschuldigde omzetbelasting.