vereniging eigen huis

TAXATIERAPPORT NTS BV

NTS Nationale Taxatie Service

TOEGEVOEGDE WAARDE

TAXATIERAPPORT

NWWI Test Kantoor
De Heer J.P. Redert

Dit rapport is geregistreerd bij NWWI onder nummer: 22087484189527
Taxatierapport woonruimte, versie juli 2021. Resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRVT, NVM, Vastgoedpro en VBO. Beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Inhoudsopgave

A. Opdracht 4
B. Inspectie 4
C. Gegevens getaxeerde woning 5
D. Doel van de taxatie 5
E. Waardering 5
F. Verantwoording en aansprakelijkheid 6
G. Juridische kenmerken van de woning 8
H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving 11
I. Het onderhoud van de woning 14
J. Verontreiniging in en om de woning 16
K. Bewoning 16
L. Onderbouwing van de waarde van de woning 17
M. De woningmarkt 22
N. Welke wetten en regels gelden voor de woning? 23
O. Nadere mededelingen 23
P. Foto's van de woning 24
Q. Overzicht van bijlagen 26
Modelwaarderapporten 27
Samenvatting Taxatierapport 28
Uniforme meetstaat 29
Bouwkundige opnamestaat 30
Opdrachtvoorwaarden 36

TAXATIERAPPORT TELEFOONSTRAAT 3 , 6811 AS ARNHEM

Beste meneer E. Geertsma

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van Telefoonstraat 3 , 6811 AS ARNHEM . Ik ben J.P. Redert van NWWI Test Kantoor uit HOUTEN. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 1 oktober 2021 *(waardepeildatum)* en hoe ik die bepaald heb.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever:	Nationale Taxatie Service
Contactpersoon:	De heer E. Geertsma
Adres:	Telefoonstraat 3
Postcode en plaats:	6811 AS ARNHEM

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	NWWI Test Kantoor
Adres:	De Molen 25
Postcode en plaats:	3994DA HOUTEN
KvK-nummer:	30265403
Naam taxateur:	De heer J.P. Redert
Inschrijfnummer NRVT:	RT000000001
Lid van of aangesloten bij:	VBO Makelaar

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van Telefoonstraat 3 , 6811 AS ARNHEM en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum:	4 oktober 2021
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Niemand
Bijzonderheden:	Nee

C. Gegevens getaxeerde woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de Fotowijzer woningen gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype:	waterwoning
Bijgebouwen:	Garage / Collectieve parkeerplaats bij woning
Adres:	Telefoonstraat 3
Postcode en plaats:	6811 AS ARNHEM
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning:	50.63 kilometer

Hemelsbreed

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?
U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

Een andere reden, namelijk
testrapport Vereniging Eigen Huis

E. Waardering

Wat is 'marktwaarde'?

De officiële definitie van marktwaarde is:
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

De marktwaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaarde.

Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 1 oktober 2021.

Marktwaarde:	€ 100.000,-

Hoe kom ik aan deze waarden?

Ik heb de marktwaarde vastgesteld op basis van een vergelijking met nagenoeg identieke woningen die recent zijn verkocht. Deze woningen zijn weliswaar uit een iets eerdere bouwperiode maar zijn gelegen op vergelijkbare percelen en hebben een nagenoeg even grote gebruiksoppervlakte wonen. Ook de inhoud van deze 3 referentiewoningen is goed vergelijkbaar met de woning Telefoonstraat 3 welke fraai is uitgebouwd en gemoderniseerd. De percelen waarop de referentiewoningen zijn gelegen zijn allemaal iets groter dan het perceel van de Telefoonweg 3, met dat verschil heb ik bij mijn waarderingsberekening rekening gehouden. Tevens heb ik bij de vaststelling van de marktwaarde rekening gehouden met de goede marktomstandigheden in Arnhem en de prijsstijgingen welke ook in Arnhem liggen in lijn met de ontwikkeling van woningprijzen in de regio Arnhem - Nijmegen en de provincie Gelderland. Ook heb ik rekening gehouden met de fraaie uitbouw en de prima staat van onderhoud van de Telefoonstraat 3 is een oprecht instapklare woning te noemen.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?
Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de Europese Taxatiestandaarden.

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers en de Praktijkhandreiking Wonen van NRVT.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?
Voor deze taxatie gelden Algemene voorwaarden VBO voor professionele opdrachtgevers.

Heeft u klachten?
Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.
Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.
U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring
Ik verklaar het volgende:
1. Ik en NWWI Test Kantoor waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van NWWI Test Kantoor uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
   - De opdrachtgever van deze taxatie, en
   - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
   - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
   - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
   - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
   - Ik en NWWI Test Kantoor hebben niets te maken met advies, koop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
   - Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?
Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?
Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?
- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?
Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven
Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: iedereen die dit testrapport wil lezen.
Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen. Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?
Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen
In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond *(perceel)* waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigendomsbewijs	ja
Kadastrale kaart	ja
Eigendomsinformatie Kadaster	ja
Koopovereenkomst	nee, want er is geen sprake van een verkoop. U heeft mij gevraagd dit taxatierapport op te stellen omdat u als toekomstig enig eigenaar van de woning uw financiering wilt gaan aanpassen.
Andere bronnen	nee

Wat zijn de juridische kenmerken van de woning?

De huidige eigenaar heeft een lidmaatschapsrecht bij een (coöperatieve) vereniging	nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?

In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	Arnhem
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	A
Welk perceelnummer heeft de grond?	1
Is er gezamenlijke grond? *Mandeligheid*	nee
Hoe groot is het perceel volgens het Kadaster?	101 m^2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom	
Staat de woning op eigen grond? *Volle eigendom*	ja
2. Het recht van erfpacht	
Bestaat er een recht van erfpacht?	nee
3. Het recht van ondererfpacht	
Bestaat er een recht van ondererfpacht?	nee
4. Het recht van opstal	
Bestaat er een recht van opstal?	nee
5. Het recht van gebruik en bewoning	
Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	nee
6. Het recht van vruchtgebruik	
Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	nee
7. Ander recht	
Bestaat er een ander recht?	nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de buren mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	nee
Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst?	nee
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?

In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	Arnhem
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	A
Welk perceelnummer heeft de grond?	2
Is er gezamenlijke grond? *Mandeligheid*	ja, aandeel in het geheel 1/12
Hoe groot is het perceel volgens het Kadaster?	222 m^2
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? *(exclusief gezamenlijke grond)*	101 m^2

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom	
Staat de woning op eigen grond? *Volle eigendom*	ja
2. Het recht van erfpacht	
Bestaat er een recht van erfpacht?	nee
3. Het recht van ondererfpacht	
Bestaat er een recht van ondererfpacht?	nee
4. Het recht van opstal	
Bestaat er een recht van opstal?	nee
5. Het recht van gebruik en bewoning	
Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	nee
6. Het recht van vruchtgebruik	
Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	nee
7. Ander recht	
Bestaat er een ander recht?	nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de buren mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	nee
Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst?	nee
Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee
Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?	Fraai gelegen woning met veel bijzondere stijlkenmerken.
Wat is het bouwjaar?	2000
Hoe is de indeling?	Begane grond: entree, hal, toilet met fonteintje, meterkast, woonkamer met deuren naar terras, recent gerenoveerde keuken voorzien van afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasmachine en cooker, 1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel met meubel en 2e toilet, 2e verdieping: overloop, 2 slaapkamers met Velux-dakramen.
Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?	nee
Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?	nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de BBMI . In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?	Taxateur
- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?	
- Wonen	280 m^2
- Andere binnenruimte *Overige inpandige ruimte*	12 m^2
- Buitenruimte die bij het gebouw hoort *Gebouwgebonden buitenruimte*	15 m^2
- Bergruimte buiten het gebouw - *Externe bergruimte*	120 m^2

2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie	Dichtbij het centrum gelegen woning, met openbaar vervoersvoorzieningen en winkels op loopafstand.
Gebouwen rondom	De omliggende bebouwing bestaat uit soortgelijke woningen.
Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)	De bereikbaarheid van de woning is goed te noemen. De rondweg door het centrum van Arnhem is op korte afstand. Ook zijn er diverse busverbindingen en is het centraal station van Arnhem binnen 10 minuten loopafstand.
Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	Omdat de woning in het centrum is gelegen zijn de winkels op loopafstand. Binnen 5 fietsminuten is een basisschool en een kinderdagverblijf bereikbaar. Ook is er ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving. Voorzieningen als huisarts, tandarts en andere zorgverleners zijn binnen 5 minuten bereikbaar.
Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	nee

3. Fundering
De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een F3O-funderingsrapport laten opmaken.

Waar heb ik gezocht naar informatie?	
Eigenaar of bewoner	nee
F3O/KCAF-funderingsrapportage	nee
Andere bronnen	nee
Mogelijke funderingsproblemen	
Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	ja, De uitkomsten van het funderingsrisicorapport van Fundermaps geven aan dat er sprake is van een verhoogd risico op funderingsschade. Deze mogelijke schade is overigens door de taxateur niet ter plaatste waargenomen. Het rapport is gebaseerd op modelanalyse wat betekent dat de getoonde informatie op een modelmatige wijze tot stand is gekomen. Om definitief duidelijkheid te krijgen over de funderingssituatie kan gekozen worden door de eigenaar om een funderingsrapport op te laten stellen conform de 3FO-norm.
Is de oorzaak van de schade aan de fundering bekend?	nee
Is het bekend wanneer de schade gerepareerd moet zijn?	onbekend
Wat zijn de geschatte kosten voor reparatie van de schade?	€ 85.000,- jaar

4. Energielabel
Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

Oude energielabels
Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze 'oude' energielabels zijn 10 jaar geldig.

Nieuwe energielabels
Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Toen zijn de regels voor het energielabel veranderd. Vanaf deze datum staat op het energielabel het 'primair fossiel energiegebruik' in kWh/m2 per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed bepalen. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	ja
Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?	A
Wat is de datum van het energielabel?	2020-11-22
Tot wanneer is het energielabel geldig?	2030-11-17
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	nee

5. Hernieuwbare energie
In 2030 moet de CO2-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. En de andere woningen gebruiken dan veel minder gas. Ondertussen wordt gas duurder en elektriciteit goedkoper. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag geen enkele woning nog gas gebruiken.

Hoe kunt u uw woning isoleren?
Daarom stimuleert de overheid dat woningeigenaren energiebesparende maatregelen nemen. Op de website www.verbeterjehuis.nl kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsglas (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen en zonnepanelen.

Isolatiestandaard
De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Wat doet de gemeente?
Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk waarin de woning staat?	nee

I. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. Let op! Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing
Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek
Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie
Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning
Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?	Bestaande woning

1. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen?	nee
Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig?	nee, Gezien de prima staat van de getaxeerde woning adviseert de taxateur geen bouwkundige keuring.

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport hoeven niet te worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat. In de bouwkundige opnamestaat staat de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

Fundering, kruipruimte en kelder	goed
Vloeren en trappen	goed
Gevels, balkon, wanden en plafonds	goed
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	goed
Daken	goed
Keuken, badkamer en toilet	goed
Installaties en leidingen	goed
Bijgebouwen	goed
Overige bijzonderheden	goed
Bouwkundige toestand van de hele woning	goed
Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning	nee

Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

	Directe kosten (0-1 jaar)	Kosten binnen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren en trappen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren en buiten- en binnenschilderwerk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaal van de geschatte kosten	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. U kunt hieraan geen rechten ontlenen. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

J. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek
   Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.
   Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster	ja
- Bij de eigenaar of de bewoner	nee, Deze waren niet aanwezig.
- Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag*	ja
- Andere bronnen	nee
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	nee
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	nee,
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?	nee

2. Asbest
   Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning?	nee
- Heb ik asbest gezien?	nee
- Denk ik dat er asbest aanwezig is?	nee

K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?
   Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij de eigenaar of de bewoner	nee
- Bij de verkopende makelaar	nee
- Andere bronnen	nee
- Wat is de situatie van de woning?	Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin.
- Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat?	nee

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

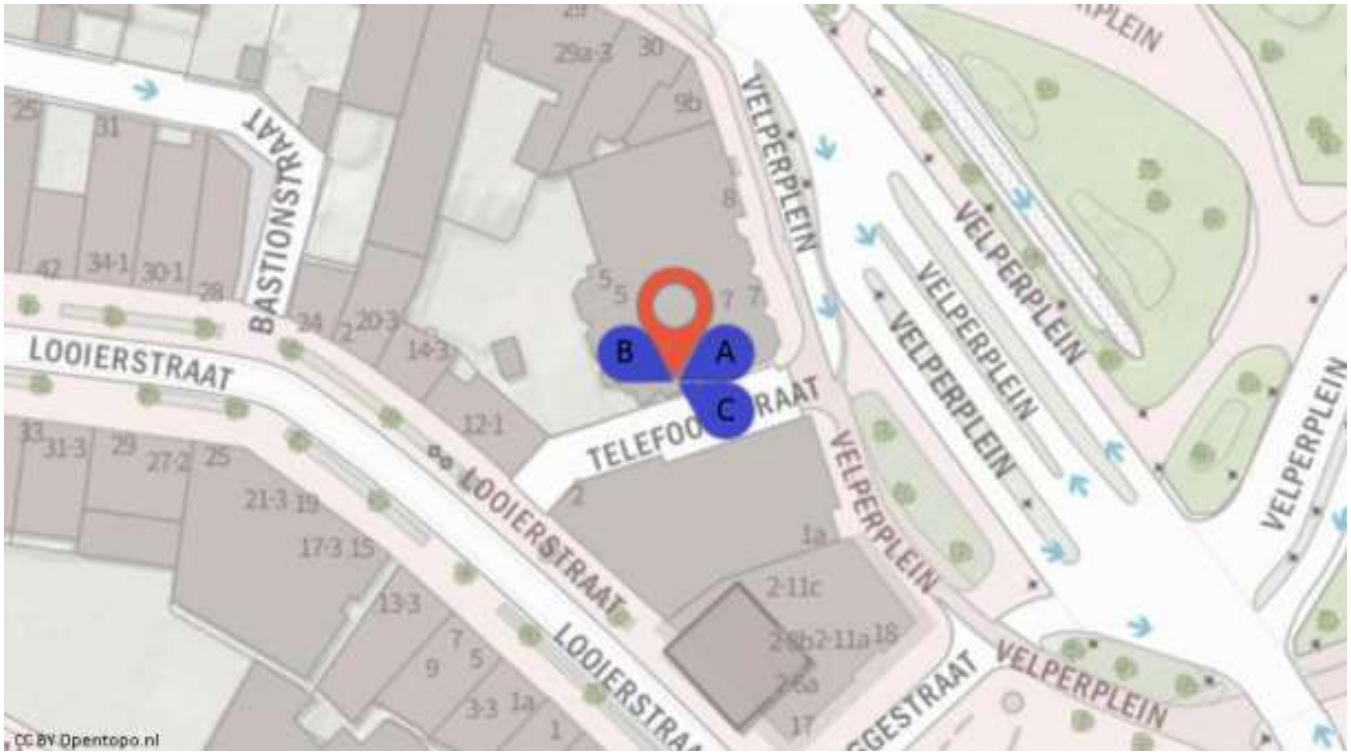
Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

Heb ik de woning vergeleken met andere woningen?	ja, met de referentiewoningen die hieronder staan

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen.



Vergelijking met andere koopwoningen

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 1 oktober 2021

Referentieobject 1 *Telefoonstraat 3 A , 6811 AS Arnhem*

Transactiegevens:	Verkoopprijs:	*€ 200.000,-*	
	Verkoopdatum:	1 juli 2021	
	Transportdatum:	1 september 2021	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 208.000,-	€ 100.000,-
Bron gegevens:	Archief taxateur		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	waterwoning	vergelijkbaar	hoekwoning
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Bouwjaar	2000	zelfde bouwjaar	2000
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	280	0.00%	280
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Perceeloppervlakte (m2):	101	0.00%	101
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Energielabel	A, geldig tot: 17-11-2030	vergelijkbaar	A, geldig tot: 01-02-2025
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	Berging / schuur (aangeb.)
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Locatie		vergelijkbaar	

Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, Dit is een voorbeeldrapport			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Dit is een voorbeeldrapport			

Referentievergelijker — Ter onderbouwing van de marktwaarde per 1 oktober 2021

Referentieobject 2 — *Telefoonstraat 3 B , 6811 AS Arnhem*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	*€ 280.000,-*	
	Verkoopdatum:	25 augustus 2021	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 285.000,-	€ 100.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	waterwoning	minder	eindwoning
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	minder	Recht erfpacht,
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Bouwjaar	2000	21 jaar jonger	2021
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	280	-35.71%	180
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Perceeloppervlakte (m2):	101	18.81%	120

Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Energielabel	A, geldig tot: 17-11-2030	minder	geen
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Berging / schuur (vrijst.)	veel beter	Atelier Carport Dakkapel verh. Nok
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Onderhoudssituatie	goed	minder	redelijk
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Locatie		veel minder	
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Mate van doelmatigheid		minder	
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Andere wezenlijke verschillen			
Nee			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Dit is een voorbeeldrapport			

Referentievergelijker — Ter onderbouwing van de marktwaarde per 1 oktober 2021

Referentieobject 3 — *Telefoonstraat 3 C , 6811 AS Arnhem*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	*€ 285.000,-*	
	Verkoopdatum:	-	
	Transportdatum:	5 september 2021	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 290.000,-	€ 100.000,-
Bron gegevens:	Archief taxateur		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	waterwoning	vergelijkbaar	hoekwoning
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		

Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Bouwjaar	2000	20 jaar ouder	1980
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	280	-25.00%	210
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Perceeloppervlakte (m2):	101	147.52%	250
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Energielabel	A, geldig tot: 17-11-2030	vergelijkbaar	A++++, geldig tot: 02-02-2031
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Berging / schuur (vrijst.)	beter	Tuinhuis Serre
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Onderhoudssituatie	goed	minder	redelijk
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Locatie		beter	
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Mate van doelmatigheid		veel minder	
Toelichting*	Dit is een voorbeeldrapport		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, Dit is een voorbeeldrapport			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Dit is een voorbeeldrapport			

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop?	3 - 6 maanden
Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?	nee

M. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?
   Het aanbod van te koop staande woningen is op dit moment zowel in Arnhem als in de directe omgeving veel kleiner dan de vraag. Er zijn dus veel meer kandidaat kopers dan er woningen beschikbaar zijn. Door dit kleine aanbod stagneert de doorstroming en blijven eigenaren nu (soms noodgedwongen) langer in hun huidige woning wonen.

2. Sterke en zwakke punten van de woning
   Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?
Functioneel en fraai uitgebouwde en gemoderniseerde woning, goede isolatie, praktische indeling. Uitstekend onderhouden, woning behoort tot top van zijn segment.
Wat zijn de zwakke punten van de woning?
Geen echte zwakke punten.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?
Zorg dat de woning goed onderhouden blijft, enige echte verbetering kan nog zijn een verdere modernisering van de badkamer.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?
Geen echte bedreigingen. Als de huidige overspannen markt weer normaal wordt geldt dat voor alle woningen in de omgeving van de getaxeerde woning.

N. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij het Kadaster	ja
- Bij de eigenaar of de bewoner	nee
- Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag*	ja
- Andere bronnen	nee
- Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning?	Wonen
- Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan?	ja
- Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken?	nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning?	nee
- Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? *Gebruiksbelemmerende bepalingen*	nee
- Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? *Verkoopbelemmerende bepalingen*	nee
- Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? *Voorkeursrecht*	nee
- Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken?	nee
- Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken?	nee
- Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken?	nee

O. Nadere mededelingen

- Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	ja, Dit is een testrapport waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

P. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.

Straatbeeld

Badkamer

Kinderslaapkamer

Toilet

Keuken

Tuin

Slaapkamer

Woonkamer

Zolder

Q. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Opdrachtvoorwaarden
- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Bouwkundige opnamestaat
- Rapport funderingsrisico
- Rapport funderingsrisico
- Bestemmingsplankaart
- Akte van levering van de notaris
- Informatie over het eigendom van de woning
- Bodeminformatie
- Kaart van het Kadaster

De heer J.P. Redert
HOUTEN
3 november 2021

BIJLAGE 1: MODELWAARDERAPPORTEN

Er zijn voor dit object geen modelmatige rapporten beschikbaar, omdat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de modelmatige rapporten onder de door het NRVT opgelegde norm liggen.

BIJLAGE 2: SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die ik beantwoord heb met ja of nee. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? *privaatrechtelijke aspecten*	nee
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten*	nee
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving?	ja
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'?	nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) asbest in de woning?	nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning?	nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt?	nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)?	nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken?	nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven?	nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen?	nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	ja

BIJLAGE 3: UNIFORME MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE (BBMI)

Datum meetopname	4 oktober 2021
Datum meetrapport	4 oktober 2021
Woningtype	waterwoning
Adres	Telefoonstraat 3
Postcode / plaats	6811 AS ARNHEM

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	280 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	12 m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	15 m²
	Totaal Externe bergruimte	120 m²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	154,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	2,0 m²
	Overige inpandige ruimte	12,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	140,0 m²
	Overige inpandige ruimte	12,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	15,0 m²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	140,0 m²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebruiksoppervlakte wonen	140,0 m²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m²
Extern	Externe bergruimte 1	120,0 m²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

BIJLAGE 4: BOUWKUNDIGE OPNAMESTAAT

Adres object	Telefoonstraat 3 , 6811 AS ARNHEM	Legenda
Aanwezig bij opname:	Alleen taxateur	G = Goed
Interne opname mogelijkheid:	Ja	R = Redelijk
Datum opname:	04-10-2021	M = Matig
Tijd van:	16:16 uur	S = Slecht
Tijd tot	18:16 uur	NO = Nader onderzoek nodig NW = Niet waarneembaar

Algemeen	Omschrijving	Details	
Weersomstandigheden	Droog	Bouwjaar:	2000
Type woning	waterwoning	Aantal bouwlagen:	2
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie	Betonnen Wanden En Vloeren		
Bron kengetallen voor herstelkosten	REV		
Overige bijzonderheden	Nee		

Buitenzijde:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Daken							
Dakconstructie	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Materiaal dak	Ja	Bitumineus	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Dakkapel(len)	Nee						
Schoorste(en)(en)	Nee						
Goten (incl. hemelwaterafvoeren)	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Loodwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Gevel							
Gevelwerk	Ja	Metselwerk	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Balkon	Nee						
Kozijnen	Ja	Hout	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitendeuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Hang- en sluitwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitenschilderwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 1e woonlaag	Ja	HR++ glas	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 2e woonlaag	Ja	HR++ glas	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 3e woonlaag	Nee						
Glas overige woonlagen	Nee						
Overige waarnemingen buitenzijde:	Nee						
Isolatie							
Dakisolatie	Ja			Nee			
Vloerisolatie	Ja			Nee			
Kruipruimteisolatie	Ja			Nee			
Gevelisolatie	Nee						
Leidingisolatie	Ja			Nee			
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen	Nee						

Binnenzijde:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Fundering (visueel waarneembaar)	Ja	Fundering op staal	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Kelder	Nee						
Kruipruimte	Nee						
Vloeren							
Vloeren 1e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 2e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 3e woonlaag	Nee						
Vloeren overige woonlagen	Nee						
Wanden							
Wanden en binnenmuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnendeuren en overige kozijnen (in de binnenwanden)	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Plafonds							
Plafonds	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Inrichting							
Trappen	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnenschilderwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Keuken (+eventuele inbouwapparatuur)	Ja	Combi-Magnetron Afzuigkap Koelkast Vriezer Inductie kookplaat	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 1	Ja	Ligbad Douchehoek Wastafel	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 2	Nee						
Badkamer 3	Nee						
Toilet 1	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Toilet 2	Nee						
Toilet 3	Nee						
Overige waarnemingen binnenzijde:	Nee						

Installaties:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Leidingen							
Gas	Nee						
Water	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Riolering	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Verwarmingsinstallatie							
Soort toestel	Ja	Lucht/water warmtepomp	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2000						
Verwarmings systeem 1e woonlaag	Ja	Radiatoren Vloerverwarming	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Verwarmings systeem 2e en volgende woonlaag	Ja	Vloerverwarming	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Warmwatervoorziening							
Soort toestel	Ja	Zonneboiler	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		eigendom					
Bouwjaar	2010						
Ventilatie							
Soort ventilatie	Nee						
Koeling							
Airconditioning	Nee						
Via Warmtepomp	Nee						
Overige koeling	Nee						
Electrotechnische installaties							
Meterkast	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Aantal groepen:	10						
Aantal aardlekschakelaars:	0						
Krachtstroom aanwezig	Nee						
Aanwezigheid oplaadpunt (auto)	Nee						
ICT / Domotica	Nee						
Brandveiligheid / Brandmeldinstallatie	Nee						
Overige waarnemingen installaties:	Nee						
Energieopwekking							
Zonnepanele	Ja	aantal	G	Nee			

n		panelen: 12 jaar installatie: 2018			
Eigendom		eigendom			
Wind	Nee				
Eigendom					
Overige energieopwekking	Nee				
Eigendom					

Bijgebouwen en perceel:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts-punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Schuur / berging	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Garage	Nee							
Overige bijgebouwen	Nee							
Tuinaanleg	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Niet standaard buiten voorzieningen	Nee							
Overige waarnemingen bijgebouwen en perceel:	Nee							

Overige bijzonderheden:	Aanwezig:	Omschrijving:	Risico:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Object gebonden aspecten							
Asbest	Nee						
Bodem / milieubelasting	Nee						
Ongedierte (in / om woning)	Nee						
Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)	Nee						
Binnenklimaat	Nee						
Vochtproblemen (lekkage, condensatie)	Nee						
Niet eerder genoemde bijzonderheden:	Nee						

Specifieke aandachtspunten bouwdelen:	Bouwkundige staat:	Indicatie directe herstelkosten	Indicatie herstelkosten tussen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaalbeeld van de taxateur over de woning:	Goed		
Totaal van de geschatte kosten		€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

Overeenkomst voor taxatie van een woning
Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst wonen

Geeft u een taxatiebedrijf de opdracht om de waarde van een woning te laten taxeren? Dan gelden de regels en afspraken die in deze overeenkomst voor taxatie van een woning staan. Deze regels gelden voor u, voor het taxatiebedrijf en voor de taxateur die de taxatie doet.

De opdrachtgevers hieronder geven aan het taxatiebedrijf de opdracht de woning op Telefoonstraat 3 6811AS ARNHEM te waarderen.

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever:	Nationale Taxatie Service
Contactpersoon:	de heer E. Geertsma
Adres:	Telefoonstraat 3
Postcode en plaats:	6811AS Arnhem
E-mailadres:	jp.redert@nwwi.nl
Telefoonnummer:	0621214338

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	NWWI Test Kantoor
Adres:	De Molen 25
Postcode en plaats:	3994DA HOUTEN
E-mailadres:	info@nwwi.nl
Telefoonnummer:	0306344150
KvK-nummer:	30265403

Eén van de volgende taxateurs van dit bedrijf zal de taxatie uitvoeren:

Naam taxateur:	De heer J.P. Redert
Lid van of aangesloten bij:	VBO Makelaar
Naam taxateur:	De heer K. Boskamp
Lid van of aangesloten bij:	geen

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie uitvoert noemen we verder 'ik'.

1. Doel van de taxatie
Een andere reden, namelijk testrapport Vereniging Eigen Huis

2. Datum waarop de taxatie geldt
U heeft de opdracht gegeven op 2 november 2021. Wij hebben de opdracht geaccepteerd op 2 november 2021.

De waardering van de woning geldt op 1 oktober 2021.
Waardepeildatum

3. Soort waardering
U krijgt een taxatierapport volgens het laatste model 'Taxatierapport woonruimte' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Als taxateur laat ik het taxatierapport controleren door een validatie-instituut dat is aangesloten bij NRVT.

4. Beperkingen
Ik maak een taxatierapport met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?
Heeft u een taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Alleen voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport wordt opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?
Heeft u het taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport wordt opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit rapport niet aan andere partijen geven
Ik maak het taxatierapport voor u en de partijen die in deze overeenkomst staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in deze overeenkomst is opgenomen.

Wilt u het rapport dat ik maak met andere partijen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig. In dit kader geef ik bij het aanvaarden van deze opdracht toestemming om dit rapport ook te delen met: iedereen die dit testrapport wil lezen. Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het rapport door deze andere partijen.

Hoe volledig wordt het taxatierapport?
Ik stem het oordeel in het taxatierapport af op het doel van de taxatie. Daarom schrijf ik alleen in het taxatierapport wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik gebruik voor mijn oordeel schrijf ik in het taxatierapport.

Informatie van anderen
In het rapport schrijf ik ook informatie op die ik van anderen krijg. Ik schrijf er steeds bij hoe ik aan die informatie kom. Ik maak gebruik van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Als ik hieraan twijfel op basis van mijn eigen kennis of ervaring dan verricht ik nader onderzoek. Blijf ik twijfelen, dan schrijf ik dat op in mijn taxatierapport. Ik doe kopieën van de belangrijkste informatie als bijlage bij het taxatierapport. Alle informatie die ik gebruik, verzamel ik in mijn taxatiedossier.

5. Persoonlijke gegevens

In het taxatierapport en het taxatiedossier staan persoonlijke gegevens. Bijvoorbeeld namen en adressen, telefoonnummers en e-mailadressen. Wij en alle hierna genoemde partijen houden ons aan de regels van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG). Op onze website en op de websites van deze partijen staan de privacyverklaringen. Daarin staat bijvoorbeeld wat uw rechten zijn.

Wij kunnen het taxatierapport met onder meer uw persoonlijke gegevens sturen naar de organisaties en personen hieronder. Ook het taxatiedossier met daarin onder meer uw persoonlijke gegevens kunnen wij sturen naar de organisaties en personen hieronder:

- NRVT of een organisatie die NRVT zal aanwijzen voor kwaliteitsonderzoek.
- Stichting Tuchtrechtspraak NRVT
  - om een klacht door de tuchtrechter te laten behandelen
  - om een verschil van mening op te lossen tussen mij en het validatie-instituut over het taxatierapport.
- Tuchtrechtorganisatie van de brancheorganisatie of de beroepsorganisatie van de taxateur om een klacht door de tuchtrechter te laten behandelen.

Wij mogen de persoonlijke gegevens sturen aan de partijen die hierboven staan. Dat mag omdat wij een overeenkomst hebben met u en deze partijen.

Wij kunnen het taxatierapport met onder meer uw persoonlijke gegevens sturen aan de organisaties en personen hieronder:

- NRVT of een organisatie die NRVT zal aanwijzen. Zij gebruiken het taxatierapport om het werk van het validatie-instituut te controleren.
- Een validatie-instituut dat is aangesloten bij NRVT. Zij gebruiken het taxatierapport om te kunnen valideren.
- Andere organisaties of personen aan wie ik toestemming heb gegeven en die in deze overeenkomst zijn opgenomen.

Wij mogen de persoonlijke gegevens sturen aan de partijen die hierboven staan. Dat mag omdat wij een overeenkomst met u hebben en met een deel van de partijen hierboven. Hebben wij geen overeenkomst met een partij? Dan hebben wij een gerechtvaardigd belang.

6. Welke regels gelden nog meer voor de taxatie?

Voor de taxatie gelden naast de wettelijke regels ook de regels die hieronder staan:

- De Europese Taxatiestandaarden van TEGoVA, in het Engels European Valuation Standards (EVS). Wij mogen afwijken van deze standaarden. In het taxatierapport staat dan hoe en waarom wij dat doen.
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, het Reglement Kamers NRVT en de Praktijkhandreiking Wonen NRVT van NRVT. Wij mogen hiervan afwijken. In het taxatierapport staat dan hoe en waarom wij dat doen.
- De voorwaarden en de beroepscodes, erecodes en gedragscodes van de branche- of beroepsorganisatie waarbij wij zijn aangesloten: Algemene voorwaarden VBO voor professionele opdrachtgevers.

7. Welke waarde taxeert de taxateur?

De taxateur stelt de marktwaarde vast van de woning. Dat doet hij in euro's.

Moet ik daarnaast nog een marktwaarde vaststellen voor een situatie die nu nog niet bestaat?	Nee

Nieuwbouw

Moet ik ook de marktwaarde na bouw van de woning vaststellen?	Nee

Verbouwing

Moet ik ook de marktwaarde na een verbouwing vaststellen?	Nee

Afspraken bij koop of verkoop van de woning

Is de taxatie voor een woning die kortgeleden is verkocht?	Nee
Is de taxatie voor een lening om de woning te kopen?	Nee

U heeft het volgende verklaard:
Bij de koop of de verkoop van de woning heb ik geen afspraken gemaakt die invloed kunnen hebben op de marktwaarde van de woning.

8. Informatie over de eigenaar en de bewoner van de woning

U heeft verklaard dat op dit moment alleen de eigenaar in de woning woont, eventueel samen met zijn gezin.
U heeft verklaard dat u eigenaar van de woning bent en in de woning blijft wonen.

9. Verklaring van de taxateur

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en NWWI Test Kantoor waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van NWWI Test Kantoor uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
   - De opdrachtgever van dit taxatierapport, en
   - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
   - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik zal alles in het werk stellen om de taxatieopdracht binnen 3 werkdagen uit te voeren. Ik ben hierin wel afhankelijk wanneer ik de woning kan inspecteren. Ook ben ik afhankelijk van de aanlevering van noodzakelijke gegevens door u en anderen. Ik informeer u schriftelijk wanneer ik denk dat de hiervoor bedoelde periode overschreden gaat worden.
4. Ik ben onafhankelijk:
   - Ik bepaal de waarde van de woning helemaal onafhankelijk. Ik laat mij daarbij door niemand beïnvloeden of onder druk zetten. Ik laat me bij deze taxatie niet leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
   - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
   - Ik en NWWI Test Kantoor hebben niets te maken met advies, aankoop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
   - Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

10. Heeft u schade door het taxatierapport?

Heeft u schade door onjuistheden in het taxatierapport? En moeten wij de schade betalen? Dan betalen wij maximaal het bedrag dat de verzekering voor beroepsaansprakelijkheid betaalt, plus het bedrag van het 'eigen risico' dat in die verzekering staat. Daarvoor hebben wij een goede beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

11. Heeft u klachten?

Bent u straks niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u achteraf dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Een onafhankelijk tuchtcollege behandelt uw klacht. Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.
U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

12. De informatie van de opdrachtgever

U verklaart dat de informatie die u aan ons geeft klopt en volledig is.

13. Welke onderdelen van de te taxeren woning betrekt de taxateur in zijn rapportage?

Voor een goede taxatie verwerk ik in ieder geval:

- Wie gebruikt de woning en hoe?
- Welke regels en afspraken gelden er voor de woning?
- Hoe is het met de bouwkundige toestand en het onderhoud van de woning?
- Hoe is het met gevaarlijke stoffen en asbest in de grond en de woning?
- Hoe is het met de isolatie van de woning?
- Wat is de waarde van vergelijkbare woningen?
- Hoe is het met de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

14. Hoe onderzoekt de taxateur dit?

Ik gebruik informatie van anderen, bijvoorbeeld van het Kadaster en de gemeente. Als ik informatie van anderen gebruik, staat dat in het taxatierapport. Ook staat deze informatie in de bijlage bij het taxatierapport en in het taxatiedossier.

Onderhoud

Ik beoordeel het onderhoud van de woning door de woning van binnen en buiten goed te bekijken. Ik kijk alleen en maak niets kapot om ergens bij te kunnen. Ik doe geen bouwkundige keuring.

Gevaarlijke stoffen
Ik doe onderzoek naar gevaarlijke stoffen door informatie van anderen te gebruiken. Bijvoorbeeld informatie van het Kadaster en de gemeente. Ik doe zelf geen technisch onderzoek naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater.

Energiebesparende maatregelen
Ik stel vast of er voor de woning een energielabel aanwezig is en ik bekijk de genomen energiebesparende maatregelen in de woning. Ik baseer mij daarbij op de aan mij verstrekte informatie en wat ik zelf zie.

Overheidsregels
Ik doe onderzoek naar de regels en afspraken van de overheid voor uw woning. Het gaat daarbij om regels en afspraken die belangrijk zijn voor de waarde van de woning en hoe u de woning mag gebruiken.

15. Kosten van de taxatie
Hieronder staat een overzicht van de kosten van de taxatie:

Kosten taxateur:	€ 1.000,00
Overige kosten:	€ 2,95
Kosten validatie:	€ 39,95
Btw:	€ 219,01
Totaal:	€ 1.261,91

Rekening
Wij sturen u een rekening voor de taxatie. U betaalt de rekening voordat wij het taxatierapport naar u toesturen.

De opdracht stopzetten
Wilt u de taxatieopdracht intrekken? Meldt dat dan schriftelijk bij ons. Als u de opdracht intrekt krijgt u van ons een rekening van € 302,50 inclusief Btw voor de intrekkingskosten.

Geven wij de taxatieopdracht terug? Dan betaalt u alleen de directe kosten die wij al gemaakt hebben en de kosten voor validatie. Wij sturen hierover een brief aan u met een uitleg waarom wij de opdracht teruggeven.

Is er meer dan één opdrachtgever? Dan kunnen alleen alle opdrachtgevers samen de taxatieopdracht intrekken. Hierover kunnen wij en u andere afspraken maken.

Wil of kan één van de opdrachtgevers de rekening aan het taxatiebedrijf niet betalen? Alle opdrachtgevers zijn ieder voor zich verplicht om de rekening te voldoen. Ik kan dus ieder van de opdrachtgevers aanspreken voor de volle rekening en de opdrachtgevers dienen onderling dan de door hen of één van hen betaalde kosten te verrekenen. U moet de rekening ook betalen als u het niet eens bent met de uitkomsten van de taxatie.

16. Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)
Voor ons geldt de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Wat dit betekent kunt u lezen op www.fiu-nederland.nl.

Extra afspraken
geen

Handtekening taxatiebedrijf	Handtekening opdrachtgevers
Datum: 2 november 2021	Datum: 2 november 2021

FUNDERINGSRISICO RAPPORT

Voor dit rapport is geen kaart beschikbaar.

BETROUWBAARHEID

Het risico op droogstandsproblematiek
Het risico op droogstandsproblematiek is vastgesteld op basis van modelanalyse.

Het risico op paalrot (bacterie aantasting)
Het risico op paalrot (bacterie aantasting) is vastgesteld op basis van modelanalyse.

RISICO OP FUNDERINGSPROBLEMATIEK

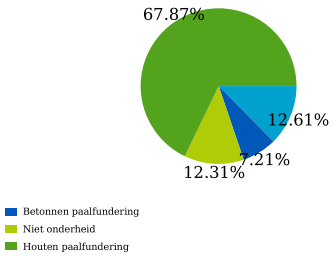
Voor Telefoonstraat 3 6811AS te Arnhem zijn de volgende risicoschattingen beschikbaar:

Risico op droogstandsproblematiek: Hoog
Er kan een droogstand van ca. 6,36 m van het hoogstgelegen funderingshout voorkomen. Hierdoor kan het funderingshout regelmatig droog komen te staan waardoor het hout kan gaan rotten. Na jarenlange droogstand kan het draagvermogen van de fundering zijn aangetast waardoor het pand kan gaan deformeren. Indien dit in vergevorderd stadium is, zijn er scheuren in de gevel zichtbaar, klemmen ramen en deuren en vertoont het gevelaanzicht tekenen van verzakkingen.

Risico op paalrot (bacterie aantasting): Hoog
Grenen palen zijn hoogstwaarschijnlijk toegepast bij dit adres, gelet op de diepteligging van de ondiepe draagkrachtige zandlaag en het bouwjaar. Grenen palen zijn zelden langer dan 10 m. Grenen palen zijn gevoelig voor bacteriële aantasting waardoor hethout van buitenaf wordt aangetast over de gehele lengte van de paal. Het draagvermogen van de paal neemt daarmee af waardoor het pand gaat verzakken. Indien dit in vergevorderd stadium is, zijn er scheuren in de gevel zichtbaar, klemmen ramen en deuren en vertoont het gevelaanzicht tekenen van verzakkingen.

SAMENSTELLING IN BUURT

Funderingstype



ONDERZOEKEN IN BUURT

Uitgevoerde onderzoeken in buurt:

In de afgelopen jaren zijn geen onderzoeken in de buurt uitgevoerd.

Aantal meldingen in deze buurt

In de afgelopen jaren zijn geen meldingen in deze buurt ontvangen.

HERSTELKOSTEN IN DE REGIO

Range herstelkosten
€688.900 - €841.900

Indicatie woonoppervlak:
805 m^2

Indicatie funderingsoppervlak:
805 m^2

BESCHIKBARE GEGEVENS

Pandgegevens
- Adres: Telefoonstraat 3
- Postcode: 6811AS
- Stad: Arnhem
- BAGID: 0202200000354034
- Bouwjaar fundering: 1870
  Bron: Bag
- Pandhoogte: 31.88 m

Funderingstype
- Funderingstype: Houten paalfundering
- Betrouwbaarheid: Op basis van modelanalyse
- Soort onderzoek: Niet bekend
- Oorzaak funderingsschade: Onbekend

Ondergrond
- Grondwaterstand: 7.86 m
- Maaiveldhoogte NAP 15.22 m
- Ondergrond: Zandgronden

Toelichting op de betrouwbaarheid van dit rapport:
Daar waar onderzoeksgegevens zijn gebruikt, is de betrouwbaarheid van de risicobeoordeling hoog. Wanneer geen onderzoeksgegevens beschikbaar zijn voor het betreffende pand of naastgelegen panden, betreft de risicobeoordeling een indicatief uitgangspunt. Wanneer u het niet eens bent met de beoordeling en/of wanneer u wijzigingen in de gebruikte data wilt doorgeven, dan kunt u terecht op https://www.kcaf.nl/fundermaps

Dit is de bijlage ‘akte van levering’

Dit is de bijlage ‘Bestemmingsplankaart’.

Dit is de bijlage ‘Bodeminformatie’.

Dit is de bijlage ‘Eigendomsinformatie’ (vh Kadastraal uittreksel).

Dit is de bijlage ‘Kadastrale kaart’.