

vereniging  
eigen huis



## TAXATIERAPPORT NTS BV

# #1

NTS TAXATIES VOLDOEN AAN  
STRENGE KWALITEITSEISEN.

ZE WORDEN ALLEEN UITGEVOERD  
DOOR GECERTIFICEERDE EN  
ONAFHANKELIJKE TAXATEURS.

# TAXATIERAPPORT



## Telefoonstraat 3 6811 AS ARNHEM

**Rapportnummer:**  
**Rapporttype:**  
**Uitgebracht op:**  
**Uitgebracht door:**

**W6811AS3\_1**  
**Model Woonruimte**  
**7-6-2018**  
**NWWI Test Kantoor**  
**Kruitmolen 1**  
**3995ES HOUTEN**  
**KVK nummer 30265403**  
**J.P. Redert**

**Taxateur:**

## INHOUDSOPGAVE

A.	OPDRACHT/OPNAME.....	3
B.	OBJECT.....	3
C.	DOEL VAN DE TAXATIE .....	3
D.	WAARDERING.....	4
E.	VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID .....	4
F.	IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR .....	5
G.	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN .....	6
H.	OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING .....	6
I.	ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING .....	8
J.	MILIEU/VERONTREINIGING .....	8
K.	EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar).....	9
L.	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL .....	9
M.	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN .....	15
N.	NADERE MEDEDELINGEN .....	15
O.	VISUELE OBJECTPRESENTATIE .....	16
P.	MODELMATIGE RAPPORTEN.....	19
Q.	VERPLICHTE BIJLAGEN .....	19
	Normblad.....	20
	Bijlagen	
	Controleverslag Centrale Registratie Taxaties.....	24
	Opdrachtvoorwaarden.....	25
	Uniforme meetstaat.....	29
	Energiebesparende voorzieningen .....	30
	Akte van levering .....	32
	Kadasterscan.....	33
	Bodeminformatie.....	34
	Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden.....	35
	Bestemmingsplankaart .....	36

# Taxatierapport

## woonruimte

Versie: april 2018, vastgesteld en beheerd door NRVT in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen

Bij dit taxatierapport behoort het

Normblad Taxatierapport

Woonruimte versie april 2018

Dit rapport is geregistreerd op [www.nwwi.nl](http://www.nwwi.nl) onder nummer: 88522727482760

## ALGEMEEN

### A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	1 april 2018
Bedrijfsnaam opdrachtgever:	Nationale Taxatie Service
KVK-nummer opdrachtgever:	09076298
Adres opdrachtgever:	Telefoonstraat 3 6811 AS ARNHEM
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	J.P. Redert
Ingeschreven in het NRVT onder nummer:	RT953573158
Naam taxatiebedrijf:	NWWI Test Kantoor
Adres taxatiebedrijf:	Kruitmolen 1 3995ES HOUTEN
KVK-nummer taxatiebedrijf:	30265403
Inspectiedatum:	1 april 2018

### B. OBJECT

Woningtype:	waterwoning
Bijgebouwen:	- garage - collectieve parkeerplaats bij woning
Adres:	Telefoonstraat 3
Postcode en plaats:	6811 AS ARNHEM
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:	51.0 km

### C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: | Nee                               |
| b. Andere reden, namelijk:                         | testrapport Vereniging Eigen Huis |

## D. WAARDERING

### Waarderingsgrondslag

Onder marktwaarde wordt verstaan: *'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.'*

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde: € 100.000,-  
zegge: honderdduizend euro

## E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

### 1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, verklaart de taxateur in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken:

Ja

### 2. Normblad Taxatierapport woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport woonruimte versie april 2018' :

Ja

### 3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing:

Algemene Voorwaarden VBO Makelaar voor professionele opdrachtgevers

### 4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

### 5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.

### 6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfssonderdelen).

## BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

*Deze opsomming geeft enige conclusies uit het taxatierapport weer die voor de financiering van het getaxeerde object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het taxatierapport noodzakelijk.*

### F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):		X
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		X
3. Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.)		X
4. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):	X	
5. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):		X
6. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):		X
7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		X

# NADERE GEGEVENS

## G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs: Ja
- kadastraal plan: Ja
- kadastraal uittreksel: Ja
- koopovereenkomst: Nee, Er heeft geen transactie plaatsgevonden.
- overige: Er zijn geen andere informatiebronnen onderzocht.

### 2. Kenmerken

#### a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

- Gemeente: Arnhem
- Sectie: A
- Nummer(s): 1
- Mandelig perceel: Nee
- Grootte: 0 hectare, 1 are en 1 centiare

- Gemeente: Arnhem
- Sectie: A
- Nummer(s): 2
- Mandelig perceel: Ja
- Aandeel in het geheel: 1/12e
- Grootte: 0 hectare, 2 are en 22 centiare

Er is sprake van:

1. Volle eigendom: Ja
2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders: Nee
4. Recht van opstal: Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee

## H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

### 1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object: Fraai gelegen woning met veel bijzondere stijlkenmerken.
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties: Systeembouw, houten ramen, deuren en kozijnen, betonnen (verdiepings)vloeren, houten kapconstructie met bitumineuze dakbedekking, verwarming en warm water middels c.v.-combi-ketel en mechanische ventilatie.
- c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen: Ja, Zie de bijlage 'energiebesparende voorzieningen'.
- d. Bouwjaar: 2000

- e. 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.
- f. Gebruiksoppervlakten:  
Volgens opgave van: taxateur  
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
- wonen: 280 m<sup>2</sup>
  - overige in pandige ruimte: 12 m<sup>2</sup>
  - gebouwgebonden buitenruimte: 15 m<sup>2</sup>
  - externe bergruimte: 120 m<sup>2</sup>
- g. Indicatie bruto inhoud: 700 m<sup>3</sup> (exclusief de externe bergruimte)

## 2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen: Dichtbij het centrum gelegen woning, met openbaar vervoersvoorzieningen en winkels op loopafstand.  
Aard van de belendingen: De omliggende bebouwing bestaat uit soortgelijke woningen.
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving: Nee
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen): Nee

## 3. Funderingen

- a. Geraadpleegde informatie:  
In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:
1. Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden: Ja
  2. Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering aanwezig: Nee
  3. F30/KCAF funderingsrapportage (< 5 jaar): Nee
  4. Eigenaar: Nee
  5. Andere bronnen: Nee
- b. Op basis van de in H.3.a. geraadpleegde bronnen en de plaatselijke kennis van de taxateur is in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade : Nee

## 4. Energielabel

Het object beschikt over:

- b. een voorlopig energielabel met de letter: C



## I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

### 2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud: goed
  - buitenonderhoud: slecht
  - bouwkundige constructie: goed
  - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object: Nee
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden: Nee
- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde: Nee
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek: Nee
- e. Volgens de taxateur wordt het object: normaal gebruikt
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd: Nee

## J. MILIEU/VERONTREINIGING

### 1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

- a. Kadaster: Ja
- b. Gebruiker/Eigenaar: Nee, Deze was niet aanwezig
- c. Bodemloket / gemeente: Ja

### 2. Bijzonderheden

- a. Het kadaster geeft een milieumelding: Nee
- b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging: Nee
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Nee

### 3. Asbest

- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: Nee

## **K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)**

### **1. Eigen gebruik**

- Volgens opgave van: Eigenaar  
wordt het object
- a. thans volledig bewoond door de eigenaar: Ja
  - b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden: Nee
  - c. onbewoond opgeleverd: Ja
  - d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering: Ja

### **2. Waarneming taxateur**

- De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1 gestelde informatie: Nee

## **L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL**


### **1. Toegepaste methodiek**


De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:


- objectvergelijking: Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

## Marktwaaarde

<b>Adres getaxeerde object</b>	<b>Telefoonstraat 3 6811 AS ARNHEM</b>	<b>Marktwaaarde per waardepeildatum (1 april 2018)</b>	<b>€ 100.000,-</b>	
<b>Objectkenmerken:</b>				
Woningtype:	waterwoning			
Bouwjaar:	2000			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	280			
Bruto inhoud (m3):	700			
Perceeloppervlakte (m2):	101			
Energie-label:	C (voorlopig)			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.) - Berging / schuur (aangeb.)	Dit is een voorbeeldrapport		
Ligging:		Dit is een voorbeeldrapport		
Onderhoudssituatie:	Goede conditie	Dit is een voorbeeldrapport		
Mate van luxe en doelmatigheid:		Dit is een voorbeeldrapport		
Kwaliteit en conditie:		Dit is een voorbeeldrapport		
Toelichting taxateur:		Dit is een voorbeeldrapport		

<b>Referentieobject 1</b>	<b>Telefoonstraat 3 A 6811 AS Arnhem</b>		
<b>Transactiegegevens:</b>			
Verkoopprijs:	€ 200.000,-		
Verkoopdatum:	1 januari 2018		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 205.000,-	2,5%	
Verkocht binnen:	45 dagen		
Bron gegevens:	Archief taxateur		
<b>Objectkenmerken:</b>		<b>Vershil</b>	<b>Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven</b>
Woningtype:	waterwoning	vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Bouwjaar:	2000	0	Dit is een voorbeeldrapport
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	280	0,0%	Dit is een voorbeeldrapport
Bruto inhoud (m3):	700	0,0%	Dit is een voorbeeldrapport
Perceeloppervlakte (m2):	110	8,9%	Dit is een voorbeeldrapport
Energielabel:	anders, Dit is een voorbeeldrapport	vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Bij-, op- of aanbouwen:	geen	vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Ligging:		vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Mate van luxe en doelmatigheid:		vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
	<b>Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:</b>		
	Dit is een voorbeeldrapport		

<b>Referentieobject 2</b>	<b>Telefoonstraat 3 B 6811 AS Arnhem</b>		
<b>Transactiegegevens:</b>			
Verkoopprijs:	€ 200.000,-		
Verkoopdatum:	1 januari 2017		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 206.000,-	3,0%	
Verkocht binnen:	onbekend		
Bron gegevens:	Archief taxateur		
<b>Objectkenmerken:</b>		<b>Vershil</b>	<b>Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven</b>
Woningtype:	waterwoning	vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Bouwjaar:	2000	0	Dit is een voorbeeldrapport
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	280	0,0%	Dit is een voorbeeldrapport
Bruto inhoud (m3):	700	0,0%	Dit is een voorbeeldrapport
Perceeloppervlakte (m2):	101	0,0%	Dit is een voorbeeldrapport
Energielabel:	E (voorlopig)	vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Bij-, op- of aanbouwen:	geen	vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Ligging:		veel minder	Dit is een voorbeeldrapport
Onderhoudssituatie:		minder	Dit is een voorbeeldrapport
Mate van luxe en doelmatigheid:		beter	Dit is een voorbeeldrapport
Kwaliteit en conditie:		veel beter	Dit is een voorbeeldrapport
		<b>Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:</b>	
		Dit is een voorbeeldrapport	

<b>Referentieobject 3</b>	<b>Telefoonstraat 3 C 6811 AS Arnhem</b>		
<b>Transactiegegevens:</b>			
Verkoopprijs:	€ 198.000,-		
Verkoopdatum:	1 februari 2018		
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 204.000,-	3,0%	
Verkocht binnen:	10 dagen		
Bron gegevens:	Archief taxateur		
<b>Objectkenmerken:</b>		<b>Vershil</b>	<b>Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven</b>
Woningtype:	waterwoning	vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Bouwjaar:	2000	0	Dit is een voorbeeldrapport
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	280	0,0%	Dit is een voorbeeldrapport
Bruto inhoud (m3):	700	0,0%	Dit is een voorbeeldrapport
Perceeloppervlakte (m2):	101	0,0%	Dit is een voorbeeldrapport
Energielabel:	B (definitief)	beter	Dit is een voorbeeldrapport
Bij-, op- of aanbouwen:	- Atelier	beter	Dit is een voorbeeldrapport
Ligging:		vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Onderhoudssituatie:		vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Mate van luxe en doelmatigheid:		vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
Kwaliteit en conditie:		vergelijkbaar	Dit is een voorbeeldrapport
		<b>Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht:</b>	
		Dit is een voorbeeldrapport	

## 2. Courantheid

- a. De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is: 3 - 6 maanden
- b. Het object is recent verkocht: Nee

## 3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden: Er is sprake van een verkopersmarkt. Daarbij is er weinig aanbod en woningen die te koop komen zijn snel verkocht.
- b. SWOT-analyse:
- Sterkte: Prima onderhouden
  - Zwakte: Het object ligt in een straat waar naast woningen ook bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.
  - Kansen: Met een kleine investering is deze woning energieneutraal te krijgen. Verder is de gemeente Arnhem druk bezig om de bedrijvigheid te laten verplaatsen.
  - Bedreigingen: Geen

## M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

### 1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:
- a. Kadaster: Ja
  - b. Gemeente: Ja
- b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan: - Wonen
- Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform het bestemmingsplan: Ja
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken: Nee

### 2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

- a. Vestigingseisen: Nee
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen: Nee
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen: Nee

### 3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

### 4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- a. als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:
  - 1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
  - 2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet): Nee
  - 3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument: Nee

## N. NADERE MEDEDELINGEN

Er zijn geen nadere mededelingen.



## O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



Slaapkamer



Straatbeeld



Toilet



Tuin



Woonkamer



Achtergevel



Badkamer



Keuken

## P. MODELMATIGE RAPPORTEN

De modelmatige rapporten zijn door de taxateur opgevraagd maar deze zijn niet beschikbaar voor dit taxatierapport.

## Q. VERPLICHTE BIJLAGEN

- [Controleverslag Centrale Registratie Taxaties](#)
- [Opdrachtvoorwaarden](#)
- [Uniforme meetstaat](#)
- [Energiebesparende voorzieningen](#)
- [Akte van levering](#)
- [Kadasterscan](#)
- [Bodeminformatie](#)
- [Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden](#)
- [Bestemmingsplankaart](#)

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te HOUTEN op 7-6-2018



en vervolgens (digitaal) ondertekend door: J.P. Redert

## **INLEIDING**

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het taxatierapport anders is vermeld.

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVV en het Reglement Wonen NRVV.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie.

## **OPDRACHTVOORWAARDEN**

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin het doel van de taxatieopdracht en de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het taxatierapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit taxatierapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het taxatierapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en ook alle schijn van belangenverstremgeling te zijn tegengegaan;
- dat hij, dan wel een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het object voor wat betreft (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

## **AANSPRAKELIJKHEID**

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is graag bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden, wordt dat in het taxatierapport expliciet aangegeven en wordt deze informatie als bijlage bij het taxatierapport gevoegd en/of bevindt deze zich in het taxatiedossier van de taxateur. Bij deze taxatie is de taxateur er van uit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

## **PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de

waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het taxatierapport (onder N, nadere mededelingen).

## **OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING**

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVT, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De taxateur heeft de uniforme meetstaat als bijlage bij het taxatierapport toegevoegd.

## **ONDERHOUDSTOESTAND**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is de taxateur uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

## **MILIEU/VERONTREINIGING**

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het taxatierapport vermelde bronnen.

In het taxatierapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

## **ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL**

Het taxatierapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld.

Het getaxeerde object wordt in de referentievergelijker met tenminste 3 unieke referentieobjecten op onderdelen vergeleken waarbij de geconstateerde verschillen tussen het betreffende referentieobject en het getaxeerde object door de taxateur worden beschreven en via het kleurenpallet in de referentievergelijker worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de vergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het taxatierapport motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het taxatierapport toe en wordt naast de marktwaarde een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Als er sprake is van een geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie voegt de taxateur de uniforme verbouwingspecificatie als bijlage bij het taxatierapport toe waaruit deze verbouwing / renovatie blijkt.

Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/ uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt de taxateur alleen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt. Is de afwijking tussen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt en de marktwaarde 4,0% of meer, met een minimum van € 10.000,-, dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelijker.

### **DEFINITIE ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN**

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

### **DEFINITIE ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL OP DE METER WONING')**

Een energieneutrale woning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek- eind of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

### **BESCHRIJVING WONINGMARKT**

Bij de huidige marktomstandigheden worden de trendmatige- en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en de verkooptijd van het getaxeerde object (al dan niet cijfermatig onderbouwd) nader beschreven. De taxateur zal daarbij een globale beschrijving geven over de (lokale) markt in zijn algemeenheid en daarnaast meer specifiek voor het woningtype van het getaxeerde object.

In de SWOT-analyse zal de taxateur de bijzonderheden vermelden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

### **PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN**

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

### **VISUELE OBJECTPRESENTATIE**

Het taxatierapport bevat ten minste zes foto's van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. Deze foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en /of gebreken, dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.



# Controleverslag Centrale Registratie Taxaties

## Gegevens validatie-instituut:

Naam validatie-instituut: *NWWI*  
Rapportnummer: *W6811AS3\_1*  
Registratienummer: *88522727482760*

## Adresgegevens getaxeerde object:

Straat en huisnummer: *Telefoonstraat 3*  
Postcode en plaats: *6811 AS ARNHEM*

## Gegevens CRT:

Controledatum CRT: *4 juni 2018, 13:55:37*  
Registratienummer CRT: *6811AS3\_MPZP*  
Controleverslag / Uitslag CRT: *Op het moment van acceptatie van de opdracht door de makelaar/taxateur is geconstateerd dat er **geen** sprake was van een match op een of meerdere rapporten die in de afgelopen 6 maanden aan de CRT zijn aangeboden.*

## Uitleg:

De Centrale Registratie Taxaties is een registratiesysteem van alle taxatieopdrachten, die door een taxatiekantoor via een validatie-instituut worden geaccepteerd. Deze taxatieopdrachten worden met elkaar vergeleken op basis van bepaalde kenmerken van het te taxeren object.

Het doel hiervan is dat validatie-instituten de normen controleren, die opgesteld zijn door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV) en vastgelegd zijn in het normblad van het taxatiemodel of die bepaald zijn door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG).

Er wordt gecontroleerd op belangenverstrengeling bij de betrokken partijen en de onafhankelijkheid van de taxateur en zijn kantoor. Toepassing van de CRT in het validatieproces verhoogt de betrouwbaarheid en transparantie van de taxatierapporten.

De vastgelegde gegevens worden na een bepaalde periode automatisch verwijderd uit het systeem.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar [crt.stenv.nl](http://crt.stenv.nl).

Bedrijfsnaam: *Nationale Taxatie Service*  
Contactpersoon: *de heer E.J. Geertsma*  
Adres: *Telefoonstraat 3*  
Postcode en vestigingsplaats : *6811AS Arnhem*  
Emailadres: *ejgeertsma@dnts.nl*  
Telefoonnummer: *0263528840*  
KVK-nummer: *09076298*

hierna te noemen 'de opdrachtgever'

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf: *NWWI Test Kantoor*  
Adres: *Kruitmolen 1*  
Postcode en vestigingsplaats: *3995ES HOUTEN*  
Emailadres: *info@nwwi.nl*  
Telefoonnummer: *0306344150*  
KVK-nummer: *30265403*

hierna te noemen 'het taxatiebedrijf',

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een opdracht voor een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door één van de volgende taxateurs, verbonden aan het taxatiebedrijf en geregistreerd bij NRVT:

- *De heer J.P. Redert*

hierna te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op *4 juni 2018*. Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op *4 juni 2018*. De opdracht betreft de volgende onroerende zaak: *Telefoonstraat 3, 6811AS ARNHEM*, hierna te noemen 'het object'.

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

### **1. Doel van de taxatieopdracht**

Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van:

*Anders, nl. testrapport Vereniging Eigen Huis*

### **2. Waardepeildatum**

De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: *1 april 2018*

### **3. Type taxatierapport en validatie**

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat het meest recente model *taxatierapport woonruimte*, vastgesteld en beheerd door het NRVT, wordt gebruikt.

Het taxatierapport dient *wel* ter validatie aangeboden te worden bij NWWI.

### **4. Beperkingen**

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

- het NRVT (of door NRVT aan te wijzen partijen) in het kader van:
  - het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
  - doorlopend toezicht op de taxateur;
  - tuchtrecht;
- het validatie-instituut en de Centrale Registratie Taxaties (CRT), om validatie van het taxatierapport te bewerkstelligen, indien er sprake is van een te valideren taxatierapport;
- het Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt;
- de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten, c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek en statistiek.

## 5. Voorwaarden

Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:

1. de meest recente versie van de 'Europese Taxatiestandaarden', ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door 'TEGoVA'; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
2. de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT en het Reglement Wonen NRVT, beiden uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); Indien er is afgeweken van dit reglement, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
3. de voorwaarden en beroeps-, ere- en gedragscode van de brancheorganisatie waarbij de taxateur(s) is/zijn aangesloten:

## 6. Waarderingsgrondslag

Deze taxatieopdracht bevat de vaststelling van de marktwaarde van het object.  
De waardering vindt plaats in euro's (€).

Er is sprake van (nog niet opgeleverde) nieuwbouw: *Nee*

Er dient een verbouwing mee te worden getaxeerd: *Nee*

Er dienen naast de marktwaarde ook andere waardebegrippen te worden getaxeerd: *Nee*

## 7. Gebruik van het object

De opdrachtgever verklaart dat het object op dit moment: *onbewoond is*.

De opdrachtgever verklaart m.b.t. het object dat hij: *de huidige eigenaar en bewoner is*.

## 8. Verklaringen van de taxateur

De taxateur verklaart dat:

- hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het object te kunnen taxeren;
- hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en alle (schijn van) belangenverstrengeling zal tegengaan;
- voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- hij, dan wel een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het te taxeren object voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- hij niet in dienstbetrekking staat tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie;
- hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar *niet* betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het te taxeren object.
- hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, *niet* meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

## 9. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

## 10. Omvang recherche

Om tot een juiste taxatie te komen zal de taxateur ten minste, maar niet uitsluitend, de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport.

Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het object;
- Gebruik van het object;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

## 11. Honorarium, bijkomende kosten en betalingsmoment

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is als volgt opgebouwd:

Honorarium taxateur:	€ 0,00
Kosten overig:	€ 0,00
Validatiekosten:	€ 35,00
BTW:	€ 7,35
	-----
Totaal:	€ 42,35

De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk: *bij notarieel transport van het vastgoedobject* betalen aan het taxatiebedrijf.

Partijen zijn *niet overeengekomen dat het taxatiebedrijf een voorschot van zijn vergoeding in rekening brengt.*

Met betrekking tot het intrekken van de taxatieopdracht door de opdrachtgever, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: € 0,00 *exclusief BTW.*

De opdrachtgever is er mee bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat, indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken.

Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

## 12. Overige bepalingen

### Wwft

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl).

### AVG

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, alsmede de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring die op hun websites zijn te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

### Specifieke aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf:

*Geen*

Handtekening taxatiebedrijf

Datum: ....-....-20....

Handtekening opdrachtgever

Datum: ....-....-20....

## Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Datum meetopname 1 april 2018  
 Datum meetrapport 1 april 2018  
 Woningtype waterwoning  
 Adres Telefoonstraat 3  
 Postcode / plaats 6811 AS ARNHEM

<b>Totale woning</b>	<b>Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	<b>280 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Overige inpandige ruimte</b>	<b>12 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Gebouwgebonden buitenruimte</b>	<b>15 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Externe bergruimte</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	150,0 m <sup>2</sup>
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	4,0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	12,0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	134,0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	12,0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	15,0 m <sup>2</sup>
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	150,0 m <sup>2</sup>
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	4,0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	146,0 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
Extern	Externe bergruimte 1	120,0 m <sup>2</sup>

### 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 Energiebesparende voorzieningen

Deze bijlage hoort bij het Model Taxatierapport Woonruimte 2018. Een belangrijk onderdeel in dit model taxatierapport is de aandacht voor duurzaamheid.

In het taxatierapport heeft de taxateur benoemd welke energiebesparende voorzieningen aanwezig zijn in uw woning. De taxateur heeft de voorzieningen bij de woningopname waargenomen en de informatie hierover opgevraagd.

Deze bijlage geeft u inzicht in energiebesparende voorzieningen, die mogelijk zinvol zijn voor uw woning. Op de volgende pagina treft u een indicatie van de besparing.

Adres:	Telefoonstraat 3, 6811 AS ARNHEM
Woningtype:	waterwoning
Gebruiksoppervlakte wonen (in m <sup>2</sup> ):	280
Bruto inhoud (in m <sup>3</sup> ):	700
Bouwjaar:	2000
Bronnen:	eigenaar

Voorziening(en):	Reeds aanwezig	Reeds opgenomen in verbouwingsspecificatie	Eventuele aanvullende maatregelen
<b>Gevelisolatie:</b>	Ja	Nee	Nee
Toelichting:	De gevel is in 2016 volledig nageïsoleerd.		
<b>Dakisolatie:</b>	Gedeeltelijk	Nee	Nee
Toelichting:	Het dak is in de jaren 90 door de eigenaar zelf nageïsoleerd.		
<b>Vloerisolatie:</b>	Ja	Nee	Nee
Toelichting:	De vloer is in 2016 volledig geïsoleerd.		
<b>Leidingisolatie:</b>	Nee	Nee	Ja
Toelichting:			
<b>Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen:</b>	Nee	Nee	Nee
Toelichting:	De kozijnen en deuren zijn op dit moment in een perfecte conditie waardoor vervanging pas in een later stadium rendabel zal worden.		
<b>Hoog rendement beglazing (HR++):</b>	Ja	Nee	Nee
Toelichting:	Zowel de begane grond als de verdiepingen zijn voorzien in 2016 van HR++ glas.		
<b>Installaties voor warmteterugwinning:</b>	Ja	Nee	Nee
Toelichting:	Er is een WTW installatie op zolder in 2015 geïnstalleerd.		
<b>Energiezuinige ventilatie (inclusief hoogrendementsventilatoren):</b>	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
<b>Hoogrendementsketels:</b>	Ja	Nee	Nee
Toelichting:	De HR-ketel is in 2016 geïnstalleerd en heeft een rendement van 108%		
<b>Warmtepompen:</b>	Nee	Nee	Nee
Toelichting:	De investering voor een warmtepomp is gezien de leeftijd van de HR-ketel op dit moment niet rendabel.		
<b>Zonneboilers:</b>	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
<b>Zonnecellen:</b>	Ja	Nee	Nee
Aantal geïnstalleerde panelen:	15		
Toelichting:	In de toekomst is er nog ruimte voor 8 zonnepanelen waar bij de aanschaf van de omvormer al rekening is gehouden.		

Uitleg bij tabel:

- **Reeds aanwezig:** de taxateur noteert hier de aanwezige energiebesparende voorzieningen, op basis van eigen waarneming en geraadpleegde bronnen.
- **Reeds opgenomen in verbouwingsspecificatie:** de taxateur noteert hier de maatregelen conform de uniforme verbouwingsspecificatie, die u als opdrachtgever heeft verstrekt. De taxateur waardeert dan de marktwaarde na realisatie van deze maatregelen. Voor deze gekozen maatregelen vermeldt de taxateur geen mogelijke zinvolle additionele maatregel.
- **Eventuele aanvullende maatregel(en):** de taxateur geeft hier aan welke aanvullende energiebesparende maatregel(en) mogelijk zinvol voor u is/zijn. Een bouwkundige inspecteur en/of energiebesparingsadviseur kan voor u een energiebesparingsmaatregel onderzoeken en adviseren. Een dergelijk onderzoek en advies valt niet binnen het kader van deze taxatieopdracht.





Dit is de bijlage 'akte van levering'

Dit is een testrapport waarvoor de volgende bijlagen niet zijn bijgevoegd:

- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Akte van levering

Dit is een testrapport waarvoor de volgende bijlage niet is ingevuld:

Bodeminformatie

Pagina 1 van bijlage 'Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden' kon niet worden toegevoegd.

U kunt deze openen met de volgende link:

<https://d1d9ffb1dbfa5188f7e9-652ba99a7c92f3d89fa6197ad8b6e24c.ssl.cf2.rackcdn.com/5b153ef3046180.97054441.pdf>

Dit is een testrapport waarvoor de volgende bijlage niet is ingevuld:

- Bestemmingsplankaart