



Nachtegaalstraat 35, Amsterdam

€ 475.000 k.k.

Portiekwoning
96m²

Stadgenoot makelaar (verkoop)
Sarphatistraat 410
1018GW Amsterdam

Objectcode: 8 5 8 0 7

Altijd in de buurt

Stadgenoot

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	4
Kenmerken	12

Bijlagen

Energielabel	13
Plattegrond	16
Plattegrond	17
Asbestrapport	18

Aanvullende informatie

Makelaar	45
Meer weten?	46
Over Stadgenoot	47
Vorrangsregeling	48

Beschrijving

De sluitingsdatum is bepaald op vrijdag 9 januari om 12.00 uur

Op zoek naar een fijne, ruime woning op een toplocatie in Amsterdam? Dan zou dit zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn! In het levendige en geliefde Amsterdam-Noord ligt deze royale maisonnette van 96 m² aan de Nachtegaalstraat 35.

Verdeeld over twee woonlagen, met drie slaapkamers, een lichte woonkamer, twee balkons en talloze mogelijkheden om de woning helemaal naar jouw smaak te moderniseren. Dankzij de ligging op de eerste en tweede verdieping geniet je hier van privacy, rust én een heerlijke hoeveelheid daglicht. Een buitenkans voor wie groot wil wonen in de stad.

Begane grond (entree)

Via de gemeenschappelijke trapopgang bereik je de voordeur van de woning op de eerste woonlaag. De entree opent naar een compacte hal met toilet, waarna je direct binnenstapt in de verrassend ruime woonkamer.

Eerste verdieping

De eerste woonlaag voelt ruim en overzichtelijk. De doorzonwoonkamer van 25 m² strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en wordt prachtig verlicht door brede raampartijen aan de voorzijde. De open houten trap vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte en geeft de kamer een warme uitstraling. Er is genoeg plek voor een royale zithoek én een eettafel.

Aan de achterzijde ligt de keuken, eenvoudig maar licht, met uitzicht op de groene binnentuinen. Vanuit hier stap je zo het eerste balkon op: een ideale plek voor een kop koffie in de ochtend of om even te ontsnappen aan de drukte van de stad. Op deze verdieping vind je ook een ruime slaapkamer aan de rustige achterkant van het huis, perfect als logeerkamer, werkplek of master bedroom.

Tweede verdieping

Via de trap kom je op de bovenste verdieping, waar nog meer verrassend veel ruimte te vinden is. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer, een in pandige berging en een ruime overloop. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde, is licht en comfortabel, en beschikt over toegang tot een eigen balkon. Aan de achterzijde bevindt zich de derde kamers, ideaal voor een kinderkamer, kleedkamer of thuiskantoor. In de berging, grenzend aan de slaapkamer vind je de CV-opstelling.

De badkamer is functioneel ingericht met een douche, wastafel, toilet, radiator én ruimte voor de wasmachine. Deze ruimte is een mooie basis om helemaal naar jouw smaak te vernieuwen. De in pandige berging biedt praktische opbergruimte, altijd handig.

Bijzonderheden

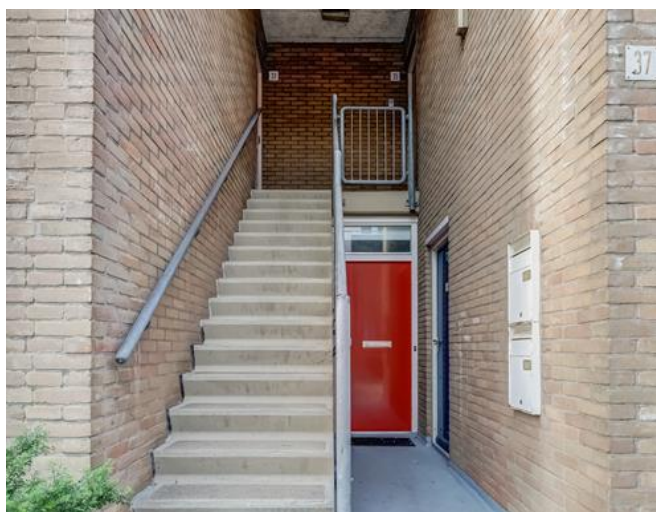
- Woonoppervlakte 96 m²
- Erfpacht afgekocht tot 16-12-2031
- Maisonnette verdeeld over twee woonlagen
- drie slaapkamers
- Twee balkons

Beschrijving

- Veel lichtinval en een ruimtelijke indeling
- Volop mogelijkheden om te moderniseren
- Gelegen in geliefd Amsterdam-Noord nabij winkels, parken, horeca en openbaar vervoer
- Eigen entree vanaf de galerij
- In deze woning heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden. Het saneringsplichtige asbest is verwijderd.
- Er geldt een zelfbewoningsclausule voor 2 jaar.
- Er zal een niet-bewoningsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- VvE bijdrage €229,20 (2025)
- De VvE oriënteert zich op vervanging van de bestaande kozijnen voor nieuwe kozijnen v.v. nieuw isolatieglas. De eventuele financiële consequenties zijn nog niet inzichtelijk.
- Een aantal ruiten in de woning is lek. Gelet op de aanstaande vervanging van kozijnen en glas, zullen de lekke ruiten niet meer vervangen worden.

Deze woning biedt ontzettend veel potentie voor iedereen die op zoek is naar ruimte, licht en een fijne plek in een van de leukste buurten van Amsterdam. Benieuwd hoe dit jouw nieuwe thuis kan worden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging aan de Nachtegaalstraat 35

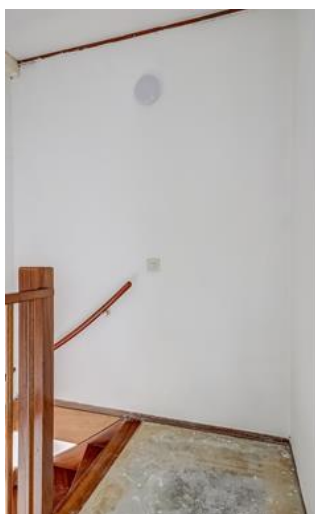
Foto's



Foto's



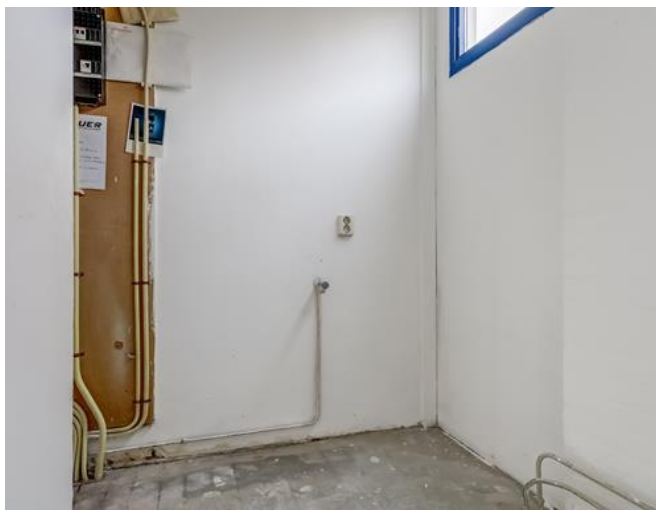
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	€ 475.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1981
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	96 m ²
Woninginhoud	312 m ³
Energie label	C

Energie label



Rijksoverheid

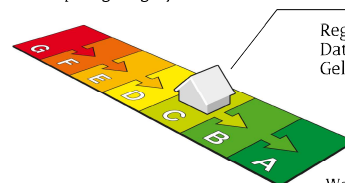
Energie label woning

Nachtegaalstraat 35

1021 ES Amsterdam

BAG-ID: 0363010000747022

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 948247150
Datum van registratie 11-06-2019
Geldig tot 26-02-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 948247150

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Tussen dak	
	Bouwperiode	1975 t/m 1982	
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam John Buis
Examnummer 00000005
KvK nummer 51344513

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoek uw energie label.nl.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m^3 gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m^3 gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

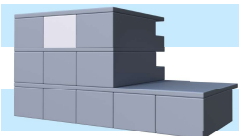
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

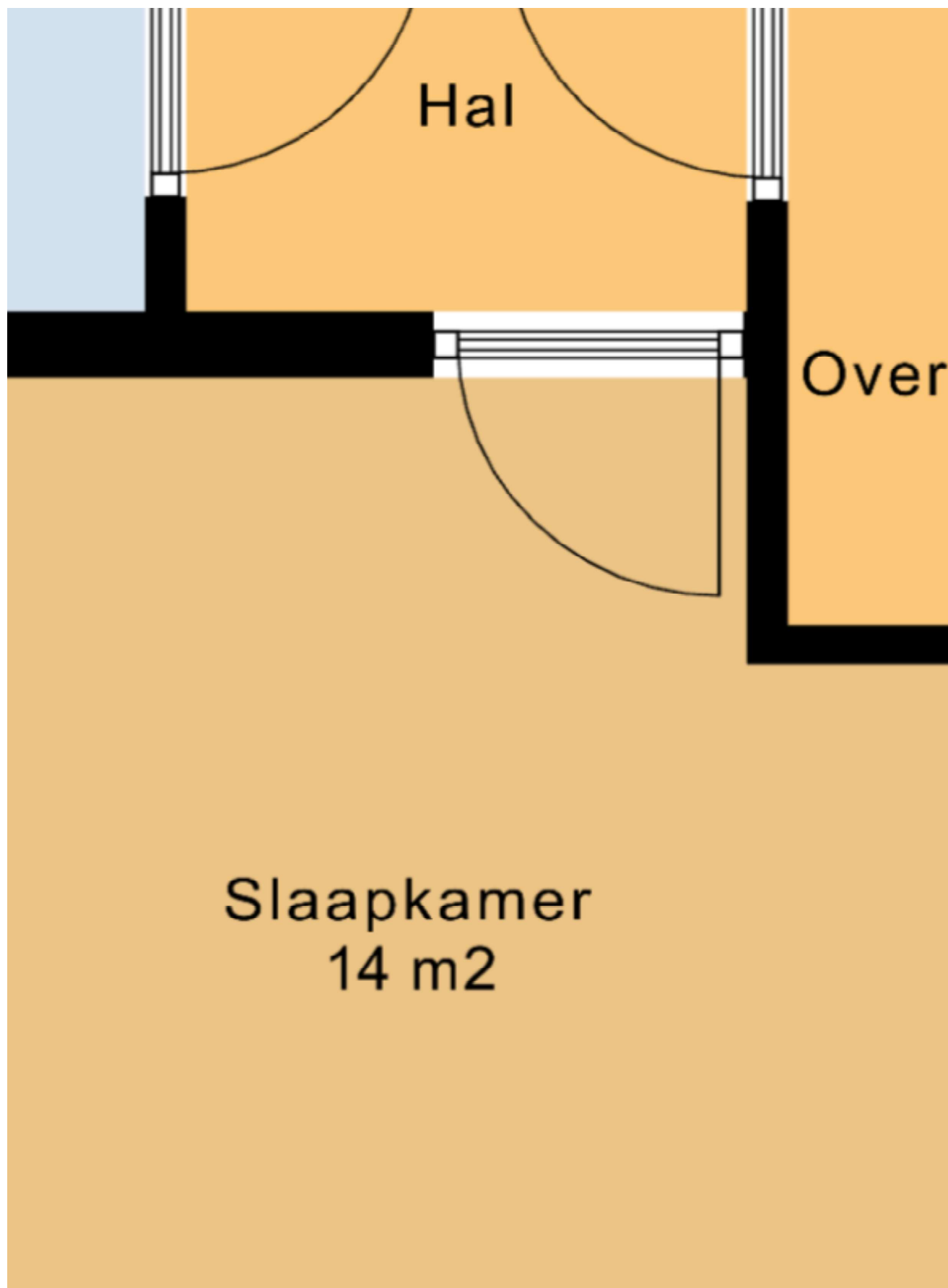
Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

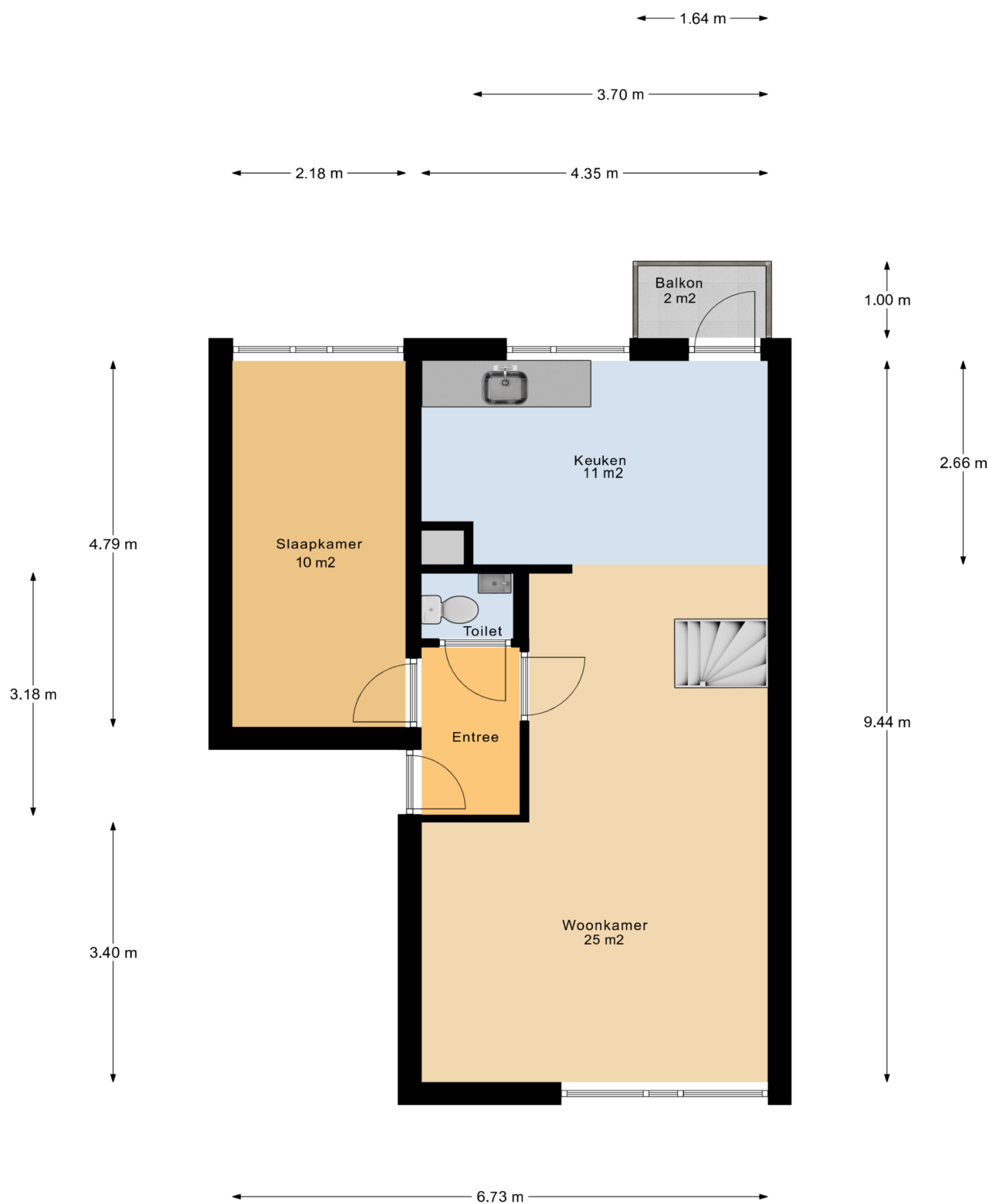
	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren dak	€700	€4700	7 jaar	7%
	Zonneboiler	€50	€2500	Langer dan levensduur	0%
	Zonnepanelen (1.600 Wattpiek)	€280	€2800	10 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€130	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€190	€750	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)

Plattegrond



Plattegrond



Verdieping 1

Asbestrapport



Rapportage Asbestinventarisatie

woning
Nachtegaalstraat 35
1021 ES Amsterdam

Complex 8237 – Vogelbuurt zuid



- ✓ asbest aangetroffen
- ✓ een potentieel blootstellingsrisico aanwezig
- ✓ op korte termijn saneren aanbevolen

Opdrachtgever	Stadgenoot KBK Bouwgroep
Datum autorisatie	22 oktober 2025
Opdrachtnummer	AO.041762
Rapportnummer	AO.041762.VI
Status	DEFINITIEF

Krommewetering 61-B | 3543 AM | Utrecht Tel: 088-5013800 | vastgoed@cmps.nl | www.cmps.nl
KVK nummer: 59639881 | BTW nummer: NL853583444B01 | NL49INGB0006350019

Asbestinventarisatie rapport

Deze rapportage is

- ☐ niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk;
- ✓ geschikt voor de verwijdering van de in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal;
- ✓ geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten; en
- ☐ geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop

van woning op het adres Nachtegaalstraat 35 te Amsterdam.

Omvang onderzoek	☐ gehele gebouw of object ☒ gedeelte van gebouw of object ☐ het bouwwerk of het object en het gebied rondom het bouwwerk of het object ☐ uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object.
Risicobeoordeling	☒ Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMART) ☐ Risicobeoordeling conform NEN2991 voor het gekozen onderzoeks(deel)gebied wordt geadviseerd

Opdrachtgever	Stadgenoot KBK Bouwgroep
Contactpersoon	K.B.K. KBK Stadgenoot mutatie
Adres	Morseweg 1
Postcode/plaats	1131 PE VOLENDAM
Telefoon	0299 367 322
E-mail	stadgenoot@kbkbouwgroep.nl

Opdrachtnummer	AO.041762
Laboratorium	Eurofins Omegam B.V. (testen: L086) Sanitas Laboratorium Services B.V. (testen: RVA Testen L568)
Uitvoering	26 augustus 2025 de heer M.A. van Cann DIA: 51E-231024-412179 15 oktober 2025 de heer B. van der Zwet DIA: 51E-171025-513269 20 oktober 2025 de heer V. van Elburg DIA: 51E-290925-412244
Autorisatie <i>gedelegeerd autorisatie bevoegd</i>	22 oktober 2025 de heer W.M. de Lange DIA: 51E-250524-513098
Technisch manager <i>technisch eindverantwoordelijke</i>	De heer A.M.S. Doesburg SCA DIA code: 04E-170224-140974
Rapport geldig tot	3 jaar na de eerste autorisatiedatum zie tabel 1: revisie rapportage



Ascertcode Compas Asbestmanagement B.V.	07-D070074
Datum eerste uitgifte	11 april 2011
Datum van uitgifte	5 februari 2025
Vervaldatum	8 april 2026

INHOUDSOPGAVE

1. SAMENVATTING	4
1.1 Asbestinventarisatie	
Doel, omvang en geschiktheid van het onderzoek	
Niet onderzochte ruimtes / locaties	
Locaties niet direct waarneembare asbest toepassingen / redelijke vermoedens	
Opmerkingen	
Installaties	
Voorgenomen maatregelen opdrachtgever	
1.2 Bevindingen	
Verontreiniging / potentieel blootstellingsrisico	
1.3 Conclusie en advies	
Beheer- en monitoringsplan	
2. ONDERZOEKSMETHODIEK	8
2.1 Onafhankelijkheid en onpartijdigheid	
2.2 Historisch onderzoek	
BIJLAGE 1 Tekening	9
BIJLAGE 2 Bronnen	11
BIJLAGE 3 Analysecertificaat	14
BIJLAGE 4 SMART risicoclassificatie	18
BIJLAGE 5 Checklist object gerelateerde zaken t.b.v. asbestinventarisatie	20
BIJLAGE 6 Fotorapportage checklist object gerelateerde zaken	21
BIJLAGE 7 Fotorapportage deskresearch, maatregelen en beperkingen	22
BIJLAGE 8 Algemene informatie asbestinventarisatie	25
Uitvoering inventarisatie	
Wijze van monsterneming	
Wijzigingen	
Bepalen hoeveelheden	
Risicoclassificatie	
Wettelijk kader	
BIJLAGE 9 Certificaat	27

1. SAMENVATTING

1.1 Asbestinventarisatie

Door Compas Asbestmanagement is een woning op het adres Nachtegaalstraat 35 te Amsterdam onderzocht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of toepassingen.

Tabel 1: Revisie rapportage

VERSIE	DATUM	OMSCHRIJVING	STATUS
V1	22 oktober 2025	rapportage opgesteld en geautoriseerd	Definitief

De rapportage is 3 jaar geldig na de eerste autorisatie datum. In de opvolgende versies na de eerste versie zijn de asbesthoudende bronnen niet geactualiseerd. De voorgaande versie vervalt.

Doel, omvang en geschiktheid van het onderzoek

De aanleiding voor het onderzoek zijn de voorgenomen werkzaamheden en eventuele verkoop, het in kaart brengen van eventueel asbest en eventueel melden van sloopwerkzaamheden. Het doel van de opdrachtgever is mede bepalend geweest voor het vaststellen van de omvang van het onderzoek en de geschiktheid van deze rapportage. De omvang van het onderzoek betreft een woning op de 1e en 2e verdieping met berging in het souterrain.

Deze rapportage is geschikt voor de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal en geschikt voor de voorgenomen (renovatie) werkzaamheden zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten, behoudens de locaties waar niet direct waarneembaar asbest wordt vermoed.

Niet onderzochte ruimtes / locaties

Indien tijdens het asbestonderzoek ruimtes / locaties niet beschikbaar zijn voor onderzoek, mogelijk afgesloten zijn of niet onbelemmerd inspecteerbaar zijn, dan worden deze in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2: Niet onderzochte ruimtes / locaties

RUIMTE / LOCATIE	REDEN NIET ONDERZOCHT	AANVULLEND ONDERZOEK
Alle ruimtes en bouwkundige onderdelen, binnen de scope van het onderzoek, waren tijdens het onderzoek toegankelijk.		

Locaties niet direct waarneembare asbest toepassingen / redelijke vermoedens

De door opdrachtgever aangegeven doel van de inventarisatie, de overeengekomen omvang van het onderzoeksgebied en de invulling van onderzoeksmethoden (bijvoorbeeld wel of geen beperkte inzet van destructieve handelingen) zijn bepalend voor vervolgadvisen.

Tabel 3: Niet direct waarneembaar asbest / redelijke vermoedens

LOCATIE	VERMOEDEN OP AANWEZIGHEID	MOGELIJKE ASBESTTOEPASSINGEN
binnenzijde: achter alle decoratieve afwerking (bijv. behang, stucwerk) <i>locatie: gehele woning</i>	nee	kit, plaatmateriaal, tegellijm, bitumen, pluggen, etc.
binnenzijde: achter (nagel) vaste plafondatafwerkingen <i>locatie: keuken</i>	ja	plaatmateriaal
binnenzijde: achter (nagel) vaste wandafwerkingen (tegels, lambrisering, schrootjes, voorzetwand) <i>locatie: douche, keuken, meterkast, toilet</i>	ja	plaatmateriaal, zeil, tegellijm, bitumen, doorvoeren, restanten...
binnenzijde: doorvoering <i>locatie: gehele woning</i>	ja	koord, kit
binnenzijde: in koven en/of schachten <i>locatie: douche, keuken</i>	ja	buizen/kanalen en plaatmateriaal

LOCATIE	VERMOEDEN OP AANWEZIGHEID	MOGELIJKE ASBESTTOEPASSINGEN
binnenzijde: keukenblok (achter) <i>locatie: keuken</i>	ja	doorvoer, buizen, tegellijm, etc..
binnenzijde: keukenblok (onder) <i>locatie: keuken</i>	ja	(restanten) vloerzeil, lijmlaag
binnenzijde: onder (nagel) vaste vloerafwerkingen (bijv. laminaat, parket, tegels, granito) <i>locatie: douche</i>	ja	(restanten) vloerzeil, (restanten) lijmlaag/tegels, plaatmateriaal
binnenzijde: onder vaste afwerkvloer (bijv. egaline) <i>locatie: hal / keuken, toilet</i>	ja	(restanten) vloerzeil, (restanten) lijmlaag/tegels, plaatmateriaal
binnenzijde: tussen wanden en verdiepingsvloeren <i>locatie: gehele woning</i>	ja	stelmateriaal
buitenzijde: achter betimmering dakgoot / dakoverstek <i>locatie: -</i>	ja	plaatmateriaal, bitumen
buitenzijde: dak <i>locatie: -</i>	ja	beplating
buitenzijde: holle ruimten achter gevel(s) / spouw <i>locatie: gevel</i>	ja	plaatmateriaal, bitumen
buitenzijde: onder dakbedekking <i>locatie: terras</i>	ja	bitumen, beplating
installaties: elektrische (schakelborden, geb kast, etc) <i>locatie: bergkast, meterkast</i>	ja	bitumen, kit, koord, pakking
overige: riolering / afvoerbuizen <i>locatie: douche</i>	ja	buizen

Deze vermoede asbesttoepassingen vormen geen beletsel voor het verwijderen van de in deze rapportage genoemde asbestbronnen. Indien werkzaamheden worden gepland op de in tabel genoemde locaties, dient opnieuw de geschiktheid van deze rapportage te worden beoordeeld. In voorkomende gevallen kan dit inhouden dat een aanvullende asbestinventarisatie dient te worden uitgevoerd.

Opmerkingen

Op 26 augustus 2025 heeft, op verzoek van de opdrachtgever, een voorinspectie van de vloeren in de woning plaatsgevonden. Hierbij is geen asbestverdachte vloerafwerking waargenomen.

Op 15 oktober 2025 is de woning aanvullend onderzocht.

Tijdens het onderzoek is in de kast van slaapkamer 2 ernstig beschadigd asbesthoudend board aangetroffen. Derhalve zijn de werkzaamheden gestaakt. Tevens zijn kleefmonsters genomen in slaapkamer 02 om vast te stellen of emissie van asbestvezels heeft plaatsgevonden. Op de kleefmonsters is geen verontreiniging aangetroffen.

Op 20 oktober 2025 is een vervolg onderzoek uitgevoerd in de overige ruimten.

Binnen deze opdracht is geen onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem.

Installaties

cv-ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18 (na 1995) - niet asbesthoudend eigendom van netbeheerder(s), buiten de scope van het onderzoek gelaten.

Voorgenomen maatregelen opdrachtgever

Door de opdrachtgever zijn de diverse voorgenomen (renovatie)werkzaamheden voorafgaand aan het onderzoek doorgegeven. In onderstaande tabel staan deze maatregelen benoemd met de daarbij behorende bevindingen. Indien nodig geacht door de DIA zijn foto's ter verduidelijking opgenomen in bijlage Fotorapportage.

Tabel 4: Voorgenomen maatregelen opdrachtgever

OMSCHRIJVING MAATREGEL	ONDERZOCHT	BRON
Locatie: overig		
vloer : laminaat / vloerbedekking anders vloer is al verwijderd.	nee, geen vloerafwerkingen aangetroffen	n.v.t.
vloerencheck	ja, geen asbestverdachte materialen aangetroffen	n.v.t.

1.2 Bevindingen

Op de locatie zijn 2 asbestverdachte toepassingen aangetroffen. Van materialen wordt een monster genomen en ter analyse aangeboden bij een onafhankelijk geaccrediteerd laboratorium. Van installaties waarover relevante informatie kan worden verkregen via betrouwbare handboeken, worden geen monsters genomen. In de onderstaande tabel zijn deze toepassingen weergegeven.

Tabel 5: Overzicht asbesthoudende/asbestverdachte toepassingen

BRON	TOEPASSING/LOCATIE	HOEVEELHEID	BEVESTIGING	RISICOKLASSE	ANALYSE
01	beplating (board)				
	bergkast, slaapkamer 2 boven in het kozijn	1 stuks totaal ca. 0,4 m²	geklemd	2A Containment	kleefmonsters: - geen asbest Chrysotiel: 5-10%, Amosiet: 15-30%
02	beplating (asbestcement vlakke plaat)				
	balkon in privacy scherm	2 stuks totaal ca. 2,5 m²	geklemd met latten en/of beugels (asbesthoudende toepassing zelf is los)	2 Open lucht	Chrysotiel: 10-15%

Bron 01: De bron betreft beplating in de kastruimte van slaapkamer 02. Het niet hechtgebonden materiaal is binnen toegepast, ernstig beschadigd, niet afgeschermd en vormt een potentieel blootstellingsrisico. Aanbevolen wordt de bron op korte termijn te laten verwijderen.

Bron 02: De bron betreft beplating in het privacy scherm. Het hechtgebonden materiaal is buiten toegepast, niet beschadigd, gedeeltelijk afgeschermd en vormt geen direct blootstellingsrisico. Aanbevolen wordt de bron bij renovatie / sloop te laten verwijderen.

Verontreiniging / potentieel blootstellingsrisico

Indien door de DIA op plaatsen binnen het onderzoeksgebied een verontreiniging en/of een potentieel blootstellingsrisico wordt aangetroffen, zal hij in overleg met de opdrachtgever direct passende maatregelen treffen. Er kunnen zich situaties voordoen waarin de DIA in zijn rapport adviseert om de aangetroffen situatie(s) nader te onderzoeken en eventueel in te kaderen.

Tabel 6: Waargenomen verontreiniging en/of een potentieel blootstellingsrisico

RUIMTE / BOUWKUNDIGE ONDERDELEN	AANBEVELING
bergkast, slaapkamer 2 Boven in het kozijn	Bron 01. De mogelijkheid bestaat dat de aangetroffen staat van de bron een verspreiding van asbestvezels heeft veroorzaakt. Om vast te stellen of emissie van asbestvezels heeft plaatsgevonden zijn een aantal kleefmonsters genomen. De analysesresultaten van het laboratorium hebben

RUIMTE / BOUWKUNDIGE ONDERDELEN	AANBEVELING
	aangetoond dat op kleefmonsters KM01, KM02, KM03, KM04, KM05 en KM06 geen asbest is aangetroffen. Activiteit nabij de bron kan verspreiding van asbestrestanten en/of asbestvezels in de lucht en omliggende omgeving veroorzaken. Geadviseerd wordt de bron op korte termijn te laten saneren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tevens wordt geadviseerd het saneringsgebied tot aan de asbestsanering/verwijdering ruim af te zetten met asbestwaarschuwinglint(en) en/of asbestwaarschuwingbord(en). Een risicobeoordelingsonderzoek conform NEN2991 in de aangrenzende ruimte wordt niet noodzakelijk geacht.

1.3 Conclusie en advies

Tijdens het onderzoek zijn 2 toepassingen aangetroffen. Bij de bronbladen in BIJLAGE 2 zijn de aanbevelingen per bron weergegeven.

Aanbevolen wordt om de toepassingen, conform het aanbevolen behandelmoment en de bijgevoegde SMART risicoclassificatie, door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te laten saneren. Bij renovatie / sloop werkzaamheden dient u altijd bedacht te zijn op de aanwezigheid van verborgen asbesthoudende materialen.

Het asbestonderzoek is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring en wordt met de grootste nauwkeurigheid uitgevoerd. Desondanks kan niet volledig worden uitgesloten dat bij geplande sloop/ renovatie van het visueel geïnspecteerde object, asbesthoudende elementen worden aangetroffen welke niet als zodanig zijn gedetecteerd en gerapporteerd.

Beheer- en monitoringsplan

Indien het asbest niet wordt verwijderd, wordt het opstellen van een beheer- en monitoringsplan geadviseerd voor het creëren van een beheersbare situatie met betrekking tot de aanwezige asbesthoudende bronnen. In het (asbest)beheersplan wordt tevens het voorkomen van onzorgvuldig handelen bij geplande of ongeplande werkzaamheden (bijvoorbeeld bij storingen, onderhoud of lekkages) vermeld. Dit voorkomt onnodige risico's of ongewenste situaties waarbij blootstelling aan asbestvezels kunnen worden veroorzaakt.

De actualisering van een beheersplan en asbestgegevens is essentieel en draagt bij aan een veilige situatie voor bewoners/gebruikers, personeel, derden en omgeving. Bij renovatie, revisie of onderhoud kan de situatie ontstaan dat een asbesthoudende bron een belemmering vormt voor de geplande werkzaamheden en voorafgaand aan de werkzaamheden dient te worden verwijderd. De verwijderingen en gewijzigde situaties dienen te worden opgenomen in het beheersplan om overzicht te houden en de veiligheid te waarborgen. Het beheersplan is een dynamisch document die tot aan het moment van (totaal)sloop up-to-date wordt gehouden.

Wij zijn gespecialiseerd in het opstellen en monitoren van een (asbest)beheersplan en verzorgen dit voor meerdere klanten. Heeft u niet de kennis en tijd om dit zelf op te stellen, onze specialisten adviseren u graag in de te nemen vervolgstappen.

2. ONDERZOEKSMETHODIEK

2.1 Onafhankelijkheid en onpartijdigheid

Compas Asbestmanagement verklaart volledig onafhankelijk te staan ten opzichte van de te onderzoeken locatie en/of de opdrachtgever.

De asbestinventarisatie vindt onafhankelijk en op onpartijdige wijze plaats. De asbestinventariseerder mag per project niet betrokken zijn bij enige activiteit die in strijd kan zijn met haar onafhankelijkheid en integriteit in relatie tot haar inventarisatieactiviteiten.

2.2 Historisch onderzoek

Voorafgaand aan het onderzoek is vastgesteld dat de volgende asbestverdachte materialen aanwezig zijn:

Tabel 7: Resultaten mogelijke asbest toepassingen deskresearch

DESKRESEARCH (RESULTATEN)	AANGETROFFEN TIJDENS ONDERZOEK	BRON
lavs (Spoedmelding 25-08-2025)		
Tijdens (onderhouds)werkzaamheden is mogelijk asbesthoudend materiaal aangetroffen. Dit betreft een ongewenste situatie en dient zo spoedig mogelijk te worden herstelt en/of gesaneerd		
asbest beheer systeem (aim) (Wooncomplex 8237 25-08-2025)		
beplating bovenlichten meterkast	nee	n.v.t.
bovenlicht trapkast, hal, woonkamer, slaapkamer,	ja	01
beplating plafond cv-kast rond doorvoer	nee, niet waarneembaar, zie redelijke vermoedens	n.v.t.
privacyschot balkon	ja	02

De volgende informatie is uit de deskresearch naar voren gekomen:

Tabel 8: Algemene resultaten deskresearch

DESKRESEARCH	
complex / bouwblok	8237 - Vogelbuurt zuid
bouwblok	135010 - Nachtegaalstraat 27-67 Reigerweg 8
lift aanwezig (in het bouwblok)	Nee
gebruikssituatie	niet in gebruik
bouwjaar	1981
bouw(type)	Portiekflat
verdiepingen	1e verdieping, 2e verdieping, begane grond
oppervlakte onderzoeksgebied	circa 104,48 m²

BIJLAGE 1 Tekening

Op de volgende pagina zijn de plattegronden bijgevoegd met de aangetroffen asbestverdachte toepassingen op de betreffende locaties. Indien geen originele plattegronden ter beschikking zijn gesteld, is van de onderzochte locatie een schematische weergave gemaakt. Deze schematische weergave is niet op schaal.



Legenda kleefmonsters		Legenda bronnen	
▲	Kleefmonster ++ (>500 v/cm²)	■ ▲ ●	Asbesthoudend
△	Kleefmonster + (101-500 v/cm²)	■ ▲ ●	Asbestverdacht
▲	Kleefmonster +/- (1-100 v/cm²)	■ ▲ ●	Niet asbesthoudend
▲	Kleefmonster - (0 v/cm²)	[M01]	Locatie monstername
		■	Onderzoeksgebied
		■	Koven en/of schachten
		■	Geen onderdeel v/h onderzoek
		■	Uitgesloten v/h onderzoek

BIJLAGE 2 Bronnen

Bron 01

Toepassing	Beplating (board)	Foto's	
Omschrijving	De bron betreft beplating in de kastruimte van slaapkamer 02.		
Locatie	Binnen, 2e verdieping bergkast, slaapkamer 2 boven in het kozijn		
Hoeveelheid	1 stuks totaal ca. 0,4 m²		
Bevestiging	Geklemd		
Afscherming	Geen		
Beschadiging	Ernstig beschadigd		
Verwerking	Niet verwerkt		
Binding	Niet hechtgebonden		
Analyse	Certificaatnr: 1733612/81/1.1 (Referentiemonster) M01 Chrysotiel: 5-10%, Amosiet: 15-30% Certificaatnr: 2011941 (Referentiemonster) KM01, KM02, KM03, KM04, KM05, KM06 - geen asbest		
SMART Risicoclassificatie			
Risicoklasse 2A	Containment <i>Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)</i>		
Behandelmoment	Op korte termijn		
Aanbeveling			
De mogelijkheid bestaat dat de aangetroffen staat van de bron een verspreiding van asbestvezels heeft veroorzaakt. Om vast te stellen of emissie van asbestvezels heeft plaatsgevonden zijn een aantal kleefmonsters genomen. De analyseresultaten van het laboratorium hebben aangetoond dat op kleefmonsters KM01, KM02, KM03, KM04, KM05 en KM06 geen asbest is aangetroffen.			
Activiteit nabij de bron kan verspreiding van asbestrestanten en/of asbestvezels in de lucht en omliggende omgeving veroorzaken. Geadviseerd wordt de bron op korte termijn te laten saneren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tevens wordt geadviseerd het saneringsgebied tot aan de asbestsanering/verwijdering ruim af te zetten met asbestwaarschuwingstint(en) en/of asbestwaarschuwingbord(en).			
Een risicobeoordelingsonderzoek conform NEN2991 in de aangrenzende ruimte wordt niet noodzakelijk geacht.			
Opmerking verwijdering	N.v.t.		



Bron 02

Toepassing	Beplating (asbestcement vlakke plaat)	Foto's
Omschrijving	De bron betreft beplating in het privacy scherm.	
Locatie	Buiten, 2e verdieping balkon in privacy scherm	
Hoeveelheid	2 stuks totaal ca. 2,5 m²	
Bevestiging	Geklemd met latten en/of beugels (asbesthoudende toepassing zelf is los)	
Afscherming	Gedeeltelijk	
Beschadiging	Niet beschadigd	
Verwerking	Niet verwerkt	
Binding	Hechtgebonden	
Analyse	Certificaatnr: 2014015 M02 Chrysotiel: 10-15%	
SMART Risicoclassificatie		
Risicoklasse 2	Open lucht <i>Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)</i>	
Behandelmoment	Bij renovatie / sloop	
Aanbeveling	De bron zal in de aangetroffen staat naar verwachting geen asbestvezelemissie in de lucht veroorzaken die de grenswaarde overschrijdt.	
Opmerking verwijdering	Nvt	

BIJLAGE 3 Analysecertificaat

1733612/81/1.1



SANITAS LABORATORIUM SERVICES B.V.

RAPPORTAGE IDENTIFICATIE ASBEST

Compas Asbestmanagement BV
T.a.v. de heer J. Wagelaar
Straatweg 66-P
3621 BR Breukelen
NEDERLAND

Document nr. : 1733612/81/1.1

Datum rapportage : 24-03-2017
Datum analyse : 24-03-2017
Datum ontvangst : 24-03-2017

Uw referentie : AO.006680
Aantal monsters : 2
Pagina : 1 van 1

Analyse methode : conform NEN 5896 (Polarisatie Microscopie) (Q)

Aangeboden door : Compas Asbestmanagement BV
Monstergegevens : Portiekflat Nachtegaalstraat 41 Amsterdam

M	Monsteromschrijving	Materiaal	Asbestsoort (m/m%)				HB
			CHR	AMO	CRO	OVE	
1	M01: slaapkamerkast, boven de deur	beplating	5-10	15-30	-	-	Nee
2	M02: meterkast, boven de deur	beplating	2-5	15-30	-	-	Nee

Toelichting bij de tabel:

Aangetroffen asbest ingedeeld in klassen: <0,1 / 0,1-2 / 2-5 / 5-10 / 10-15 / 15-30 / 30-60 / >60
M = Monsternummer
m/m% = gewichtsprocenten
CHR = Chrysotiel
AMO = Amosit
CRO = Crocidoliet
OVE = Overige soorten (Tremoliet, Actinoliet, Anthofylliet)
HB = Hechtgebonden (volgens NEN 5896, vigerende versie)
pos = asbest aanwezig, echter niet in percentage uit te drukken
n.v.t. = niet van toepassing
- = Niet aantoonbaar (conc. < 0,1%)

Opmerkingen:

- Q = analyse valt onder de scope van de RVA Testen accreditatie onder nr. L568
- de resultaten hebben uitsluitend betrekking op de aangeboden monsters
- dit rapport mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd

Sanitas Laboratorium Services B.V.
Edwin Ouborg, Teammanager



SANITAS LABORATORIUM SERVICES B.V. | Zuideinde 68, 2991 LK Barendrecht | POSTBUS 414, 2990 AK Barendrecht
t: 010-29 22 940 | 010-29 22 944 | kva: Rotterdam 55005101 | 010-8515.23.714.301 | info@sanitas-groep.nl | www.sanitas-groep.nl

ANALYSECERTIFICAAT

Opdrachtgever	: Compas Asbestmanagement B.V.		
Contact	: de heer J. Wagelaar		
Adres	: Krommewetering 61, 3543AM UTRECHT		
Projectgegevens			
Projectcode	: 2011941	Ontvangstdatum	: 15-10-2025
Uw project omschrijving	: AO.041762 211357 29650 Portiekflat Nachtegaalstraat 35 Amsterdam	Rapportagedatum	: 16-10-2025
Validatierel.	: 2011941_certificaat_v1	Aantal monsters	: 6
Opdrachtverificatiecode	: XXBT-KLWQ-UAKB-XDLU	Aantal pagina's	: 2

Analysemethode: (asbest) vezelonderzoek gesedimenteerd stof m.b.v. SEM/RMA conform NEN-ISO 16000-27 (Q)

monstercode	omschrijving	verontreinigingsniveau (conform NEN 2991)	totaal onderzocht oppervlak (cm ²)	(asbest) vezelstructuren / cm ²							
				chrysotiel	amosiet	crocidoliet	anthrophylliet	tremoliet	actinoliet	MMMF	overig anorganisch
9041481	KM01 stof bergkast Van de vloer	-	0,1450	0	0	0	0	0	0	0	0
9041482	KM02 stof bergkast Van de vloer	-	0,1450	0	0	0	0	0	0	0	0
9041483	KM03 stof slaapkamer 2 Van de vloer	-	0,1450	0	0	0	0	0	0	0	0
9041484	KM04 stof slaapkamer 2 Van de vloer	-	0,1450	0	0	0	0	0	0	0	0
9041485	KM05 stof slaapkamer 2 Van de vloer	-	0,1450	0	0	0	0	0	0	0	0
9041486	KM06 stof slaapkamer 2 Van de vloer	-	0,1450	0	0	0	0	0	0	0	0

Toelichting
 Detectiegrens : 28 vezels/cm²
 MMMF : man-made mineral fibres
 Initialen analist(en) : S.K.

Bij de analyse van gesedimenteerd stof (kleefmonster) met SEM wordt gebruik gemaakt van een eerste vergroting van 300 - 400x en nader onderzocht met een vergroting tot 1000x.

Indeling van de gevonden asbestconcentraties in verontreinigingsniveau conform NEN 2991 (2015):
 - : geen asbest aangetroffen 0 asbeststructuren /cm²
 +/- : sporen van asbest aangetroffen 1-100 asbeststructuren /cm²
 + : oppervlak duidelijk met asbest verontreinigd 101-500 asbeststructuren /cm²
 ++ : oppervlak zeer sterk met asbest verontreinigd > 500 asbeststructuren /cm²

Namens Eurofins Omegam,

Ing. J. Tukker
Manager productie



Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
 Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
 De met een Q gemerkte analyses zijn onder RVA geaccrediteerd (registratienummer 1086).

Eurofins Omegam B.V.
 H.J.E. Wenckebachweg 120
 NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
 Nederland

T +31-(0)20 597 66 80
 CSOmegam@etbn.eurofins.com
 www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
 BIC BNPA NL2A
 BTW nr. NL8139.67.132.B01
 KvK nr. 3421 5664

ANALYSECERTIFICAAT

Disclaimer

Eurofins Omegam heeft het (asbest) vezelonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de norm(en) zoals vermeld in het analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het (asbest) vezelonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
De met een Q gemerkte analyses zijn onder RvA geaccrediteerd (registratienummer 1086).

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20 597 66 80
CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215664

ANALYSECERTIFICAAT

Opdrachtgever	: Compas Asbestmanagement B.V.		
Contact	: de heer J. Wagelaar		
Adres	: Krommewetering 61, 3543AM UTRECHT		
Projectgegevens			
Projectcode	: 2014015	Ontvangstdatum	: 20-10-2025
Uw project omschrijving	: AO.041762 211868 29650 Portiekflat Nachtegaalstraat 35 Amsterdam	Rapportagedatum	: 21-10-2025
Validatieret.	: 2014015_certificaat_v1	Aantal monsters	: 1
Opdrachtverificatiecode	: ZCYA-MSAL-ZJLN-SNRY	Aantal pagina's	: 1

Analysemethode: (semi) kwantitatief asbestonderzoek in vaste materialen m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 (Q)

monstercode	omschrijving	schatting in gewichtsprocenten (massa%)		chrysotiel	amosiet	crocidoliet	anthofylliet	tremoliet	actinoliet	geschatte gebondenheid
9047653	M02 beplating balkon in het frame van het privacy scherm	10-15	-	-	-	-	-	-	-	hecht

Analysemethode

Het monstermateriaal is onderzocht volgens het door de RvA geaccrediteerde voorschrift ASB-IDEN conform NEN 5896. De methode berust op stereo-lichtmicroscopie in combinatie met polarisatiemicroscopie.

Bij de kwantitatieve bepaling van asbest in materiaalmonster is de bepalinggrens van de gebruikte onderzoeksmethode voor het schatten van het massapercentage asbest 0,1 (massa %). De geschatte gebondenheid is gegeven in de zin van NEN 5896. Indien asbest niet aantoonbaar is, weergegeven als "-" in bovenstaande tabel, dient de rapportagegrens < 0,1% aangenomen te worden. Dit is in overeenstemming met NEN 5896 waarin de laagst detecteerbare concentratie aan asbest vastgesteld is op ca. 0,1%.

Opmerking

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever: Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monstertype, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Namens Eurofins Omegam,

Ing. J. Tukker
Manager productie

Disclaimer

Eurofins Omegam heeft het (asbest) vezelonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de norm(en) zoals vermeld in het analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het (asbest) vezelonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de kopiekt van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monstername.

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
De met een Q gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer 1086).

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wierckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20 597 66 80
CSOmegam@etbn.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPA NL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 3421 5664

BIJLAGE 4 SMART risicoclassificatie

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 22 oktober 2025 om 09h19 (2857053)

Compas Asbestmanagement B.V.

SCA-code: 07-D070074.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070074.01-AO.041762].

Identificatie

Adres	N/A
Projectcode	AO.041762
Projectnaam	Woonenheid
Broncode	Bron 01 - overig
Bronnaam	board

Felten

Productspecificatie	Board
Hechtgebondenheid	Niet hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	0,4 m²
Percentage Chrysotiel	5 - 10 %
Percentage Amfibool asbest	15 - 30 %
Analysecertificaatnummer	2011941.1733612/81/1.1

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Ernstig
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2A
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Containment RK2A - ex RK3

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Deze asbesttoepassing/handeling was voorheen ingedeeld in risicoklasse 3 (vezelconcentratie cf. SMART groter dan 1.000.000 vezels/m³).

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(2857053)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 22 oktober 2025 om 09h19 (2857054)

Compas Asbestmanagement B.V.

SCA-code: 07-D070074.01



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport {07-D070074.01-AO.041762}.

Identificatie

Adres	---
Projectcode	AO.041762
Projectnaam	Woonenheid
Broncode	Bron 02 - overig
Bronnaam	asbestcement vlakke plaat

Felten

Productspecificatie	Asbestcement vlakke plaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2,5 m²
Percentage Chrysotiel	10 - 15 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	2014015

Situatie

Bevestiging	Geklemd met latten en/of beugels (asbesthoudende toepassing zelf is los)
Binnen / buiten	Buiten
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.5 16012025 (ingangsdatum 16-01-2025)

Werkplanelementen

Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(2857054)

BIJLAGE 5 Checklist object gerelateerde zaken t.b.v. asbestinventarisatie

De onderstaande onderdelen zijn op basis van kennis en ervaring asbestverdacht. Deze zijn uitsluitend visueel zonder gericht destructieve handelingen onderzocht, tenzij dit onderdeel is van de uitvraag en is opgenomen in de maatregelen tabel.

ONDERDEEL	AANWEZIG JA/NEE	RUIMTE	BIJZONDERHEDEN / BEVINDINGEN
Installaties			
WTB – Verwarming	ja	cv-kast	cv-ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18 (na 1995) – niet asbesthoudend
Overige installaties	ja	meterkast	eigendom van netbeheerder(s), buiten de scope van het onderzoek gelaten.
Holle constructie delen en onbepaalde ruimten			
Zolder / vliering	n.v.t.		
Kruipruimte incl. toplaag bodemaftluiting	n.v.t.		
Asbestverontreiniging(en)			
asbeststof afkomstig uit naastgelegen bouwdelen of emissiebronnen	n.v.t.		
asbeststof afkomstig van oude saneringen of erosie op materiaal of constructieonderdelen	n.v.t.		

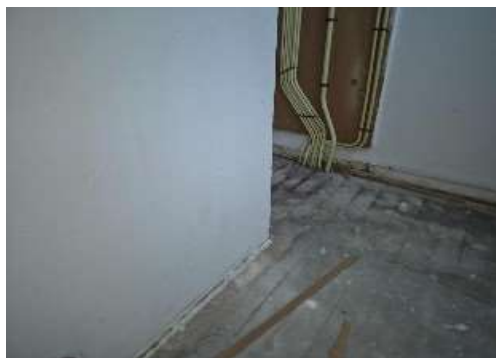
BIJLAGE 6 Fotorapportage checklist object gerelateerde zaken



WTB - Verwarming



WTB - Verwarming



Overige installaties



Overige installaties

BIJLAGE 7 Fotorapportage deskresearch, maatregelen en beperkingen

Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



Maatregel
vloerencheck



BIJLAGE 8 Algemene informatie asbestinventarisatie

Uitvoering inventarisatie

Als eerste stap vindt een toetsing plaats op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek. Indien voldoende gegevens beschikbaar zijn over het te onderzoeken bouwwerk, object of locatie, wordt overgegaan op de visuele inventarisatie.

Inhoudelijk maken de volgende werkzaamheden deel uit van een asbestinventarisatie:

- a. Vooronderzoek:
 - Het uitvoeren van een vooronderzoek door middel van het planmatig voorbereiden, bestuderen van bouwkundige en installatietechnische bestekken/werkomschrijvingen en tekeningen op toegepaste asbestverdachte materialen in overleg met de beheerder/opdrachtgever, inclusief het maken van een onderzoeksplan en melding aan de certificerende instelling.
- b. Visuele inspectie:
 - Door middel van onderzoek, het opsporen van asbestverdachte bouwkundige en installatietechnische onderdelen;
 - Door middel van een inventarisatie, het kwantificeren van de aanwezige bouwkundige en installatietechnische asbestbronnen.
- c. Het uitwerken van de rapportage, inhoudelijk omvat dit:
 - Aangeven van de asbestbronnen op de plattegronden en/of geveltekeningen;
 - Korte omschrijving van de vindplaats en kwantificeren van de bronnen;
 - Risicoklassebepaling, bevestiging van de asbesttoepassing en bepaling van de verwijderstechniek;
 - Analysegegevens van de asbesttoepassing(en).
- d. Het maken van een beknopte toelichting per bronnummer.
- e. Reproductie/foto's/kleurenkopie en kwaliteitscontrole enquête.
- f. Rapportage wordt digitaal aangeleverd.

Wijze van monsterneming

De monsterneming wordt zodanig uitgevoerd, dat geen asbestemissie naar de omgeving kan plaatsvinden. Het breukvlak wordt geïmpregneerd of afgeplakt. De plaats van de monsterneming wordt gemarkeerd en op foto vastgelegd. Het genomen monster is direct zodanig verpakt dat geen asbestemissie kan plaatsvinden.

De voorgeschreven asbestonderzoeksmethode geeft geen 100% zekerheid dat alle asbesthoudende toepassingen in het sloop-/renovatie object ook daadwerkelijk worden gevonden. Derhalve kan geen garantie worden afgegeven op het rapporteren van alle aanwezige asbest. Toch streeft Compas Asbestmanagement ernaar al het asbest op te sporen en te rapporteren. Daarnaast verplicht zij zichzelf ook overeengekomen werkzaamheden met de nodige zorg en vakmanschap uit te voeren.

Met betrekking tot de te nemen monsters geldt dat Compas Asbestmanagement zichzelf een inspanningsverplichting oplegt en nimmer een resultaatsverplichting.

Indien tijdens de inspectie sprake is van een mogelijke asbestverontreiniging dan wordt de opdrachtgever direct telefonisch en schriftelijk geïnformeerd. De opdrachtgever kan dan direct organisatorische (voorzorgs-) maatregelen treffen en een risicobeoordeling conform NEN 2991 laten uitvoeren. De risicobeoordeling (lucht en stof) conform NEN 2991 is bedoeld voor gebouwen, constructies of objecten in bewoonde of in gebruik zijnde situatie.

Vanuit de wet- en regelgeving wordt van de asbestonderzoeker verwacht dat eventuele verontreinigingen met niet-hechtgebonden asbesthoudende materialen aan de opdrachtgever worden gemeld, die een direct blootstellingsrisico opleveren voor bewoners/gebruikers van een gebouw of constructie. In dergelijke situaties worden altijd kleefmonsters genomen om te bevestigen dat het om een asbestverontreiniging gaat. De opdrachtgever wordt tevens schriftelijk op de hoogte gesteld.

Wijzigingen

Dit inventarisatierapport geeft de situatie weer zoals deze is aangetroffen tijdens de

inventarisatiewerkzaamheden op de betreffende locatie. Compas Asbestmanagement B.V. kan niet aansprakelijk worden gehouden voor wijzigingen die na de uitgevoerde inventarisatie op locatie worden aangebracht in of aan het bouwwerk, het object of het geïnspecteerde onderzoeksgebied.

Bij wijzigingen in, op of aan het bouwwerk of asbesthoudende toepassingen dient deze rapportage te worden geactualiseerd naar de huidige situatie.

Bepalen hoeveelheden

Bij het uitvoeren van de inventarisatie zijn de asbestverdachte materialen onderzocht, de hoeveelheden waar mogelijk bepaald en de constructieve gegevens verzameld. Van iedere vermoedelijke asbesthoudende toepassing zal een monster worden genomen, die op hoeveelheid en soort asbest wordt geanalyseerd. Aan de hand van de laboratoriumuitslag wordt de risicoklasse voor de verwijdering bepaald (SMART-uitdraai). De oppervlakten/hoeveelheden worden vermeld bij de bron. Van installaties/objecten zijn geen monsters genomen indien uit geraadpleegde documentatie aantoonbaar blijkt:

- welke soorten asbest in het object verwerkt zijn en wat de percentages asbest zijn; of
- dat er asbest in het object verwerkt is en voor SMART geen analyseresultaten nodig zijn om de risicoklasse te bepalen.

Risicoclassificatie

Risicoklasse indeling:

- Risicoklasse 1 omvat werkzaamheden waarbij in geval van verwijdering een vezelconcentratie van 2.000 vezels/m³ in de lucht niet wordt overschreden;
- Risicoklasse 2 omvat werkzaamheden waarbij in geval van verwijdering een vezelconcentratie van 2.000 vezels/m³ in de lucht wordt overschreden;
- Risicoklasse 2A omvat werkzaamheden waarbij in geval van verwijdering een vezelconcentratie van 2.000 vezels/m³ en het (mede) amfibool asbest betreft (dus ook in samenstellingen met serpentijn asbest).

Voor een betrouwbare bepaling van de risicoklasse wordt een algemeen toegepast geautomatiseerd instrument gebruikt, "SMART" genaamd. In bijlage Risicoclassificatie zijn de asbesthoudende materialen ingedeeld in de juiste risicoklasse.

Wettelijk kader

Sinds juli 1997 dient voor aanvang van sloop- en/of verbouwwerkzaamheden een inventariserend asbestonderzoek te worden uitgevoerd van het te slopen of te verbouwen gebouw of object. In 2005 wordt dit eveneens in het asbestverwijderingsbesluit opgenomen. Daarin wordt gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever) beschikt over een asbestinventarisatierapport.

Deze verplichting stelt de overheid, meestal is dit de gemeente, in staat om een op de sloop- en/of renovatie toegesneden omgevingsvergunning af te geven en daarop te handhaven. De vergunningverlener eist een dergelijk onderzoek teneinde ongecontroleerde sloop en ongewenste emissie van asbesthoudende materialen naar het milieu te voorkomen. Daarnaast worden ook voorwaarden aan de opdrachtgever gesteld (zie bijlagen).

Een dergelijk asbestonderzoek dient te worden uitgevoerd door een onafhankelijk gecertificeerd onderzoeksbureau. Daarnaast is op grond van wet- en regelgeving noodzakelijk dat asbesthoudende materialen oordeelkundig en verantwoord worden weggenomen voordat met sloop van de overige materialen mag worden begonnen. De asbestsanering dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Deze asbestinventarisatie is uitgevoerd in overeenstemming met het Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering als bedoeld in de artikelen 4.27 en 4.28 van de Arbeidsomstandighedenregeling zoals door de Stichting Ascet op 15 november 2018 vastgesteld. Compas Asbestmanagement is gecertificeerd en geregistreerd op de website van Stichting Certificatie Asbest (SCA-certificaat No 07-D070074.01).

BIJLAGE 9 Certificaat



Normec Certification B.V.
Stationsweg 2, 4191 KK Geldermalsen
T 0345 585 000, info-cert@normecgroup.com
www.normeccertification.nl



Procescertificaat Asbestinventarisatie 07-D070074

Compas Asbestmanagement B.V.

Adres:	Rijnzathe 7 3454 PV DE MEERN	Datum uitgifte:	05-02-2025
Telefoonnr:	+31 88 501-3800	Vervaldatum:	08-04-2025
Contactpersoon:	Dhr. A.M.S. Doesburg	Datum eerste uitgifte:	11-04-2011
		Kvk-nummer:	59639881
		E-mail:	info@cmps.nl

Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is vastgelegd op basis van het Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering vastgesteld door Stichting Ascet op 18 april 2024 in overeenstemming met de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid als bedoeld in artikel 4.26 van de Arbeidsomstandighedenregeling ("Certificatieschema") en conform het certificatiereglement, afgegeven door Normec Certification B.V.

Normec Certification B.V. verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de certificaathouder uit te voeren proces van inventariseren van aanwezige asbest, asbesthoudende producten en asbest verontreinigd materiaal of asbest verontreinigde constructieonderdelen in een bouwwerk of object, voorafgaand aan het geheel of gedeeltelijk afbreken van bouwwerken en/of objecten, het verwijderen van asbest of het opruimen van asbest na een incident, incl. de oplevering van het asbestinventarisatierapport, wordt uitgevoerd volgens de relevante eisen uit het Certificatieschema.

Wenken voor de afnemer/opdrachtgever

1. De certificaathouder:
 - a. blijft gedurende de looptijd van het procescertificaat voldoen aan de relevante eisen uit het Certificatieschema;
 - b. verleent medewerking aan beoordelingen door de certificerende instelling;
 - c. stuurt een ongeldig geworden procescertificaat terug aan de certificerende instelling, binnen veertien dagen na een getekend verzoek hiertoe; en
 - d. geeft wijzigingen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van het Certificatieschema door aan de certificerende instelling.

Voor Normec Certification B.V.

W.L. Princen



Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op www.ascet.nl.

Certificerende instelling:	Normec Certification B.V.	Certificaatnummer:	07-0070074
Aanwijzingsbeschikking:	ARBO/P&G/08/14505	SCA-code:	07-0070074.01

Makelaar

Interesse?

Deze woning is in eigendom bij Stichting Stadgenoot, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam en Diemen. Bij de overdracht van haar woningen wordt Stadgenoot begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door de Stichting Openbare Makelaardij.

Verkoopinformatie en begeleiding

Stadgenoot Makelaar
Sarphatistraat 410
1081 GW Amsterdam
020-5118000

Coördinatie

Openbare Makelaardij
Stationsweg 24
3743 EN BAARN
(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?
Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 5 8 0 7**

Meer weten?

Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van Stadgenoot. Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

Algemene informatie

Op de website van Stadgenoot vind je ook algemene informatie en tips. Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een woning.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

Over Stadgenoot

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden woningen en parkeerplaatsen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam en Diemen. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Een woning kopen bij Stadgenoot

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze website vind je koophuizen van Stadgenoot die direct beschikbaar zijn. Stadgenoot verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

Vorrangsregeling

Vorrangsregeling Stadgenoot

Als sociale huurder bij Stadgenoot krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates via de website van Stadgenoot. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Stadgenoot

Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

www.stadgenoot.nl

020 - 511 8000
info@stadgenoot.nl