

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE  
**'S-GRAVELANDSEWEG 108, 1217 EZ  
TE HILVERSUM**



**VRAAGPRIJS € 425.000,-**  
KOSTEN KOPER



VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

# 'S-GRAVELANDSEWEG 108, 1217 EZ TE HILVERSUM

In een van de meest geliefde woonwijken van Hilversum ligt op de eerste verdieping dit fraai gerenoveerde 3-kamerappartement met een woonoppervlakte van 92 m<sup>2</sup>, een balkon op het zuiden, een berging in de kelder en een gedeelde fietsengarage waar fietsen veilig en afgesloten gestald kunnen worden. Het appartement is bereikbaar via de centrale entree en vervolgens, na een tweetal treden, via het trappenhuis of de lift. Dit nette appartement bevindt zich in appartementencomplex "Quatre Bras". Het complex heeft de status van gemeentelijk monument, is ontworpen door W.M. Dudok en werd oorspronkelijk gebouwd rond 1955.

Daarnaast ligt het appartement tegenover de ingang van het Corversbos, een prachtig groen en rustig natuurgebied, de ideale plek om heerlijk te wandelen of te hardlopen. Het centrum van Hilversum ligt op circa 10 minuten fietsen en biedt onder andere een treinstation, busstation, weekmarkt, bioscoop, winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden zoals Foodhall Mout en Meddens. Hilversum zelf ligt centraal ten opzichte van de uitvalswegen naar Amsterdam, Amersfoort, Almere, Utrecht en de resterende dorpen van het Gooi.

Op Funda kunt u rechts de uitgebreide brochure downloaden. Daarnaast vindt u er 360°-foto's, een video en schematische digitale plattegronden.

#### Indeling appartement:

Entree, vestibule met garderobe, gevolgd door een gang met meterkast en toiletruimte voorzien van een toilet en fonteintje. Aan de galerijzijde bevinden zich een slaapkamer en de moderne dichte keuken, uitgerust met een afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, oven en koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is er toegang tot een kast met de warmwaterboiler en de aansluiting voor de wasmachine. Vervolgens is er een royale slaapkamer met vaste kasten en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator. Tot slot beschikt het appartement over een ruime woon-/eetkamer met balkon en een schitterend uitzicht over de parkachtige tuin.

#### Aanvullende informatie/bijzonderheden:

Dit appartement uit circa 1955 verkeert in een nette staat van onderhoud en afwerking en is voorzien van dubbele beglazing en energielabel B. Het beschikt over twee elektrische zonneschermen ter plaatse van het balkon. Alle wanden en plafonds zijn strak gestuukt en in nagenoeg het gehele appartement ligt een laminaatvloer (met uitzondering van de vestibule, toiletruimte en badkamer). Daarnaast is er een glasvezelaansluiting aanwezig. De verwarming wordt verzorgd door blokverwarming en de warmwatervoorziening door een 80-liter elektrische boiler. Op nagenoeg alle radiatoren zijn thermostaatknoppen geplaatst. De elektrische installatie (groepenkast) bestaat uit 8 groepen, een kookgroep, één aardlekschakelaar en een aparte groep met aardlekschakelaar en een tijdschakelaar voor de elektrische boiler. De servicekosten bedragen € 357,- per maand plus € 50,- per maand voor voorschot stookkosten. Oplevering/aanvaarding is per direct mogelijk.

In de koopovereenkomst zullen standaard een asbestclausule, een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen (vanwege privéomstandigheden). Hierdoor is er geen ingevulde vragenlijst aanwezig.

De oppervlakte van dit appartement is nauwkeurig gemeten volgens de branchebrede meetinstructie, gebaseerd op de meetinstructie "Gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580". Hierbij is onder andere ruimte met een hoogte lager dan 1,50 meter buiten beschouwing gelaten. Dit appartement beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van 92 m<sup>2</sup>, een gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte van 5,8 m<sup>2</sup> (balkon) en een gebruiksoppervlakte externe berging van 7,7 m<sup>2</sup> (berging).

## VRAAGPRIJS € 425.000,-

KOSTEN KOPER

## FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



## FOTO'S



## FOTO'S



## FOTO'S



## FOTO'S



FOTO'S



## FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



## ENERGIELABEL

## EnergieLabel woningen

 Registratienummer  
350524282

 Datum registratie  
08-04-2024

 Geldig tot  
04-04-2034

 Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# B



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	n.v.t.			
4 Vloeren	n.v.t.			
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Elektrische boiler	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

 Warmtebehoefte  
in de wintermaanden

 Laag Gemiddeld **Hoog**

 Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden

 Laag **Hoog**

 Aandeel hernieuwbare  
energie

**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

## Adres

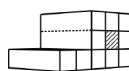
 's-Gravelandseweg 108  
1217EZ Hilversum

BAG-ID: 0402010001606283

## Detailaanduiding

 Bouwjaar 1955  
 Compactheid 0,58  
 Vloeroppervlakte 93 m<sup>2</sup>

## Woningtype

 Tussenvoning op  
tussenverdieping


## Opnamedetails

## Naam

LF Vinagre de Freitas

## Examnummer

88181047

## Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

## Inschrijffnummer

SKGIKOB 012213

## KvK-nummer

65135121

## Certificerende instelling

SKGIKOB

## Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## ENERGIELABEL

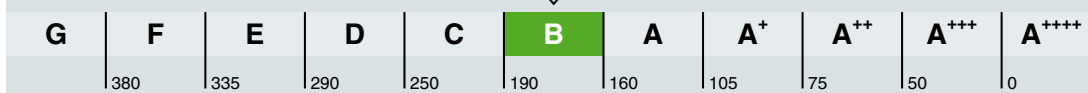
## EnergieLabel woningen

2 van 8

## Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 174,40 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 34,35 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

174,40 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

**Warmtebehoefte in de wintermaanden**


De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 99,19 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 45 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja  nee

**Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden**


**Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.** Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

**Aandeel hernieuwbare energie**


**Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

**Indicatie energierekening**

Prijspeil januari 2024

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€145	€145	€140	€130	€110	€95	€90	€80	€75	€70	€65
Gemiddeld	€210	€205	€200	€185	€165	€150	€135	€125	€120	€115	€110
Hoog	€305	€280	€270	€260	€235	€215	€195	€185	€180	€170	€160

## ENERGIELABEL

## Energie label woningen

3 van 8

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

## 1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord		Zuid	
Opp.	0 6 $R_c$	Opp.	0 6 $R_c$
16,5 m <sup>2</sup>	0,35	15,4 m <sup>2</sup>	0,35

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## Verbeteradvies: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

## Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7$  m<sup>2</sup>K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

## ENERGIELABEL

## EnergieLabel woningen

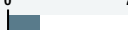






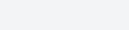

4 van 8

## 1 Gevels (vervolg)

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0 m<sup>2</sup>K/W).

## 5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van uw woning. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord			Zuid		
Opp.	0	7	Opp.	0	7
		$U_w$			$U_w$
3,4 m <sup>2</sup>		1,8	5,5 m <sup>2</sup>		2,9
2,2 m <sup>2</sup>		1,8	3,5 m <sup>2</sup>		2,9
2,2 m <sup>2</sup>		1,8	1,2 m <sup>2</sup>		2,9
0,4 m <sup>2</sup>		1,8	0,4 m <sup>2</sup>		2,9
0,4 m <sup>2</sup>		1,8			

*Toelichting*

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR<sup>++</sup>-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

**Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0 W/m<sup>2</sup>K).**

## 6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_d$ -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord			Zuid		
Opp.	0	4	Opp.	0	4
		$U_d$			$U_d$
1,6 m <sup>2</sup>		3,4	0,8 m <sup>2</sup>		3,4

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)**

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

## ENERGIELABEL

## Energie label woningen

5 van 8

## 6 Buitendeuren (vervolg)

*Toelichting*

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de  $U_g$ -waarde. Hoe lager de  $U_g$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

**Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_g$  van 1,4  $W/m^2K$ ).**

**LET OP!****Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

### 7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	1380 m <sup>2</sup>

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

#### Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

## ENERGIELABEL

## Energie label woningen

7 van 8

**8 Warm water**

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

<b>Warmwatertoestellen</b>	Elektrische boiler
<b>Douche met warmteterugwinning</b>	Niet aanwezig

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater**

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

**10 Ventilatie**

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	92,7 m <sup>2</sup>

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem**

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

**Ventilatie met warmteterugwinning**

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmteterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

## ENERGIELABEL

## Energie label woningen

8 van 8

**11 Koeling**

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Koeltoestellen****Aangesloten oppervlakte**

Geen koeling

n.v.t.

**12 Zonnepanelen**

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepaneelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

**Wattpiekvermogen****Oriëntatie****Oppervlakte**

Geen zonnepanelen

n.v.t.

n.v.t.

**Twijfels of klachten?**

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de Huurcommissie inschakelen.

**Meer informatie**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

## MEETRAPPOR



**PERFECT  
OBJECT.NL**

# MEETRAPPOR

Conform de branchbrede meetinstructie (BBMI)  
afgeleid van de NEN 2580 normering



**Meetrappor:** A, BVE-34312  
**Soort object:** Appartement  
**Objectgegevens:** 'S-Gravelandseweg 108  
**Plaats:** Hilversum

Ingemeten op locatie op verzoek van:

**Opdrachtgever:** De eigenaar dan wel verkoper van  
de woning

**Adres:**  
**Postcode en plaats:**



## MEETRAPPOR T



## Meetrappoort

<b>Meetrappoort:</b>	A, BVE-34312	<b>Opdrachtgever:</b>	De eigenaar dan wel verkoper van de woning
<b>Soort object:</b>	Appartement	<b>Datum van inmeten:</b>	20-05-2026
<b>Objectgegevens:</b>	'S-Gravelandseweg 108	<b>Datum van meetrappoort:</b>	22-05-2026
<b>Plaats:</b>	Hilversum	<b>Bijzonderheden:</b>	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		92,0	m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	Balkon	5,8	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	Berging	7,7	m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>		<b>303,0</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

De plattegrond bij bovenstaande meetstaat kunt u vinden op:

<https://floorplanner.com/projects/186048388/viewer>

## Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

## Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is afgeleid van de NEN2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeed bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website [www.perfectobject.nl](http://www.perfectobject.nl)

## MEETRAPPORT



### Uitleg over het meetrapport

Perfectobject.nl heeft op verzoek van De eigenaar dan wel verkoper van de woning een meetrapport opgesteld conform de branchebrede meetinstructie afgeleid van de NEN2580 normering waarbij de gebruiksoppervlaktes en inhoud gesplitst zijn aangegeven.

Deze splitsing is onderverdeeld in:

- › Gebruiksoppervlakte woonruimte
- › Overige in pandige ruimte
- › Gebouwgebonden buitenruimte
- › Externe bergruimte
- › Bruto inhoud van het object

### Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimtes omhullen.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt niet meegerekend:

- › De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte lager is dan 1,5 meter met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.
- › Een liftschacht
- › Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter of gelijk aan 4,0 m<sup>2</sup> is
- › Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is of gelijk aan 0,5 m<sup>2</sup>
- › Een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>

## MEETRAPPORT



### Gespecificeerde meetstaat

#### 1e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		92,0	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	Balkon	5,8	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	nvt	nvt	
<b>Inhoud</b>		<b>303,0</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

#### Berging

Gebruiksoppervlakte woonruimte		nvt	
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	Berging	7,7	m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>		<b>nvt</b>	

## MEETRAPPORT



### Plattegrond: 1e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		92,0	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	Balkon	5,8	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	nvt	nvt	
<b>Inhoud</b>		<b>303,0</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

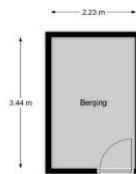


## MEETRAPPORT

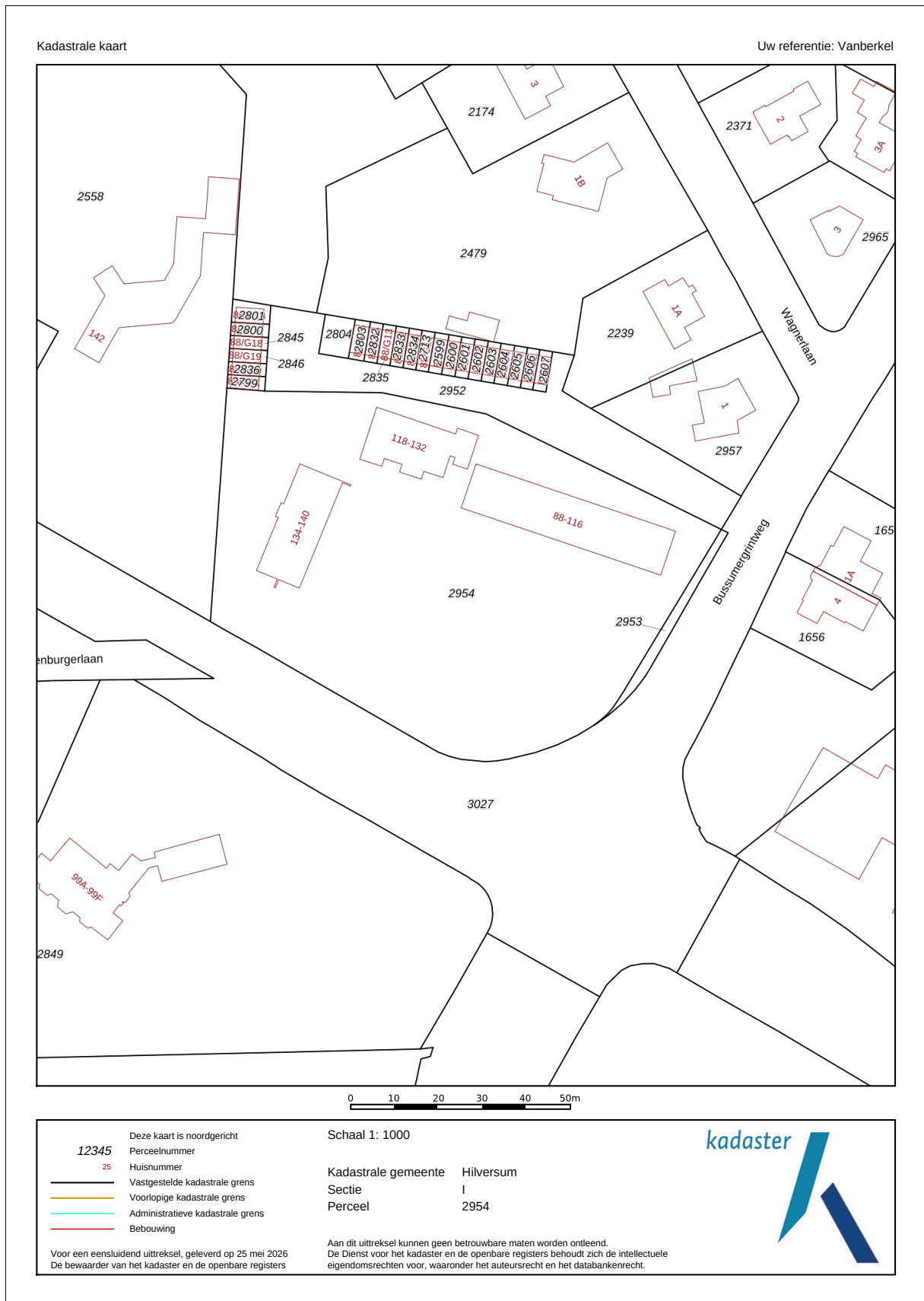


### Plattegrond: Berging

Gebruiksoppervlakte woonruimte		nvt	
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	Berging	7,7	m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>		<b>nvt</b>	



## UITTREKSEL KADASTRALE KAART (NIET OP SCHAAL)



## LIJST VAN ZAKEN

## Lijst van zaken



### Persoonlijke gegevens

Naam: \_\_\_\_\_

Adres te verkopen woning: **'s-Gravelandseweg 108, 1217 EZ te Hilversum**

Datum: \_\_\_\_\_

Voor de onderstaande zaken geldt, ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn, dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te verschaffen en discussies achteraf te voorkomen.

<b>Woning</b>	<b>Blijft</b>	<b>Gaat</b>	<b>Kan worden</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>Interieur</b>	<b>achter</b>	<b>mee</b>	<b>overgenomen</b>	
<b>Verlichting:</b>				
- inbouwspots	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwlampen (plafond)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hanglampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kasten en wandplanken:</b>				
- boekenkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- kledingkast (slaapkamer)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Schuifdeurkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lage dressoir woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen:</b>				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie:</b>				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraaf verkoper

Paraaf koper

## LIJST VAN ZAKEN

## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Haarden en kachels:</b>				
- Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Elektrische haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gashaard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Radiatoren en radiatorafwerking:</b>				
- Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Radiatorbekleding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overig:</b>				
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (incl. bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur:</b>				
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 4-pits inductiekookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel-/vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keukenaccessoires:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
<b>Toiletaccessoires:</b>				
- Toiletborstelhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Handgreep	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zeepompje	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Badkameraccessoires:</b>				
- Spiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Spiegelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet douche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraaf verkoper

Paraaf koper

## LIJST VAN ZAKEN

## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toebehoren sauna:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Veiligheid/installaties</b>				
Beveiliging:				
- Video-deurbel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Watervoorzieningen</b>				
Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterontharder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Klimaatregeling/energievoorzieningen/exterieur</b>				
(Slimme)thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.):				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten:				
- Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- 2x zonwering balkon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper

Paraaf koper

Versie 26.03

Pagina 3 van 5

## LIJST VAN ZAKEN

## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin</b>				
<b><i>Inrichting</i></b>				
Tuinaanleg/bestrating	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bepanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Verlichting/installaties</i></b>				
Buitenverlichting:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Bebouwing</i></b>				
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Overig</i></b>				
Overige tuin:				
- (sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- kasten in berging kelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper

Paraaf koper

Versie 26.03

Pagina 4 van 5

## LIJST VAN ZAKEN

**Overig**

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper, bijvoorbeeld omdat er sprake is van een lease- of huurovereenkomst? Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt de overeenkomst overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-  
-

Voor akkoord,

Verkoper(s)

\_\_\_\_\_

naam:  
plaats:  
datum:

\_\_\_\_\_

naam:  
plaats:  
datum:

Koper(s)

\_\_\_\_\_

naam:  
plaats:  
datum:

\_\_\_\_\_

naam:  
plaats:  
datum:

## BODEMINFORMATIE













# Bodem informatie

## 's-Gravelandseweg 108 te Hilversum



### Legenda

	Geselecteerde locatie		Saneringscontour
	50-meter straal		Gebouwen
	Percelen		Wet Milieubeheer bedrijven
	Onderzoek		Brandstoftanks
	Verontreinigingscontour		Historisch bodembestand (HBB)

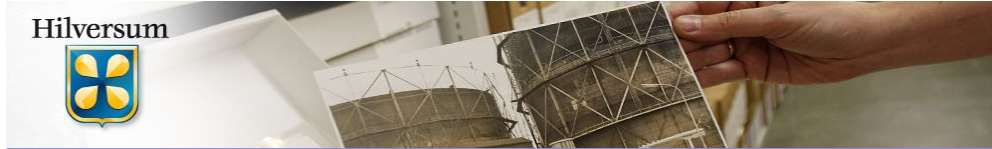
## BODEMINFORMATIE



## Inhoudsopgave

<b>Welke informatie vindt u in dit rapport</b>	<b>3</b>
<b>Informatie over geselecteerd perceel</b>	<b>4</b>
<b>Locaties</b>	<b>4</b>
<b>Onderzoeken</b>	<b>4</b>
<b>Verontreinigingscontouren</b>	<b>4</b>
<b>Wet milieubeheer bedrijven</b>	<b>4</b>
<b>Brandstoftanks</b>	<b>4</b>
<b>Historisch bodembestand (HBB)</b>	<b>4</b>
<b>Informatie van objecten in een straal van 50 meter rondom het perceel</b>	<b>5</b>
<b>Locaties</b>	<b>5</b>
<b>Onderzoeken</b>	<b>5</b>
<b>Verontreinigingscontouren</b>	<b>9</b>
<b>Wet milieubeheer bedrijven</b>	<b>9</b>
<b>Brandstoftanks</b>	<b>9</b>
<b>Historisch bodembestand (HBB)</b>	<b>9</b>
<b>Disclaimer</b>	<b>11</b>

## BODEMINFORMATIE



### Welke informatie vindt u in dit rapport

Dit rapport is een geautomatiseerde samenvatting van de bij de gemeente bekende gegevens over de bodemkwaliteit. Het rapport is onderverdeeld in de beschikbare informatie op het door u geselecteerde perceel en de informatie op de percelen in de directe omgeving. Hieronder wordt een korte uitleg gegeven van wat u in dit rapport aantreft.

#### Locatie

Betreft de naam waaronder de onderzoekslocatie bij de gemeente bekend staat. Ook staat hier de vervolgactie in het kader van de Wet bodembescherming beschreven. Alleen wanneer hier voldoende onderzocht of gesaneerd staat, wordt het perceel als niet verdacht op bodemverontreiniging beschouwd.

#### Onderzoeken

Hier worden de op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen vermeld. Voor een uitleg van de verschillende typen aan onderzoek kunt u terecht op <http://www.bodemrichtlijn.nl/Bibliotheek/bodemonderzoek>.

#### Wet milieubeheer bedrijven

Hier worden de huidige en voormalige vanuit de Wet milieubeheer geregistreerde bedrijven vermeld.

#### Brandstoftanks

Hier staan de bij de gemeente bekende (ondergrondse) brandstof tanks en de status van deze tanks. Voor meer informatie over deze status kunt u terecht op [http://www.hilversum.nl/Inwoners/Openbare\\_ruimte\\_en\\_milieu/Meldingen/Olietank\\_particuliere\\_grond\\_verwijderen](http://www.hilversum.nl/Inwoners/Openbare_ruimte_en_milieu/Meldingen/Olietank_particuliere_grond_verwijderen).

#### Historisch bodembestand (HBB)

Hier worden alle voormalige bedrijven vermeld die op bodemverontreiniging verdacht zijn. Deze lijst is onder andere gebaseerd op de Hinderwetvergunningen en inschrijvingen bij de kamer van koophandel.

#### Verontreinigingscontour

Deze contour laat de verspreiding van een verontreiniging zien. Wanneer het een verontreiniging in het grondwater betreft, adviseren wij u om geen grondwater op te pompen.

#### Wat betekenen de resultaten

Indien op uw perceel bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden of als is gebleken dat er verontreinigingen of tanks in de grond aanwezig zijn, adviseren wij u een (historisch) bodemonderzoek uit te laten voeren. Hiervoor kunt u terecht bij verschillende hierin gespecialiseerde adviesbureaus.

#### Inzien archieven

De betreffende bodemonderzoeken zijn in te zien bij de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Hilversum. U kunt hiervoor een afspraak maken via 14 035. De Hinderwet en Wet milieubeheer archieven, waaronder de certificaten van de tanksaneringen, zijn beschikbaar bij het streekarchief op de Oude Enghweg 23 te Hilversum. Voor de laatste gegevens van het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de provincie Noord-Holland, verwijzen wij u naar [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl).

#### Vragen of opmerkingen?

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de gemeente Hilversum. Mail naar [bodem@hilversum.nl](mailto:bodem@hilversum.nl) of bel tijdens kantooruren 14 035. U kunt ons helpen door eventueel geconstateerde fouten of gebreken te melden. Als u zelf onderzoeken bezit die niet in het systeem staan, dan kunt u deze laten opnemen.

## BODEMINFORMATIE



## Informatie over geselecteerd perceel

### Locaties

Geen gegevens beschikbaar

### Onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigingscontouren

Geen gegevens beschikbaar

### Wet milieubeheer bedrijven

Geen gegevens beschikbaar

### Brandstoftanks

Adres	Product	Status
's-Gravelandseweg 88	huisbrandolie	tank is verwijderd
's-Gravelandseweg 88	huisbrandolie	tank is verwijderd

### Historisch bodembestand (HBB)

Adres	Gebruik	Van	Tot	Opmerkingen
's Gravelandseweg 92	taxibedrijf	1955	1962	

## BODEMINFORMATIE



### Informatie van objecten in een straal van 50 meter rondom het perceel

#### Locaties

Naam	Afstand (m.)	Vervolgactie Wet bodembescherming:
Gravelandseweg, 's 109,105 /Gnoelaan 1-9 /Struisvogellaan 11	26	niet beoordeeld
Hoflaan zuidzijde	30	voldoende onderzocht
Trompenberg	35	niet beoordeeld
Tromplaan 3-5	27	voldoende gesaneerd
Villagegebied Noord-West (in- en uitritten)	37	voldoende onderzocht
Wagnerlaan	30	voldoende onderzocht

#### Onderzoeken

##### Historisch Onderzoek 1

<b>Locatie</b>	Gravelandseweg, 's 109,105 /Gnoelaan 1-9 /Struisvogellaan 11
<b>Rapportdatum</b>	28-02-1995
<b>Rapportnummer</b>	onbekend
<b>Onderzoekbureau</b>	Gemeente Hilversum
<b>Opmerkingen</b>	Hypothese vastgelegd: verdacht  Zintuiglijke waarnemingen: nvt  Bovengrond: nvt  Ondergrond: nvt  Grondwater: nvt  Bijzonderheden: -  Conclusies: de ondergrondse tank is niet voldoende onderzocht. Aangeraden wordt de tank te verwijderen. Indien de bouwput van de toekomstige bebouwing dieper wordt dan 1 m-mv is aanvullend onderzoek noodzakelijk.  Aanbevelingen: uitvoeren aanvullend onderzoek.

##### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

##### Verkennd Onderzoek 1

<b>Locatie</b>	Gravelandseweg, 's 109,105 /Gnoelaan 1-9 /Struisvogellaan 11
<b>Rapportdatum</b>	22-11-1994
<b>Rapportnummer</b>	P-5973
<b>Onderzoekbureau</b>	FUGRO
<b>Opmerkingen</b>	Hypothese onverdacht wordt niet verworpen

## BODEMINFORMATIE



Zintuigelijke waarnemingen: Grondsoort zand. Bij boring 11, 22 en 42 in bovengrond lichte tot sterke bijmenging van puin aangetroffen.

Bovengrond: Cadmium, PAK en Kwik rond S. Deel onderzoekslocatie ten zuiden van de Trompenburgerlaan Lood > S en PAK rond S.

Ondergrond: niet verontreinigd

Grondwater: niet geanalyseerd

Bijzonderheden: Op twee verdachte deellocaties (HBO-tank en foyer manege (Boring 5, 7, 9 58 en 59)) geen verontreiniging gevonden.

Conclusies: in de bovengrond enkele parameters licht verhoogd, maar geen NO nodig

Beoordeling risico's: Aangeraden wordt om de HBO tank te laten verwijderen.

Boorbeschrijving is opgeslagen bij boorpuntnummer: 7

#### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

#### Aanvullend bodemonderzoek 1 23-12-2016

<b>Locatie</b>	Trompenberg
<b>Rapportdatum</b>	23-12-2016
<b>Rapportnummer</b>	BY43 RAP20161223
<b>Onderzoekbureau</b>	Wareco
<b>Opmerkingen</b>	Conclusie asfalt: Op een tweetal uitzonderingen na is het asfalt in het gehele gebied teerhoudend en niet geschikt voor hergebruik. Het overzicht is hieronder weergegeven.  Conclusie fundatie: Op enkele uitzonderingen na bestaat de fundatielaag uit grof puin. In de samengestelde mengmonsters van deze laag is analytisch geen asbest aangetroffen.

#### Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
Aanvullend onderzoek	<a href="#">AVR Trompenberg (asfalt, fundatie) te Hilversum</a>

#### Historisch onderzoek 1

<b>Locatie</b>	Tromplaan 3-5
<b>Rapportdatum</b>	02-05-2013
<b>Rapportnummer</b>	N166-1206581EHT-irb-V01-NL
<b>Onderzoekbureau</b>	TAUW
<b>Opmerkingen</b>	Het benzineservicestation betreft een SUBI en is onvoldoende onderzocht. Vanaf 1985 is MTBE verwerkt in benzine en tijdens het onderzoek in 1997 is MTBE niet geanalyseerd. Hier moet nog onderzoek naar gedaan worden. Het autoreparatiebedrijf is niet voldoende onderzocht en potentieel ernstig, maar niet potentieel spoedeisend. Er is wel onderzoek gedaan op deze locatie, maar hierbij is niet geanalyseerd op n-decaan en n-octaan. De autogarage heeft een NSX-score van 0 en betreft daarom geen bodembedreigende activiteit.

#### Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
--------------	--------------

## BODEMINFORMATIE



Historisch Onderzoek

[HO-N166-1206581EHT-irb-V01-NL bussemegrintweg -1](#)**Sanerings Onderzoek 1**

**Locatie** Tromplaan 3-5

**Rapportdatum** 02-05-1994

**Rapportnummer** BO4012

**Onderzoekbureau** Milieutechniek Zonneveld en Verhoef BV

**Opmerkingen** Zintuiglijke waarnemingen: het opgeboorde materiaal had een muffe geur. Bij een olie-waterproef is niets waargenomen. De boring is gestaakt op 8.7m-mv vanwege een ondoordringbare grindlaag.

Resultaten:  
 Bovengrond: niet bemonsterd  
 Ondergrond (8m-mv): minerale olie > B-waarde  
 Grondwater: toluene, xylenen > A-waarde

Bijzonderheden: nvt

Beoordeling risico's: niet vermeld

Geschat wordt dat de hoeveelheid grond die vrij zal komen bij afgraven van de verontreiniging tpv de voormalige afgewerkte olietank ca. 15 ton zal bedragen. Het grondwater tpv de smeerput is niet verontreinigd met de stoffen die geloosd zouden zijn in de smeerput. Gezien de zintuiglijke waarnemingen is de bodem onder de smeerput verontreinigd met minerale olie en ethyleenglycol. Verspreiding van deze verontreiniging zal voornamelijk verticaal hebben plaatsgevonden. Geschat wordt dat de hoeveelheid te reinigen grond ca. 400 ton bedraagt.

Aanbevolen wordt de verontreinigingen te ontgraven.

**Beschikbare documenten**

Geen gegevens beschikbaar

**Nader Onderzoek 2**

**Locatie** Tromplaan 3-5

**Rapportdatum** 28-02-1994

**Rapportnummer** BO4012

**Onderzoekbureau** Milieutechniek Zonneveld en Verhoef BV

**Opmerkingen** Zintuiglijke waarnemingen: bij diverse boringen is een lichte/matige oliegeur waargenomen

Resultaten:  
 Bovengrond: minerale olie > A-waarde  
 Ondergrond: minerale olie > B-waarde  
 Grondwater: niet bemonsterd

Bijzonderheden: het onderzoek is uitgevoerd n.a.v. een anonieme brief die aan de opdrachtgever is gestuurd. In de brief wordt beschreven dat er door de vorige eigenaar allerlei afvalstoffen in de bodem zijn weggegoten.

Beoordeling risico's: niet vermeld

**Beschikbare documenten**

Geen gegevens beschikbaar

## BODEMINFORMATIE

**Verkennd Onderzoek 3**

<b>Locatie</b>	Tromplaan 3-5
<b>Rapportdatum</b>	30-11-1993
<b>Rapportnummer</b>	BO3154
<b>Onderzoekbureau</b>	Milieutechniek Zonneveld en Verhoef BV
<b>Opmerkingen</b>	Zintuiglijke waarnemingen: zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging
	Resultaten: Bovengrond: fenantreen, fluorantheen, benzo(a)antracene, chryseen, benzo(a)pyreen, PAK(VROM), EOX, lood en zink > S-waarde Ondergrond: benzo(a)antracene, benzo(a)pyreen en kwik > S-waarde Grondwater: niet bemonsterd
	Bijzonderheden: nvt
	Beoordeling risico's: niet vermeld
	Boorbeschrijving is opgeslagen bij boorpuntnummer: 106

**Beschikbare documenten**

Geen gegevens beschikbaar

**Verkennd Onderzoek 2**

<b>Locatie</b>	Tromplaan 3-5
<b>Rapportdatum</b>	17-06-1993
<b>Rapportnummer</b>	BO3086
<b>Onderzoekbureau</b>	Milieutechniek ZVS EEMNES BV.
<b>Opmerkingen</b>	Zintuiglijke waarnemingen: boring 4 is na 2m gestaakt wegens puin. Ook bij boring 17 is in de ondergrond (1,7-2m-mv) puin aangetroffen.
	Resultaten: Bovengrond: fluorantheen, chryseen, benzo(a)pyreen > A-waarde Ondergrond: fenantreen, antracene, fluorantheen, benzo(a)antracene, chryseen, benzo(a)pyreen, PAK (VROM) en nikkel > A-waarde Grondwater: niet bemonsterd
	Bijzonderheden: nvt
	Beoordeling risico's: niet vermeld
	Boorbeschrijving is opgeslagen bij boorpuntnummer: 3

**Beschikbare documenten**

Geen gegevens beschikbaar

**Verkennd Onderzoek 1**

<b>Locatie</b>	Tromplaan 3-5
<b>Rapportdatum</b>	31-05-1991
<b>Rapportnummer</b>	WA91/C336/12257
<b>Onderzoekbureau</b>	Heidemij

## BODEMINFORMATIE



**Opmerkingen** Zintuiglijke waarnemingen: zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die op een olieverontreiniging zouden kunnen wijzen.

Resultaten:  
 Bovengrond: minerale olie > A-waarde  
 Ondergrond: geen verontreiniging aangetoond  
 Grondwater: niet bemonsterd

Bijzonderheden: nvt

Beoordeling risico's: niet vermeld

#### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

#### Indicatief onderzoek 1

**Locatie** Village gebied Noord-West (in- en uitritten)  
**Rapportdatum** 08-10-2004  
**Rapportnummer** BO4827  
**Onderzoekbureau** Milieutechniek ZVS Eemnes B.V.  
**Opmerkingen** Het onderzoek heeft in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. De ondergrond en het grondwater zijn niet onderzocht. Voor de voorgenomen werkzaamheden in de grond is geen risicoclassificatie noodzakelijk.

#### Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
Indicatief Onderzoek	<a href="#">IO_BO4827</a>

#### Verontreinigingscontouren

Geen gegevens beschikbaar

#### Wet milieubeheer bedrijven

Geen gegevens beschikbaar

#### Brandstoftanks

Adres	Product	Status
's-Gravelandseweg 142	huisbrandolie	onklar gemaakt met zand volgens BOOT
Bussumergrintweg 4	huisbrandolie	tank is verwijderd
Bussumergrintweg 4a	onbekend	niet gevonden door KIWA-bedrijf
Wagnerlaan 1a	huisbrandolie	tank is verwijderd

#### Historisch bodembestand (HBB)

Adres	Gebruik	Van	Tot	Opmerkingen
Bussumergrintweg 4	autoreparatiebedrijf	1931	1937	GESLOOPT IN 1974. TERREIN

**BODEMINFORMATIE**

GELEGEN TUSSEN DE  
BUSSUMERGRINTWEG EN DE  
TROMPLAAN VOOR  
BUSSUMERGRINTWEG NR. 4.

**BODEMINFORMATIE****Disclaimer**

De door ons in deze rapportage beschikbaar gestelde informatie dient u te interpreteren als een inschatting van de verontreinigings situatie op een bepaald moment. Omdat het veelal historische informatie betreft kunnen wij nooit 100% zekerheid geven wat de kwaliteit is van grond en grondwater.

De Gemeente Hilversum is niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigings situatie anders is dan in dit rapport is vermeld.

Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een bouwvergunning of andere gemeentelijke producten. Bij een bouw aanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Wij gaan ervan uit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en/of inlichtingen kunt u zich wenden tot de Gemeente Hilversum.



## DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



#### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

#### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



## ALGEMENE INFORMATIE

De door Vanberkel Makelaardij o.z. en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Vanberkel Makelaardij o.z. noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

## KOOPSOM + KOSTEN KOPER

De koopsom wordt vermeerderd met de kosten koper en komen dus ook voor zijn/haar rekening. Ze bestaan uit:

- overdrachtsbelasting 2%
- kosten kadastraal recht
- notariskosten voor de leveringsakte

Overige kosten kunnen zijn:

- makelaarscourtage
- verrekening onroerende zaak belasting, waterschapsheffing, e.d.
- eventueel verrekening servicekosten
- kosten voor een bouwkundige keuring
- kosten voor een verkennend bodemonderzoek
- financieringskosten, te weten:
  - \* taxatiekosten
  - \* afsluitprovisie
  - \* notariskosten hypotheekakte
  - \* NHG kosten
  - \* kosten kadastraal recht

De financieringskosten zijn eenmalig fiscaal aftrekbaar.

De bijkomende kosten kunnen op deze manier oplopen tot vaak wel meer dan 6% van de koopsom.

## BIEDINGEN EN ONDERHANDELINGEN

Een bieding bestaat uit het bedrag dat u biedt, vervolgens de gewenste opleverdatum, en tenslotte de eventuele voorwaarden (zoals financieringsvoorbehoud). Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Een verkoper is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als verkoper middels een tegenvoorstel reageert. Het staat partijen te allen tijde vrij de onderhandeling af te breken. Tijdens een onderhandeling mogen bezichtigingen doorgaan.

## ONDERZOEKSPlicht

De koper heeft een onderzoeksplicht voor alle zaken die van belang kunnen zijn. Onder de onderzoeksplicht vallen zichtbare gebreken en publiekrechtelijke openbare informatie (zoals verkeers-/bestemmingsplannen). Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## KOOPOVEREENKOMST

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die opgesteld is door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

## WAARBORGsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.



### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Tijdens de onderhandelingen, dus vóór het bereiken van definitieve overeenstemming, dient u kenbaar te maken onder welke voorwaarden u de koopovereenkomst wilt sluiten.

Deze voorwaarden zijn altijd van tijdelijke aard; na afloop van de gestelde periode kunt u er niet langer op beroepen.

### INSCHRIJVING

De koopakte is inschrijfbaar in de openbare registers van het Kadaster. Inschrijving heeft tot gevolg dat de koop een half jaar lang tegenwerpbaar wordt aan latere gerechtigden. De notaris draagt zorg voor registratie. In beginsel zijn deze kosten voor rekening van de koper.

### BEDENKIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Daar de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zonodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigt op:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

### EIGENDOMSOVERDRACHT/LEVERING

De datum van overdracht dient tijdens de onderhandelingen vastgesteld te worden.

Uitsluitend in overleg en met goedkeuring van zowel de koper als de verkoper kan van deze datum worden afgeweken. Het is gebruikelijk, voorafgaand aan de levering, het object te inspecteren.

Tevens worden de meterstanden opgenomen. Notaris ter keuze van de kopende partij.

### TENSLOTTE

Voor nadere informatie zijn wij u graag van dienst.

Indien u na alle afweging toch geen belangstelling heeft voor deze woning, maar wel verder wilt zoeken, overweegt u dan eens om gebruik te maken van onze aankoopbegeleiding. Tevens kunnen wij u van dienst zijn bij een taxatie, verkoopbegeleiding en/of bemiddeling bij uw woningfinanciering. De verkoper zal het zeer op prijs stellen als u aan ons doorgeeft wat u reactie op deze woning is. Alvast bedankt.

Vanberkel Makelaardij o.z.

Herenstraat 7

1211 BZ Hilversum

T 035 623 30 23

E [info@vanberkelmakelaardij.nl](mailto:info@vanberkelmakelaardij.nl)

I [www.vanberkelmakelaardij.nl](http://www.vanberkelmakelaardij.nl)