

Taxatierapport 4091515



Rapportdatum

2 augustus 2024

Uw referentie

Onze referentie

4091515 / M. Maas

Communicatie

088 – 554 00 25
T&I@lengkeek.nl

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

Van : VvE Meerhuizenpoort
Meerhuizenplein 1A, 1B, 2A en 2B,
Meerhuizenstraat 7A t/m 7E, 9A t/m 9E,
Meerhuizenstraat 10A t/m 10E, 11A t/m T,
Meerhuizenstraat 12A t/m 12E, 13,14A t/m 14T,16
1078 TB TE Amsterdam

Recapitulatie van de bedragen

Totaal herbouwwaarde	:	€	15.250.000
Advies opruimingskosten (premier risque)	:	€	850.000

Alle bedragen zijn inclusief btw.

Vervaldatum rapport: 2 augustus 2030

Lengkeek B.V. is niet de verzekerde zelf en is niet in dienstbetrekking bij verzekerde. De taxatie is ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek.

Lengkeek

📍 van Heuven Goedhartlaan 9b
1181 KZ Amstelveen

📍 van Heuven Goedhartlaan 9b
1181 KZ Amstelveen

📞 088 - 554 00 00
✉ T&I@lengkeek.nl
🌐 www.lengkeek.nl

Wij hebben deze opdracht met zorg uitgevoerd en naar beste kennis en wetenschap te Amstelveen.

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden van toepassing. (lengkeek.nl/algemene-voorwaarden)



Blad	Inhoudsopgave
3	Definities en uitgangspunten
	1. Verantwoording
	2. Taxatiebegrippen
	3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen
8	Omschrijvingen en waarderingen
11	Staat van in- en uitsluitingen
13	Fotoblad



DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN



1. Verantwoording

Inleiding

De taxatie is gebaseerd op Artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek en ziet op al hetgeen is opgenomen onder de omschrijving “Vaste Taxatie” als deskundigentaxatie als bedoeld in genoemd artikel. Ter toelichting treft u onderstaand de tekst van het betrokken artikel aan:

Artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek

"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij duidelijk in een voordeligere positie zou geraken. De vorige zin mist toepassing bij voorafgaande taxatie van de waarde van een zaak tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige".

Advies woningverbeteringen / opruimingskosten

Voor zover in het taxatierapport waardering ten aanzien van “woningverbeteringen” en/of “opruimingskosten” is opgenomen, wordt nadrukkelijk bepaald dat het hier een advies betreft waarbij dit advies geenszins heeft te gelden als deskundigentaxatie als voornoemd. Nadrukkelijk wordt tevens verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgenomen onder taxatiebegrippen. Het bedrag wordt op basis van premier risqué geadviseerd.

Prijswijzigingen / indexering

In deze taxatie is *geen* rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies en eventuele prijswijzigingen. De taxatie is een *momentopname*. Om te zorgen dat waardefluctuaties door een verzekering worden gevolgd c.q. afgedekt kan deze taxatie dienen als basis voor een geïndexeerde verzekering.

Geldigheidsduur taxatie

Lengkeek B.V. garandeert een juist vastgestelde waarde op rapportdatum. De garantie vervalt *72 maanden* na rapportdatum. Uitgesloten van de garantie zijn eventuele prijswijzigingen na rapportdatum. Lengkeek B.V. adviseert om *72 maanden* na rapportdatum een hertaxatie te laten uitvoeren.

Het is voor eigen risico indien in polissen dan wel anderszins tussen partijen is geregeld dat de door ons vastgestelde waarden voor een langere termijn dan *72 maanden* na rapportdatum worden aangehouden.

Waardepeildatum / rapportdatum

De waardepeildatum en daarmee de ingangsdatum van het taxatierapport is de rapportdatum genoemd op het voorblad. De rapportdatum is de laatste bezoeksdatum op locatie.

Dagtekening

Het taxatierapport is opgemaakt te Amstelveen op 27 augustus 2024.



Btw

De getaxeerde bedragen zijn op verzoek van verzekerde inclusief btw.

Bronnen

Deze taxatie is gebaseerd op de beschikbare gegevens van het getaxeerde object c.q. de getaxeerde objecten. Deze gegevens zijn afkomstig van de eigenaar en/of gebruiker en/of opdrachtgever en/of van openbare bronnen, aangevuld met informatie die op locatie is verworven en/of andere (digitale) bronnen.

Exoneratiebeding

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Door Lengkeek B.V. wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Lengkeek B.V.

Lengkeek B.V. aanvaardt ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het taxatierapport is opgemaakt.



2. Taxatiebegrippen

Gebouw

Voor zover in deze taxatie wordt gesproken over “gebouw”, wordt hierbij uitgegaan van en gebaseerd op de onderstaande begripsomschrijving:

De in het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet voor afzonderlijke sommen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen, die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Tenzij anders in dit rapport vermeld, zijn de funderingen van de verzekering uitgesloten. Met het begrip "gebouw" wordt gelijkgesteld: bijgebouwen, terreinafscheidingen, toegangspoorten en dergelijke, alsmede afneembare delen van een gebouw.

Opruimingskosten

Voor zover in deze taxatie is begrepen een advies ten aanzien van “opruimingskosten” wordt bij opruimingskosten uitgegaan van en gebaseerd op de navolgende begripsomschrijving:

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van verzekerde c.q. te verzekeren zaken en de kosten die het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is.

In het advies zijn niet begrepen de eventuele extra opruimingskosten die kunnen ontstaan door de aanwezigheid van zonnepanelen op de getaxeerde opstallen en/of de vermoedelijke aanwezigheid van asbesthoudende onderdelen of enig andere schadelijke stof in, onder, op of nabij de getaxeerde opstallen, die al dan niet in het kader van de vigerende milieuwetgeving opgeruimd dienen te worden.

Wij adviseren om deze eventuele extra opruimingskosten te bespreken met uw verzekeringsadviseur.

Advies woningverbeteringen

Voor zover in deze taxatie is begrepen een advies ten aanzien van “woningverbeteringen” wordt bij woningverbeteringen uitgegaan van en gebaseerd op de navolgende begripsomschrijving:

De als extra investeringen, voor rekening en/of risico van de appartementeneigenaars/- huurders in de woningen aangebrachte bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige voorzieningen/verbeteringen, voor zover deze de standaard in de taxatie opgenomen waarde te boven gaan.

De woningverbeteringen zijn vastgesteld op basis van ‘premier risque’ omdat wij een gemiddelde steekproef hebben genomen van de appartementen.



3. Waardegrondslag en waardebegrippen

Als waarderingsgrondslag voor de vaste taxatie geldt de herbouwwaarde, tenzij anders vermeld in het taxatierapport.

Onder herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw – op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis. Dat is met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges en dergelijke.

Bij de herbouwwaarde van het bestaande gebouw is geen rekening gehouden met eventuele meerkosten, die kunnen ontstaan door gewijzigde wet- en regelgeving.

Als waarderingsgrondslag voor de geadviseerde te verzekeren kosten voor opruiming geldt het prijsniveau met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden op prijspeilniveau van de peildatum van het rapport.

Premier risque is het bedrag dat in geval van schade of verlies maximaal wordt vergoed, ongeacht de werkelijke waarde van de verzekerde (gevaar)objecten onmiddellijk voor de gebeurtenis.



OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN



Een Vereniging van Eigenarencomplex c.a.

Omschrijving:

Opbouw	:	Begane grond en 5 verdiepingen
Woningen	:	62 stuks
Commerciële ruimten	:	Nee
Bergingen	:	Inpandig en vrijstaand
Parkeerinrichting	:	Nee
Vrijstaande garagebox	:	Nee
Liftinstallatie	:	2 liften met ieder 6 stopplaatsen
Verkeersruimten	:	Galerij en inpandige trappenhuizen
Monument	:	Nee
Bouwjaar	:	Omstreeks 2002

Constructie:

Funderingen getaxeerd	:	Ja
Hoofddraagconstructie	:	Beton en dragend metselwerk
Gevels	:	Metselwerk
Kozijnen	:	Hout
Vloeren	:	Beton
Dakconstructie	:	Beton
Dakafwerking	:	Bitumineus
Binnenwanden	:	(Cellen)beton, kalkzandsteen en lichte scheidingswanden
Technische installaties	:	CV-combiketels en mechanische ventilatie
Zonnepanelen	:	Geen



GETAXEERD BEDRAG

TOTAAL GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE : € **15.250.000**

Zegge: VIJFTIEN MILJOEN TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO

Wel getaxeerd zijn:

- een stelpost met een waarde van € 25.000 per woning voor een keuken met inbouwapparatuur en een sanitaire ruimte(n);
- een afwerkingsniveau in de woningen, waarbij wij uitgaan van cement dekvloeren, gestucte wanden en gespoten plafonds.

Niet getaxeerd zijn:

- de woningverbeteringen voor zover deze de stelpost van € 25.000 per woning voor een keuken met inbouwapparatuur en sanitaire ruimte(n) te boven gaan;
- de bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige voorzieningen/verbeteringen, welke als extra investeringen, voor rekening en/of risico van de appartementeneigenaars/- huurders in de woningen zijn aangebracht.



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN



STAAT VAN IN- EN UITSLUITINGEN

WEL GETAXEERD ZIJN:

1. De vaste vloer-, trap-, wand-, en plafondafwerkingen, vaste kasten, radiator- en leidingomtimmeringen in de gemeenschappelijke ruimten.
2. De aan- en afvoerleidingen ten behoeve van warm- en koud water.
3. Een stelpost voor een keuken en sanitaire ruimte(n) per woning.
4. De gasleidingen met appendages, kranen en kleppen etc.
5. De elektrische installatie voor licht en zwakstroom en eventuele noodstroom installatie.
6. De wateronthardingstoestellen alsmede hydrofoorinstallaties.
7. De verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke ruimten.
8. De centrale verwarmingsinstallaties.
9. De liftinstallaties.
10. De luchtversivingsinstallaties, afzuiginstallaties, ventilatiesystemen.
11. De bekabeling voor data en telefonie.
12. De videofoon- en intercominstallaties.
13. De brand- en/of rookmeldinstallatie, ontruimings- en beveiligingsinstallatie.
14. De brandblusleidingen met haspels, slangen en spuitstukken.
15. De (brand)trappenhuizen.
16. De hemelwaterafvoeren en rioleringen voor zover op eigen terrein.
17. De externe bergingen conform splitsingsakte-/ tekening.
18. Voor zover apart getaxeerde gebouwen gemeenschappelijke muren hebben, zijn deze voor de helft bij de betreffende opstal gerekend.
19. Het architectenhonorarium en kosten van adviseurs, opzichters en VvE beheerder tijdens herstelling of herbouw, precariorechten en legeskosten.
20. De funderingen beneden de begane grondvloeren, resp. kelder- of souterrainvloeren.

NIET GETAXEERD ZIJN:

21. De als extra investeringen voor rekening en/of risico van de appartementeneigenaars/- huurders in de woningen aangebrachte bouwkundig, elektrotechnische en werktuigbouwkundige voorzieningen/verbeteringen, voor zover deze de standaard in de taxatie opgenomen waarde te boven gaan. (indien van toepassing hebben wij voor woningverbeteringen een separate stelpost opgenomen op basis van premier risque).
22. De terreinbestrating en betegelingen buiten de gevels, terreinafscheidingen, hekken, vlaggenmasten, kleine timmerages.



FOTOBLAD







Enkele tips voor optimale zekerheid

Dit taxatierapport is een belangrijk document, dat de waarde van het te verzekeren object vastlegt en veel discussie hierover in geval van schade uitsluit.

Wij maken u graag attent op het volgende:

- Het taxatierapport vormt één geheel met uw verzekeringspolis. Overhandig daarom zo snel mogelijk een exemplaar aan uw assurantiebemiddelaar of verzekeraar.
- Tussentijdse mutaties dienen, eventueel in overleg met uw assurantiebemiddelaar of verzekeraar, door u te worden bijverzekerd en kunnen door ons in een supplement worden vastgelegd. Dit geschiedt periodiek indien dit vooraf schriftelijk is overeengekomen.
- Wij wijzen u op de geldigheidsduur van dit rapport en adviseren u tijdig een hertaxatie te laten uitvoeren.
- Wij zijn bereikbaar op 088-554 00 00 of via T&I@lengkeek.nl. Wij zijn u graag van dienst.

Lengkeek BV is gespecialiseerd in schade-expertise, taxaties en (risico-)inspecties. Meer informatie vindt u op **Lengkeek.nl**