

WELKOM

ACHTERGRACHT 96 TE WEESP



Uitgebouwde, te renoveren stadswoning van 91 m² uit 1988 met een zeer ruime tuin.

Op een rustig, charmant plekje in het authentieke centrum van Weesp

Gelegen op een perceel van maar liefst (circa) 380 m² wat ongekend groot is voor het centrum.



WELKOM BIJ

Achtergracht 96 in Weesp.



UW SPECIALIST

ARJAN HERNGREEN

NVM Register Makelaar & NVM Register
Taxateur

0294 417 118 & 06 2294 3282

arjan@nienaber.nl

Iedere dag zet ik vol in op onze klantgerichte dienstverlening en het verwezenlijken van jouw woondromen. Werk dat ik dagelijks met passie doe! Ik ken de lokale woningmarkt, de mensen en het karakter van deze prachtige regio als geen ander, aangezien ik sinds 2007 bij Nienaber aan de slag ben gegaan.

Opdrachtgevers waarderen mijn deskundige en duidelijke adviezen, servicegerichte en actieve houding en persoonlijke communicatie.



Uitgebouwde, te renoveren stadswoning...

Op een rustig, charmant plekje in het authentieke centrum van Weesp ligt aan de brede Achtergracht deze uitgebouwde, te renoveren stadswoning (91 m²) uit 1888 met een zeer ruime tuin en een te renoveren houten schuur (31 m²).

De woning is gelegen op een perceel van maar liefst (circa) 380 m² wat ongekend groot is voor het centrum. De circa 20 meter diepe en óók brede (circa 12 meter) achtertuin biedt veel mogelijkheden, de gehele dag zon (zonligging zuidwest) en zicht op bomen. De grote houten schuur verkeert in zeer slechte staat. Via een achterom vanaf de Achtergracht is de tuin toegankelijk.

Vanuit de woning is er fraai uitzicht op charmante stadswoningen aan de overzijde.

Let op: rekening dient te worden gehouden met het realiseren van een nieuwe uitbouw gezien de slechte staat van de huidige uitbouw. Hetzelfde geldt voor de houten schuur.





KENMERKEN

Soort object	Eengezinswoning	Ligging	In centrum, vrij uitzicht
Type object	Tussenwoning	Achtertuint	240 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw	Ligging Achtertuint	Zuidwest
Bouwjaar	1888	Energieklasse	F
Woonoppervlakte	91 m ²	Verwarming	CV-ketel
Inhoud	313 m ³		
Perceel	417 m ²		
Aantal kamers	4		
Aantal slaapkamers	3		



Zeer centraal gelegen...

Zeer centraal gelegen... de winkels en horeca liggen op loopafstand, evenals de rivier De Vecht. Nabij de bastions, speeltuin "Draaierschans" en het leuke stadspark 'Achter 't Vosje'. Op loopafstand van het NS-station met frequente verbindingen naar o.a. Amsterdam (17 minuten) en Schiphol (23 minuten). Ook de uitvalswegen A1, A9 en A10 zijn snel en goed te bereiken.

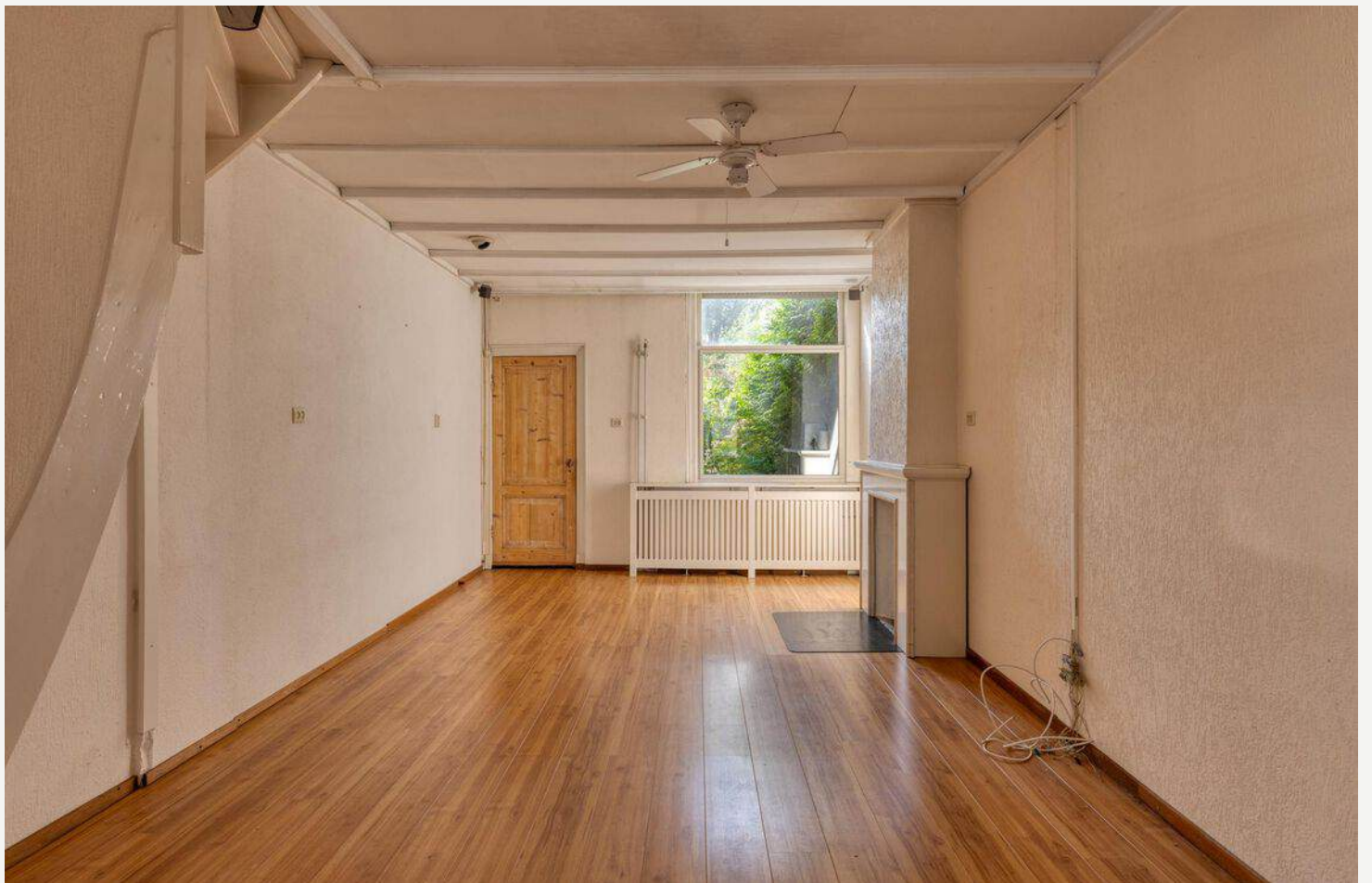
Op zoek naar een oprecht unieke stadswoning op een groot perceel die geheel naar eigen wens te renoveren is? Laat deze kans dan niet aan je voorbijgaan en maak snel een afspraak!





















EXTRA INFORMATIE

- Perceeloppervlakte circa 380 m², eigen grond (De perceeloppervlakte is 417 m² waarvan een kleine strook grond (circa 12 x 3 meter) wordt afgehaald. Het Kadaster moet het perceel nog opnieuw inmeten.)
- Bouwjaar 1888
- Gelegen in het beschermde stadsgezicht van Weesp
- Geen rijks- of gemeentelijk monument
- De bouwkundig adviseur adviseert gezien de staat van de uitbouw en de schuur, beide te slopen en opnieuw te realiseren. In de brochure is het bouwkundig rapport (oktober 2024) bijgevoegd.
- Energielabel F
- CV-ketel: Vaillant VHR CW4, 2014
- Dakbedekking platte dak in 2022 vernieuwd
- Parkeren middels één parkeervergunning (€ 53/jaar), direct beschikbaar via de gemeente en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig
- Oplevering in overleg, per direct beschikbaar
- Verkoper heeft de woning zelf niet recent bewoond en kan koper daardoor niet goed informeren. Koper koopt de woning zoals deze is. In de koopovereenkomst wordt de 'as it is clause' opgenomen.

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN:

- Wonen: 90,7 m²
- Overige inpandige ruimte: n.v.t.
- Gebouwbonden buitenruimte: n.v.t.
- Externe Bergruimte: 31,2 m² (houten bijgebouw)



Achtergracht 96, Weesp
Situatie



De plattegronden zijn getekend op basis van de gemiddelde afstanden en ter indicatie.
Het is niet gegarandeerd dat de afstanden exact zijn.

PLATTEGROND

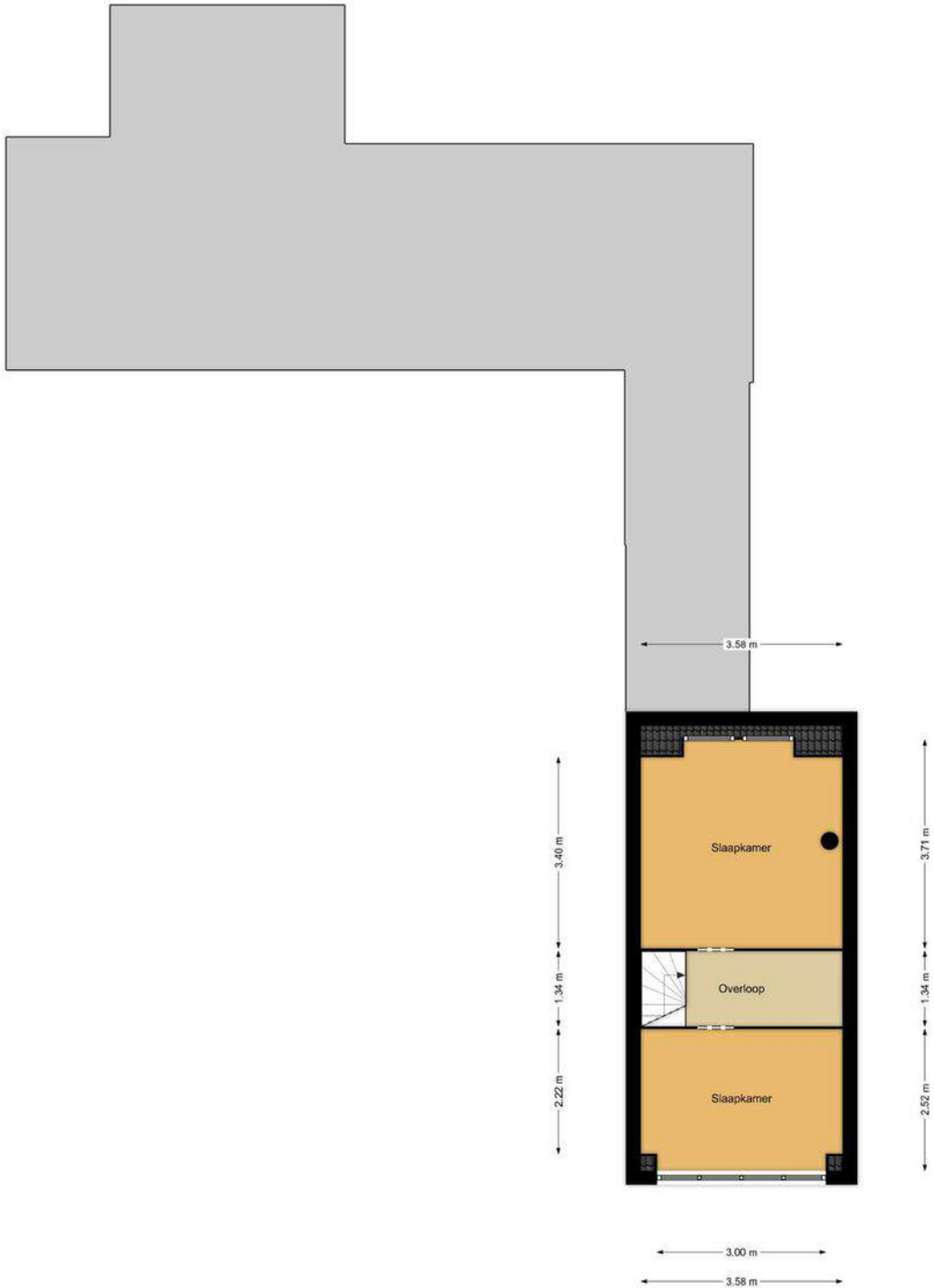
Achtergracht 96, Weesp
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND


Achtergracht 96, Weesp
1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weesp Sectie B Perceel 5406</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---

KADASTRALE KAART



BUURTINFORMATIE

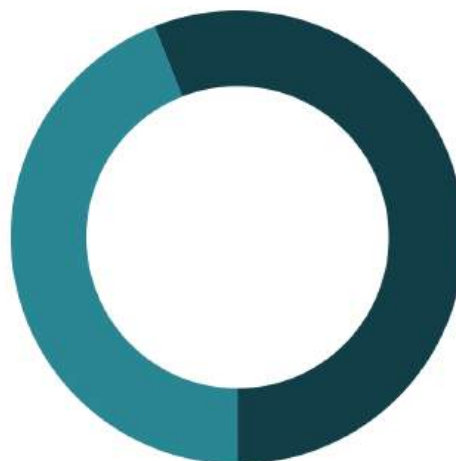
Buurtinformatie - Weesp / Centrum

Leeftijd



0 - 14: 12% 15 - 24: 9% 25 - 44: 25%
45 - 64: 32% 65+: 22%

Koop / huur



Koop: 56% Huur: 44%

Huishoudens



Eenpersoons: 48% Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 21%



49%



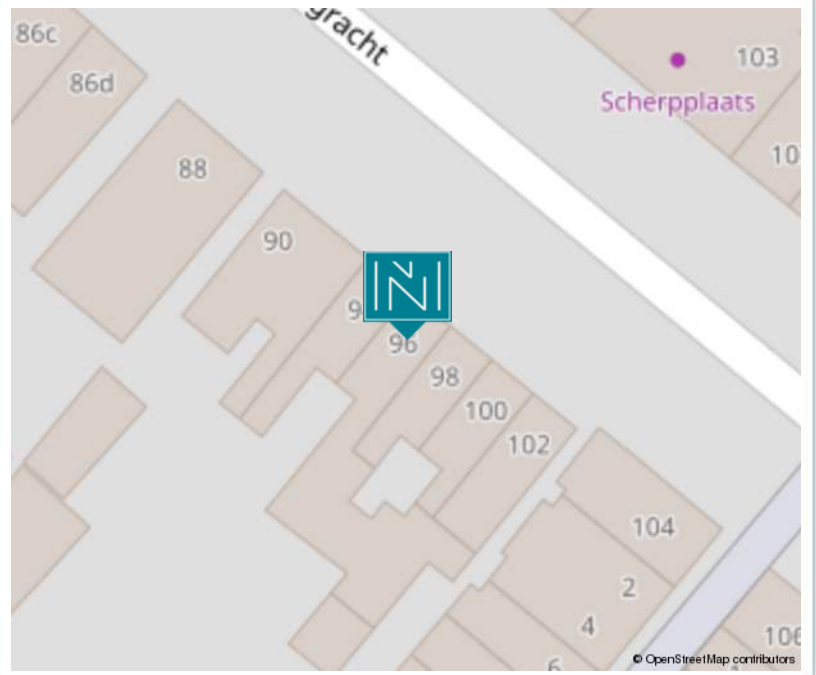
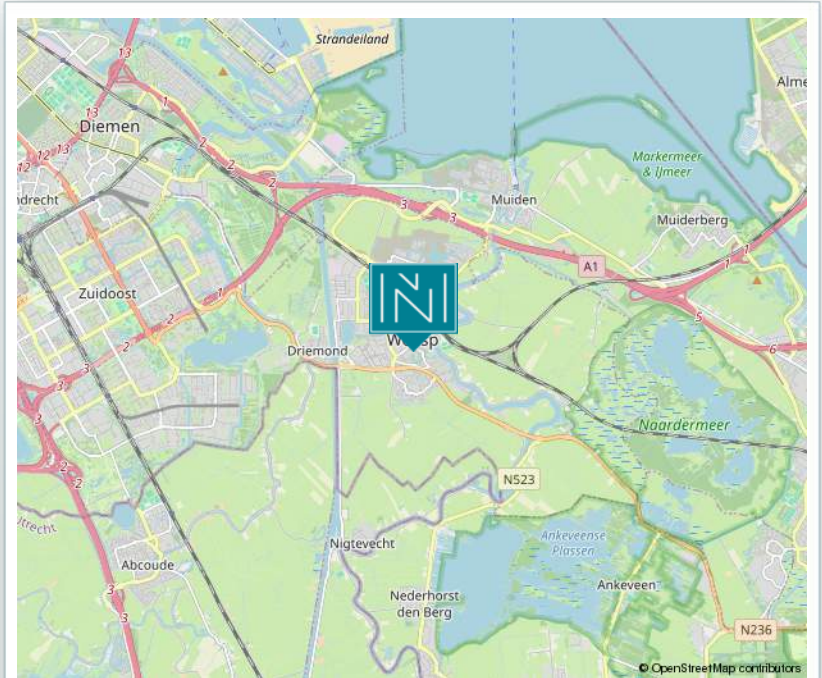
51%



0,8 per huishouden

LOCATIE

OP DE KAART



GOED OM TE WETEN

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. 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.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen 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 of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. 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.

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.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten 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 de verkopende partij. 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 aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenkijd

De (particuliere) koper heeft een bedenkijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenkijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

DIT ZIJN

ONZE SPECIALISTEN

MARK WIEGERS

**Directeur -
NVM Register Makelaar
& Register Taxateur**



ARJAN HERNGREEN

**NVM Register Makelaar
& NVM Register
Taxateur**



NIENKE V.D. HEISTEEG

**Assistent Register
Makelaar - Taxateur**



JOOST BRAAM

**NVM Register Makelaar
& NVM Register
Taxateur**



Op zoek naar een goed hypotheekadvies?

Of u nu start op de woningmarkt of gaat verhuizen, bij het vinden van een hypotheek kunt u goed financieel advies gebruiken. Nienaber Makelaars werkt al jaren intensief samen met Financieel Adviesbureau de Boer uit Muiden.

Door u voor de aankoop van uw nieuwe huis kosteloos via een oriënterend kennismakingsgesprek te laten adviseren door Gerben de Boer of Karim Guissouma, beide hypotheekadviseur, weet u precies wat u kunt bieden, wat dat betekent voor uw maandlasten en wat de voordelen voor u zijn van een betrokken, onafhankelijke adviseur. Zij regelen voor u de beste deal!

Financieel Adviesbureau de Boer
info@adviesbureau-deboer.nl
www.adviesbureau-deboer.nl
Sluisstraat 9 in Muiden
0294 - 265 320





— SINDS 1919 —
NIENABER
MAKELAARS

Woningmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Makelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 694 56 74
E. info@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Nienaber Weesp B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 41 71 18
E. weesp@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Muiden

Nienaber Makelaars Muiden B.V.
Sluisstraat 9
1398 AS Muiden
T. 0294 417 118
E. muiden@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Hilversum

Nienaber Makelaars Hilversum B.V.
Gijsbrecht van Amstelstraat 31
1213 CH Hilversum
T. 035 624 22 66
E. hilversum@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Bedrijfsmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 695 05 99
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.
Transistorstraat 31
1311 XX Almere
T. 036 548 50 00
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 48 03 55
E. info@vanlonkhuizen.nl
W. www.vanlonkhuizen.nl



Scan de QR-code met de camera
van je telefoon en bekijk onze website!





MEETRAPPORT

Certificaatnummer: W2409843

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

Achtergracht 96
Weesp



Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van Nienaber Woningmakelaars een meetrapport samengesteld waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 17 september 2024, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Indien van toepassing is er op de verdieping rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	90,70	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	0,00	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (2x schuur)	31,20	m ²
Bruto inhoud woning	313,00	m ³
Inhoud externe bergruimte (2x schuur)	100,00	m ³

Rapport opgemaakt door 123 Meten



Naarden, 18 september 2024

MEETWIJZEN & DEFINITIES

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de meetinstructie. Verdere informatie is te vinden op de website van de NVM.

Gebruiksoppervlakte (GO)

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

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²
- Constructieve delen zoals (leiding)schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan, of gelijk is aan 0,50 m²
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m²
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbaar of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebruiksoppervlakte: Gebouw gebonden buitenruimte

- Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Gebruiksoppervlakte: Externe bergruimte

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

MEETSTAAT



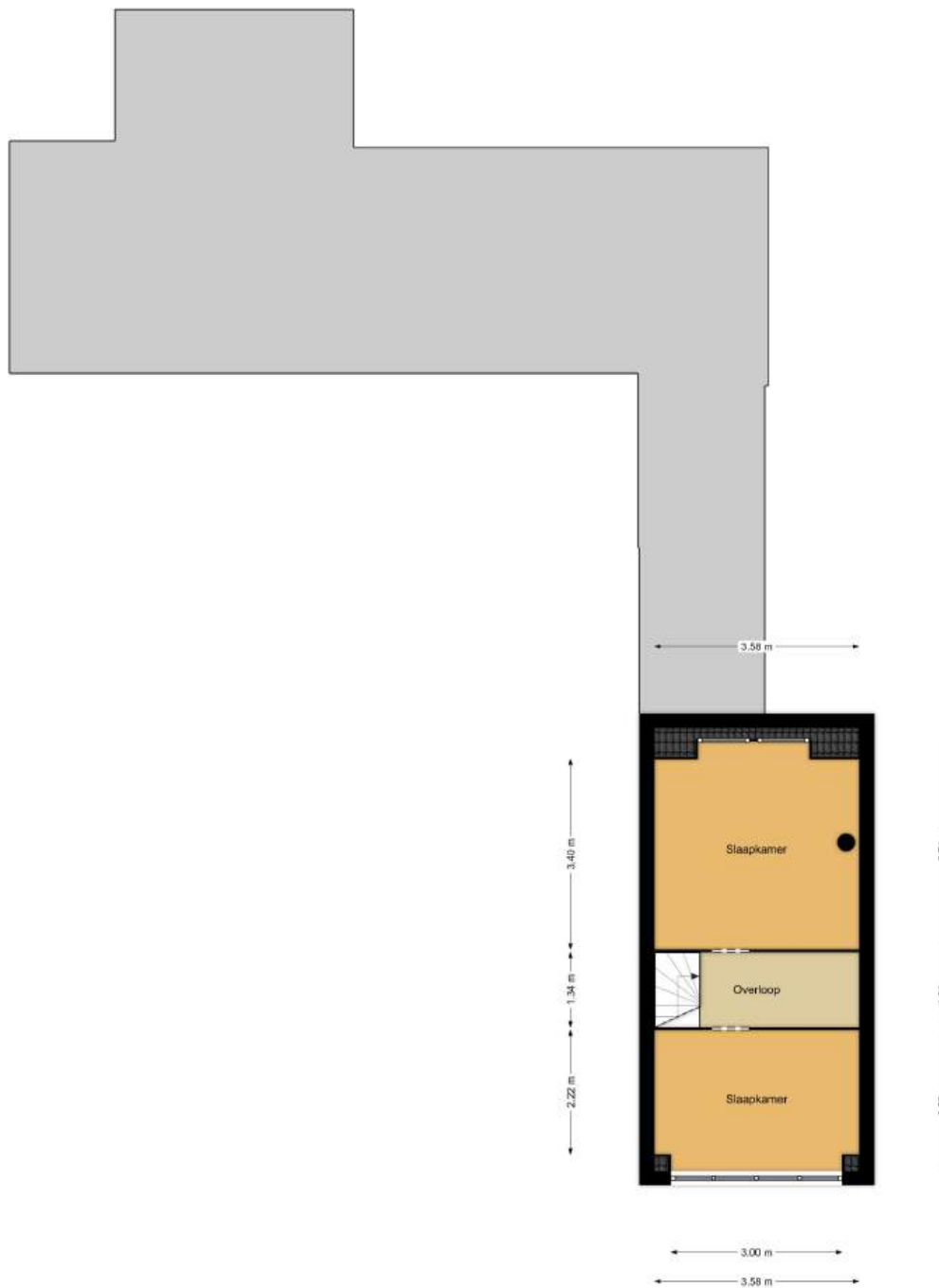
1e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	63,9 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	63,9 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
2e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	26,8 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	26,8 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
3e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
4e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
5e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
6e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
	Overige in pandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Extern	Externe bergruimte 1	31,2 m ²
	Externe bergruimte 2	0 m ²
	Externe bergruimte 3	0 m ²

Achtergracht 96, Weesp
Begane grond



De plattegronden zijn gereconstrueerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Achtergracht 96, Weesp
1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Achtergracht 96, Weesp
Situatie



Deze woning heeft energielabel

F



Isolatie

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

Installaties

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

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

Achtergracht 96
1381BR Weesp

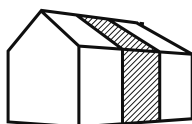
BAG-ID: 0457010000007999

Detailaanduiding

Bouwjaar 1888
Compactheid 2,11
Vloeroppervlakte 91m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

Nathan Zwart

Examnummer

55151254

Certificaathouder

Schröder & Schröder B.V.

Inschrijfnummer

2110839

KvK-nummer

52397939

Certificerende instelling

DEKRA Certification B.V.

Soort opname

Basisopname



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⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 347,64 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 64,00 kg CO₂ /m² 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 transformatie 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.

347,64 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	

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 249,80 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 176 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 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

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 ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€165	€160	€160	€150	€140	€130	€115	€115	€110	€105	€100
Gemiddeld	€230	€225	€220	€210	€195	€180	€170	€165	€160	€150	€145
Hoog	€305	€305	€300	€285	€265	€245	€235	€225	€220	€215	€205

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.

Noordoost

Opp. 0 6 R_c
6,5 m² 0,19

Zuidoost

Opp. 0 6 R_c
1,4 m² 0,35

Zuidwest

Opp. 0 6 R_c
12,8 m² 0,35

Noordwest

Opp. 0 6 R_c
20,6 m² 0,19

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op 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 CO₂. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

1 Gevels (vervolg)

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 $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). 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.

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 ($R_c 6,0 \text{ W/m}^2\text{K}$).

3 Daken

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

Noordoost				Zuidwest				Horizontaal			
Opp.	0	8	R_c	Opp.	0	8	R_c	Opp.	0	8	R_c
12,5 m ²			0,35	16,6 m ²			0,35	37,2 m ²			0,35
4,8 m ²			0,35	5,8 m ²			0,35				

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: dakisolatie

In uw woning is (een deel van) het dak nog niet geïsoleerd. Door toepassing van dakisolatie, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken 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 winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde (R_c -waarde van $8,0 \text{ m}^2\text{K}$).

4 Vloeren

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

Vloeren			
Opp.	0	3,5	R_c
65,4 m ²			0,15

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: vloerisolatie

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

4 Vloeren (vervolg)

Toelichting

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren 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 vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c -waarde van $3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$).

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.

Noordoost				Zuidwest				Noordwest			
Opp.	0	7	U_w	Opp.	0	7	U_w	Opp.	0	7	U_w
2,7 m ²			2,90	3,4 m ²			2,90	1,6 m ²			2,90
2,6 m ²			5,10	2,9 m ²			2,90	1,6 m ²			2,90
1,2 m ²			5,10	1,5 m ²			5,10	1,4 m ²			5,10
0,6 m ²			5,10	1,5 m ²			2,90	0,8 m ²			2,90
0,5 m ²			5,10	0,7 m ²			2,90				
				0,4 m ²			2,90				

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: ramen met HR⁺⁺ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In uw woning is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen (vervolg)

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⁺⁺⁺-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⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. 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/m²K).

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.

Noordoost

Opp.	0	4	U_d
1,6 m ²			3,40

Zuidwest

Opp.	0	4	U_d
1,1 m ²			3,40

Noordwest

Opp.	0	4	U_d
0,6 m ²			3,40

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op 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.

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_d -waarde. Hoe lager de U_d -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 CO₂. 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_d van 1,4 W/m²K).

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 dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde 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	90,5 m ²

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op 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.

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.

Warmwatertoestellen	Combitoestel
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

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.

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

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	90,5 m ²

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op 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.

10 Ventilatie (vervolg)

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-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 warmterugwinning

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmterugwinning 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.

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

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.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem 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.

Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

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, 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 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.

Bouwkundig inspectierapport



Adres object: Achtergracht 96
 1381 BR Weesp

Datum inspectie: donderdag 19 september 2024
Rapportnummer: 2240490-00

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE	3
DASHBOARD.....	4
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR.....	5
OVERZICHT CONDITIE SCORES	8
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN	11
INSPECTIE DETAILGEGEVENS	13
1 Fundering en onderbouw.....	13
2 Ruwbouw	16
3 Afbouw	30
4 Afwerkingen	40
5 Installaties werktuigbouwkundig	50
6 Installaties elektrotechnisch	57
7 Vaste voorzieningen.....	59
9 Terrein	62
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE	65
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN	70

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	2240490-00
Inspecteur	Robert Creemer
Soort inspectie	Aankoopkeuring
Datum inspectie	donderdag 19 september 2024
Tijd inspectie	9:00 uur
Prijs inspectie	544,50 inclusief 21% BTW
Geldigheidsduur rapport	n.v.t.
Weergesteldheid tijdens inspectie	Bewolkt droog
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Nee

Opdrachtgever

Naam	Nienaber Makelaars B.V.
Contactpersoon	De heer A. Herngreen
Adres	Herengracht 26
Postcode	1382 AG
Woonplaats	Weesp
Telefoon	0294 417 118
Mobiel	06 2294 3282
E-mail	weesp@nienaber.nl

Objectgegevens

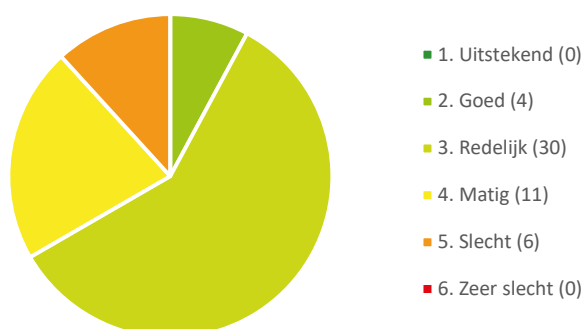
Objecttype	Woonhuis/Eengezins tussen
Adres	Achtergracht 96
Postcode	1381 BR
Plaats/locatie	Weesp
Bewoond	Nee
Bouwjaar	1888
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

Kosten

Onderhoudskosten direct	215.985
Onderhoudskosten op termijn	2.420
Totaal	218.405
Verbeteringskosten	49.610

Conditie scores van bouwdelen



Bouwdelen die *slecht* of *zeer slecht* zijn beoordeeld

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
5-Slecht	2 Ruwbouw	21 Buitenwanden	212300 Uitbouw, algemeen
5-Slecht	3 Afbouw	37 Dakopeningen	373000 Dakkapel, algemeen, achtergevel
5-Slecht	3 Afbouw	37 Dakopeningen	373000 Dakkapel, algemeen, voorgevel
5-Slecht	4 Afwerkingen	41 Buitenwandafwerkingen	411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk
5-Slecht	4 Afwerkingen	45 Plafondafwerking	452260 Plafondafwerking, Zachtboard
5-Slecht	9 Terrein	90 Terrein	902000 Terrein, Bijgebouw

Bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
Niet inspecteerbaar	1 Fundering en onderbouw	10 Fundering	161400 Fundering op staal, hoofdvolume
Niet inspecteerbaar	1 Fundering en onderbouw	10 Fundering	161500 Opgaand metselwerk
Niet inspecteerbaar	1 Fundering en onderbouw	10 Fundering	181000 Kruipruimte
Niet inspecteerbaar	2 Ruwbouw	23 Vloeren	232120 Vloer, Constructief, Begane grondvloer, Hout
Niet inspecteerbaar	7 Vaste voorzieningen	72 Vaste voorzieningen interieur	720000 Vaste inrichting, Open haard

Opmerkingen van de inspecteur

BOUWKUNDIG ALGEMEEN:

Voor een woning van deze leeftijd, aard en omvang verkeert de bouwkundige staat van het casco van het hoofdvolume over het algemeen in een redelijke conditie. Het interieur in de woning is in nagenoeg alle vertrekken sterk gedateerd, maar nog wel functioneel.

Afhankelijk van het beschikbare budget, wensen en smaak van de opdrachtgever, adviseren wij om de volledige woning op korte termijn intensief te verbouwen / moderniseren.

In deze rapportage zijn in ieder geval zogenaamde "verbeterposten" opgenomen voor het vernieuwen van de toiletruimte, de badkamer en de keuken in de woning.

UITWENDIGE SCHEIDINGSCONSTRUCTIE:

Zichtbaar is dat veel materialen in de uitwendige scheidingsconstructie van de woning onderhevig zijn aan slijtage en het einde van de technische levensduur hebben bereikt. Derhalve dient men er rekening mee te houden dat de woning op korte termijn dient te worden onderworpen aan een zeer intensieve onderhoudsbeurt waarbij o.a. het schilderwerk van alle houten delen in / tegen de gevels en veel dakafwerkingen inclusief het omliggende zink- en loodwerk vernieuwd dienen te worden.

UITGANGSPUNTEN IN DEZE RAPPORTAGE / ONS ADVIES:

- HOOFDVOLUME WONING:

Het hoofdvolume van de woning verkeert in grote lijnen in een overwegend redelijke tot plaatselijk matige conditie.

Voor het ingrijpend renoveren / verbouwen / moderniseren van de woning dient met onderstaande rekening te worden gehouden:

- "op basis niveau" verbouwen / moderniseren van de volledige woning rekening te worden gehouden met een post van circa € 1000 - € 1400 exclusief BTW per m².

- "op comfortabel niveau" verbouwen / moderniseren van de volledige woning rekening te worden gehouden met een post van circa € 1400 - € 1850 exclusief BTW per m².

- "op bovengemiddeld niveau" verbouwen / moderniseren van de volledige woning rekening te worden gehouden met een post van circa € 1850 - € sky is limiet exclusief BTW per m².

(Bovenop deze kosten dient ook nog rekening te worden gehouden met een post van circa 10% - 15% projectvoorbereidingskosten (ontwerp, constructie, leges, etc.)

UITBOUW WONING:

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een overwegend slechte conditie. Tevens is de volledige uitbouw niet geïsoleerd.

Een korte opsomming van de grootste tekortkomingen is als volgt:

- In het opgaande werk (de plinten) is op meerdere locaties optrekkend vocht aanwezig.

- Veel kozijnen zijn onderhevig aan houtrot (en plaatselijk "hersteld" met overvloedig tape).

- De detaillering van de uitbouw is slecht, summier en provisorisch.

- De trespa (kunststof) boeiboorden zijn over de aan houtrot onderhevig zijnde boeiboorden geplaatst.

- Het in de gevels voegwerk is slecht uitgevoerd en is plaatselijk uitgespoeld.

- Het schilderwerk van de houten delen van de uitbouw is onderhevig aan barsten, afbladderen en krijten.

- De loodslabben op de overgang van het platte dak met het opgaande metselwerk van de achtergevel van de woning is gescheurd en provisorisch hersteld, waardoor de waterdichtheid van het dak in het geding komt.

- De zinken dakranden staan plaatselijk open, waardoor de waterdichtheid van het dak in het geding komt.

- De dakbedekking is reeds vernieuwd. Wij zijn van mening dat dit verspeelde moeite en geld is geweest wegens de overige tekortkomingen aan de uitbouw.

Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen, waarbij de basiskwaliteit dan nog steeds matig is.

Voor het slopen en terugbouwen van de volledige uitbouw aan de achterzijde van de woning, dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 2.000 - € 2.500 exclusief BTW per m².

Concreet dient voor het slopen en terugbouwen van 40 m² aanbouw rekening te worden gehouden met een post van (40 m² x 2.250,-) = circa 90.000,- excl. BTW.

(Bovenop deze kosten dient ook nog rekening te worden gehouden met een post van circa 10% - 15% projectvoorbereidingskosten (ontwerp, constructie, leges, etc.).

Derhalve is in dit hoofdstuk een post van 100.000,- excl. BTW opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

VERGUNINGSVRIJ BOUWEN / BESTEMMINGSPLAN:

Het slopen en (nagenoeg) identiek terugbouwen van de bestaande uitbouw is niet vergunningsvrij. Zodoende dienen de regels uit het aldaar geldende bestemmingsplan te worden aangehouden.

Conform het aldaar geldende bestemmingsplan is de huidige uitbouw veel groter, dan toegestaan. In de laatste hoofdstukken van het bestemmingsplan staat echter wel onderstaande:

artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

38.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 38.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 38.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 38.1 met maximaal 10%.

38.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

38.5 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 38.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

38.6 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 38.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

38.7 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 38.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

NOOT:

Er kunnen richting Kamsma Bouwadvies geen rechten worden ontleend aan de bovenstaande tekst die refereert naar het bestemmingsplan.

ALGEMEEN:

Tijdens de inspectie worden technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Installaties worden daarom niet op hun goede werking beoordeeld en niet vastgesteld of ze voldoen aan huidig geldende eisen/voorschriften.
Nutsbedrijven en/of Waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven in de staat van installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Overzicht conditiescores

1 Fundering en onderbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 Niet inspecteerbaar	10 Fundering	161400 Fundering op staal, hoofdvolume
 Niet inspecteerbaar	10 Fundering	161500 Opgaand metselwerk
 Niet inspecteerbaar	10 Fundering	181000 Kruipruimte
 2-Goed	10 Fundering	184200 Kruipruimte, ventilatierooster

2 Ruwbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 3-Redelijk	21 Buitenwanden	211150 Buitenwanden, metselwerk
 4-Matig	21 Buitenwanden	212033 Staalelementen, gevelankers
 5-Slecht	21 Buitenwanden	212300 Uitbouw, algemeen
 3-Redelijk	22 Binnenwanden	221000 Binnenwanden, Algemeen
 Niet inspecteerbaar	23 Vloeren	232120 Vloer, Constructief, Begane grondvloer, Hout
 3-Redelijk	23 Vloeren	232150 Vloer, Constructief, Verdieping, Hout
 3-Redelijk	23 Vloeren	332000 Vloeropeningen, Algemeen, Invoerput
 3-Redelijk	24 Trappen en hellingen	241200 Trappen, Interieur
 4-Matig	27 Daken	271010 Dakconstructie, Dakbeschoot
 3-Redelijk	27 Daken	271220 Dakconstructie hellend, Hout
 4-Matig	27 Daken	271810 Boeiboord & gootconstructies, Hout
 4-Matig	27 Daken	271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk, Voorgevel
 3-Redelijk	27 Daken	271840 Boeiboord, Kunststof

3 Afbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311110 Buitenkozijnen, Hout
 4-Matig	31 Buitenwandopeningen	311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311310 Gevelbeglazing, Enkel glas
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311340 Gevelbeglazing, Glas-in-lood
 2-Goed	31 Buitenwandopeningen	313100 Buitendeuren, Woningtoegangsdeur
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	315400 Hang- en sluitwerk, algemeen
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	315620 Lekdorpel, Baksteen
 3-Redelijk	32 Binnenwandopeningen	321000 Binnenkozijnen, Algemeen
 5-Slecht	37 Dakopeningen	373000 Dakkapel, algemeen, achtergevel
 5-Slecht	37 Dakopeningen	373000 Dakkapel, algemeen, voorgevel
 3-Redelijk	37 Dakopeningen	374650 Dakdoorvoer, Be-/ontluchting buitendaks (excl. lood- en zinkwerk)

4 Afwerkingen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 5-Slecht	41 Buitenwandafwerkingen	411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk
 3-Redelijk	42 Binnenwandafwerkingen	421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk
 4-Matig	42 Binnenwandafwerkingen	421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte
 4-Matig	43 Vloerafwerkingen	432010 Vloerafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte
 3-Redelijk	45 Plafondafwerking	452120 Plafondafwerking, Pleisterwerk
 5-Slecht	45 Plafondafwerking	452260 Plafondafwerking, Zachtboard
 4-Matig	47 Dakafwerking, Goot	471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink
 4-Matig	47 Dakafwerking, Hellend	471220 Dakafwerking, Keramische pan
 2-Goed	47 Dakafwerking, Vlak	471107 Dakafwerking, Bitumen/APP/SBS (excl. lood)




5 Installaties werktuigbouwkundig

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	51 Warmteopwekking	510300 Rookgasafvoer ketel
 3-Redelijk	51 Warmteopwekking	512115 Warmteopwekking, Leidingwerk & appendages
 3-Redelijk	51 Warmteopwekking	512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR
 3-Redelijk	52 Afvoeren	521000 Afvoer, HWA, Algemeen
 3-Redelijk	52 Afvoeren	521205 Afvoer, Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen
 3-Redelijk	53 Water	531040 Water, Zichtbare waterleidingen
 3-Redelijk	53 Water	535340 Water, Watermeter / hoofdkraan
 3-Redelijk	54 Zichtbare gasleidingen	541000 Gasmeter
 3-Redelijk	56 Warmtedistributie	561035 Warmtedistributie, zichtbare CV-leidingen
 3-Redelijk	56 Warmtedistributie	561075 Warmtedistributie, Radiatoren
 3-Redelijk	57 Luchtbehandeling	577090 Mechanische ventilatie-opening

6 Installaties elektrotechnisch

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	63 Elektrische installatie	631210 Installaties E, groepenkast
 3-Redelijk	63 Elektrische installatie	631230 Installaties E, zichtbare leidingen
 3-Redelijk	63 Elektrische installatie	631300 Installaties E, elektrinstallatie & schakelmateriaal

7 Vaste voorzieningen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Niet inspecteerbaar	72 Vaste voorzieningen interieur	720000 Vaste inrichting, Open haard
 4-Matig	73 Vaste Keukenvoorzieningen	730000 Vaste inrichting, Keukenblok
 4-Matig	74 Vaste sanitaire voorzieningen	740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen

9 Terrein

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 5-Slecht	90 Terrein	902000 Terrein, Bijgebouw

Overzicht maatregelen en kosten

2 Ruwbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
21 Buitenwanden - 211150 Buitenwanden, metselwerk - Herstellen van het gescheurde metselwerk / voegwerk	1.210	0	0	1.210
21 Buitenwanden - 212033 Staalementen, gevelankers - Schilderwerk, vervolgsysteem	786	0	0	786
21 Buitenwanden - 212300 Uitbouw, algemeen - Slopen en terugbouwen uitbouw	121.000	0	0	121.000
23 Vloeren - 332000 Vloeropeningen, Algemeen, Invoerput - Verwijderen en afvoeren asbesthoudende plaat	605	0	0	605
27 Daken - 271010 Dakconstructie, Dakbeschoot - Vervangen dakpannen, tengels, latten en aanbrengen folie	12.100	0	0	12.100
27 Daken - 271810 Boeiboord & gootconstructies, Hout - Vervangen boeiboord achtergevel	1.512	0	0	1.512
27 Daken - 271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk, Voorgevel - Schilderwerk, vervolgsysteem	1.815	0	0	1.815
Totaal	139.029	0	0	139.029

3 Afbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
31 Buitenwandopeningen - 311110 Buitenkozijnen, Hout - Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking	3.630	0	0	3.630
31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk - Schilderwerk, vervolgsysteem	6.050	0	0	6.050
31 Buitenwandopeningen - 311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas - Vervangen isolatieglas	605	0	0	605
31 Buitenwandopeningen - 315620 Lekdorpel, Baksteen - Vervangen voegwerk, lekdorpels	424	0	0	424
37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen, achtergevel - Vervangen dakkapel achtergevel	6.050	0	0	6.050
37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen, voorgevel - Vervangen dakkapel voorgevel	10.285	0	0	10.285
Totaal	27.044	0	0	27.044

4 Afwerkingen

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
41 Buitenwandafwerkingen - 411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk - Vervangen voegwerk (knipvoeg)	6.050	0	0	6.050
42 Binnenwandafwerkingen - 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk - Herstellen wandafwerking, pleisterwerk + sauswerk	1.815	0	0	1.815
45 Plafondafwerking - 452260 Plafondafwerking, Zachtboard - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	1.815	0	0	1.815
47 Dakafwerking, Goot - 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink - Vervangen gootbekleding	2.420	0	0	2.420
Totaal	12.100	0	0	12.100

5 Installaties werktuigbouwkundig

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
51 Warmteopwekking - 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR - Vervangen atmosferische gasketel HR	0	2.420	0	2.420
Totaal	0	2.420	0	2.420

6 Installaties elektrotechnisch

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
63 Elektrische installatie - 631210 Installaties E, groepenkast - Vervangen groepenkast	1.210	0	0	1.210
Totaal	1.210	0	0	1.210

7 Vaste voorzieningen

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
72 Vaste voorzieningen interieur - 720000 Vaste inrichting, Open haard - Controleren van de rookkanalen	302	0	0	302
73 Vaste Keukenvoorzieningen - 730000 Vaste inrichting, Keukenblok - Vervangen keuken	0	0	18.150	18.150
74 Vaste sanitaire voorzieningen - 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen - Vervangen badkamer	0	0	24.200	24.200
74 Vaste sanitaire voorzieningen - 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen - Vervangen toiletruimte	0	0	7.260	7.260
Totaal	302	0	49.610	49.912

9 Terrein

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw - Slopen en terugbouwen ongeïsoleerde schuur	36.300	0	0	36.300
Totaal	36.300	0	0	36.300

Totaal	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	215.985	2.420	49.610	268.015

Inspectie detailgegevens

1 Fundering en onderbouw

10 Fundering - 161400 Fundering op staal, hoofdvolume



Waarneembaarheid Niet

Toelichting

ALGEMEEN:

De woning is gefundeerd "op staal", wat inhoudt dat de woning rechtstreeks op de draagkrachtige zandlaag staat, die zich op enkele tientallen centimeters onder het maaiveld bevindt.

Als gevolg van (ongelijkmatige) reguliere zettingen die het pand door de vele jaren heen heeft doorgemaakt is een geringe scheefstand in het pand voelbaar. Wij achten de scheefstand niet verontrustend.

METSELWERK / VOEGWERK SCHEURVORMING:

In de afzonderlijke gevels van het hoofdvolume van de woning is zichtbaar dat het metselwerk en voegwerk plaatselijk is gescheurd. Vermoedelijk is het metselwerk / voegwerk op deze plaatsen gescheurd als gevolg van geringe (ongelijkmatige) zettingen die het bouwblok door de vele jaren heen heeft doorgemaakt zoals hierboven omschreven. Vanwege het feit dat de kleur en structuur van de scheuren oud zijn en zodoende dus al vele jaren geleden zijn ontstaan, kan dit erop duiden dat de het bouwblok niet verder "ontoelaatbaar", ongelijkmatig is gaan zakken / zetten.

Om onbekende redenen is het beschadigde metselwerk / voegwerk nog nooit hersteld en zijn zodoende als gevolg van de genoemde zettingen, plaatselijk nog steeds een aantal scheuren en/of beschadigingen in het metselwerk / voegwerk aanwezig. (zie foto's).

De waterdichtheid van de gevels komt door het gescheurde metselwerk / voegwerk (op termijn) in het geding. Om vochtindringing / vochtdoorslag te voorkomen (en uit esthetisch oogpunt) adviseren wij om het gescheurde metselwerk en/of voegwerk te herstellen (gelijktijdig met de eerstvolgende onderhoudswerkzaamheden ter plaatse van de buitenschil van het pand).

Algemeen

Derhalve is in hoofdstuk "Ruwbouw, Buitenwanden, metselwerk" een post opgenomen voor plaatselijk herstellen van het gescheurde metselwerk / voegwerk in de gevel(s).

Kamsma Bouwadvies kan op basis van de visuele inspectie geen uitsluitsel geven over de conditie van de fundering.

Er zijn geen aanwijzingen in het pand aangetroffen die duiden op een tekortkoming aan de fundering.

TER INFORMATIE:

Aangenomen is dat het pand gefundeerd is op staal (een zandplaat). Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

10 Fundering - 161500 Opgaand metselwerk



Waarneembaarheid Niet

Toelichting

De wanden van het hoofdvolume van de woning zijn grotendeels voorzien van voorzetwanden. Derhalve zijn de achterliggende, en tevens de feitelijke opgaande gemetselde wanden aan het zicht onttrokken en hebben wij derhalve niet kunnen inspecteren.

Echter achten wij het op basis van de aard, omvang en type woning aannemelijk dat er in het achterliggende wanden / opgaand werk plaatselijk (geringe) sporen van optrekkend / doorslaand vocht aanwezig zullen zijn. (Een verhoogde vochtwaarde in wanden, vloeren en/of plinten (opgaand werk) is zeer gebruikelijk bij dit type pand met deze leeftijd, aard en omvang).

In het kader van de te verwachten verbouwing door de potentiële koper van de woning, waarbij (waarschijnlijk) de begane grondverdieping ingrijpend wordt verbouwd, adviseren wij om als een soort "verzekering" eerst het opgaande metselwerk van alle wanden te injecteren om het probleem van optrekkend / doorslaand vocht langdurig te voorkomen en te doen opheffen. (injecteren heeft een theoretische levensduur van circa 10 - 15 jaar) Voor het injecteren van de kelderconstructie dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 250,- excl. BTW per m2.

Na afronding van de injectiewerkzaamheden dient uit esthetische overwegingen ook nog rekening te worden gehouden met een post voor het opnieuw pleisteren van de wanden van de begane grond. Wij adviseren om het pleisterwerk ter plaatse van de genoemde wanden uit te voeren met cementgebonden pleisterwerk. Pleisterwerk op basis van cement kan wel tegen vocht en draagt bovendien bij aan de waterdichtheid van de constructie.

Algemeen

In dit hoofdstuk zijn geen kosten opgenomen voor het injecteren en opnieuw pleisteren van de wanden van de begane grond. Opgaand werk is alleen aanwezig indien een kruipruimte aanwezig is. Een inspectie van het opgaand werk is uitsluitend mogelijk indien de kruipruimte (geheel) toegankelijk is.

10 Fundering - 181000 Kruipruimte



Waarneembaarheid Niet

Toelichting

In de gehele woning is geen luik in de begane grondvloer aangetroffen van waaruit de kruipruimte en onderzijde van de houten begane grondvloer kunnen worden geïnspecteerd.

Algemeen

Derhalve hebben wij de kruipruimte onder het pand niet kunnen inspecteren en beoordelen.

Opgaand werk is alleen aanwezig indien een kruipruimte aanwezig is. Een inspectie van het opgaand werk is uitsluitend mogelijk indien de kruipruimte (geheel) toegankelijk is.

De kruipruimte wordt beoordeeld bij de aanwezige kruipluiken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen. Leidingen dienen nooit in water te liggen. Inspecties in kruipruimtes zijn van belang om de staat van vloeren en leidingen (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen.

Het is raadzaam puin en overige overbodige materialen uit de kruipruimte te verwijderen.

10 Fundering - 184200 Kruipruimte, ventilatierooster



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

In de huidige situatie bevinden zich in de afzonderlijke gevels voldoende kruipruimteventilatieroosters.

Indien kruipruimtes matig tot slecht worden geventileerd kan een hoge luchtvochtigheid in de kruipruimte ontstaan met kans op schimmels en zwammen tot gevolg, die op den duur de houten balklaag van de begane grondvloer kunnen aantasten.

Wij adviseren om de ventilatieroosters in de gevels periodiek te ontdoen van vuil en begroeiing, zodat het ventilatie-voud in de kruipruimte niet zal verminderen.

In dit hoofdstuk zijn geen kosten opgenomen voor reiniging / vrijmaken van de ventilatieroosters.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



2 Ruwbouw

21 Buitenwanden - 211150 Buitenwanden, metselwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

ALGEMEEN:

De kwaliteit van het metselwerk in de afzonderlijke gevels is over het algemeen redelijk.

Het voegwerk in de gevels verkeert in matige conditie.

In hoofdstuk "Buitenwandafwerking, Voegwerk" is een post opgenomen voor herstel vervanging van het betreffende voegwerk.

METSELWERK / VOEGWERK SCHEURVORMING:

In de afzonderlijke gevels van het hoofdvolume van de woning is zichtbaar dat het metselwerk en voegwerk plaatselijk is gescheurd. Vermoedelijk is het metselwerk / voegwerk op deze plaatsen gescheurd als gevolg van geringe (ongelijkmatige) zettingen die het bouwblok door de vele jaren heen heeft doorgemaakt zoals hierboven omschreven. Vanwege het feit dat de kleur en structuur van de scheuren oud zijn en zodoende dus al vele jaren geleden zijn ontstaan, kan dit erop duiden dat de het bouwblok niet verder "ontoelaatbaar", ongelijkmatig is gaan zakken / zetten.

Om onbekende redenen is het beschadigde metselwerk / voegwerk nog nooit hersteld en zijn zodoende als gevolg van de genoemde zettingen, plaatselijk nog steeds een aantal scheuren en/of beschadigingen in het metselwerk / voegwerk aanwezig. (zie foto's).

De waterdichtheid van de gevels komt door het gescheurde metselwerk / voegwerk (op termijn) in het geding. Om vochtindringing / vochtdoorslag te voorkomen (en uit esthetisch oogpunt) adviseren wij om het gescheurde metselwerk en/of voegwerk te herstellen (gelijktijdig met de eerstvolgende onderhoudswerkzaamheden ter plaatse van de buitenschil van het pand).

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor plaatselijk herstel van het gescheurde metselwerk / voegwerk in de gevel(s). (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
 Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek Zettingsscheuren
 Maatregel Herstellen van het gescheurde metselwerk / voegwerk
 Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 1.210

21 Buitenwanden - 212033 Staalelementen, gevelankers



Waarneembaarheid Deels

Toelichting De stalen gevelankers ter plaatse van de gevels van het pand verkeren voor zover zichtbaar in een redelijke conditie, maar zijn wel onderhevig aan ernstige corrosie.
 Om aantasting van het staalwerk te voorkomen (waarmee de sterkte van de constructie gegarandeerd blijft), dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om de gevel direct in de steigers te zetten en alle gevelankers zoals hierboven beschreven, te ontroesten en te conserveren (gelijktijdig met de overige onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Algemeen Bij een stalen/gietijzeren constructie dient rekening gehouden te worden met aantasting door corrosie. Corrosie kan de constructie verzwakken, met als uiteindelijk gevolg instorting.

Gebrek Corrosie, aanslag
 Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
 Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem
 Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 786

21 Buitenwanden - 212300 Uitbouw, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

UITBOUW WONING:

De uitbouw achter de woning verkeert op alle fronten (casco, buitenschil en installaties) in een overwegend slechte conditie. Tevens is de volledige uitbouw niet geïsoleerd.

Een korte opsomming van de grootste tekortkomingen is als volgt:

- In het opgaande werk (de plinten) is op meerdere locaties optrekkend vocht aanwezig.
- Veel kozijnen zijn onderhevig aan houtrot (en plaatselijk "hersteld" met overvloedig tape).
- De detaillering van de uitbouw is slecht, summier en provisorisch.
- De trespas (kunststof) boeiboorden zijn over de aan houtrot onderhevig zijnde boeiboorden geplaatst.
- Het in de gevels voegwerk is slecht uitgevoerd en is plaatselijk uitgespoeld.
- Het schilderwerk van de houten delen van de uitbouw is onderhevig aan barsten, afbladderen en krijten.
- De loodslabben op de overgang van het platte dak met het opgaande metselwerk van de achtergevel van de woning is gescheurd en provisorisch hersteld, waardoor de waterdichtheid van het dak in het geding komt.
- De zinken dakranden staan plaatselijk open, waardoor de waterdichtheid van het dak in het geding komt.
- De dakbedekking is reeds vernieuwd. Wij zijn van mening dat dit verspeelde moeite en geld is geweest wegens de overige tekortkomingen aan de uitbouw.

Wij achten het volledig slopen en opnieuw terugbouwen van de uitbouw economisch rendabeler dan de uitbouw met veel kunst- en vliegwerk proberen op te knappen, waarbij de basiskwaliteit dan nog steeds matig is.

Voor het slopen en terugbouwen van de volledige uitbouw aan de achterzijde van de woning, dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 2.000 - € 2.500 exclusief BTW per m².

Concreet dient voor het slopen en terugbouwen van 40 m² aanbouw rekening te worden gehouden met een post van (40 m² x 2.250,-) = circa 90.000,- excl. BTW.

(Bovenop deze kosten dient ook nog rekening te worden gehouden met een post van circa 10% - 15% projectvoorbereidingskosten (ontwerp, constructie, leges, etc.).

Derhalve is in dit hoofdstuk een post van 100.000,- excl. BTW opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

VERGUNINGSVRIJ BOUWEN / BESTEMMINGSPLAN:

Het slopen en (nagenoeg) identiek terugbouwen van de bestaande uitbouw is niet vergunningsvrij. Zodoende dienen de regels uit het aldaar geldende bestemmingsplan te worden aangehouden.

Conform het aldaar geldende bestemmingsplan is de huidige uitbouw veel groter, dan toegestaan. In de laatste hoofdstukken van het bestemmingsplan staat echter wel onderstaande:

artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

38.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 38.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 38.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 38.1 met maximaal 10%.

38.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

38.5 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 38.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

38.6 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 38.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

38.7 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 38.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

NOOT:

Er kunnen richting Kamsma Bouwadvies geen rechten worden ontleend aan de bovenstaande tekst die refereert naar het bestemmingsplan.

Gebrek

Aansluiting aangetast



Gebrek

Afbladderen, kale delen



Gebrek

Deformatie, scheefstand

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Niet professioneel uitgevoerd

Gebrek

Uitgespoeld/afwezig voegwerk



Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven

Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel Slopen en terugbouwen uitbouw

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 121.000

22 Binnenwanden - 221000 Binnenwanden, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het casco van het hoofdvolume van de woning verkeert in een redelijke staat.

(zie hoofdstuk "Fundering en onderbouw" betreffende de geringe scheefstand die in het pand waarneembaar / voelbaar is).

De geringe scheurvorming in het pleisterwerk op een aantal plaatsen in de woning heeft niets te maken met de constructieve sterkte van het pand. De scheuren worden veroorzaakt door krimp en uitzetten van de achterliggende wanden / vloeren als gevolg van temperatuurwisselingen. Krimp treedt vooral op in de eerste paar jaren na oplevering van de bouw. Dit verschijnsel houdt na verloop van tijd op.

De wanden en vloeren zijn opgebouwd uit verschillende materialen met allen een eigen krimp- en uitzettingscoëfficiënt.

Het pleisterwerk is niet in staat om de krimp- en uitzetting bewegingen van de achterliggende constructies op te nemen, met als gevolg dat op den duur scheurvorming op de materiaalovergangen ontstaat.

Algemeen

In hoofdstuk "Afwerkingen, Binnenwandafwerkingen, pleisterwerk" is uit esthetische overwegingen een post opgenomen voor het plaatselijk herstellen van de scheurvorming / beschadigingen in het pleisterwerk.

Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.

Gebrek

Scheefstand voelbaar

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



23 Vloeren - 232120 Vloer, Constructief, Begane grondvloer, Hout



Waarneembaarheid Niet

Toelichting In de gehele woning is geen luik in de begane grondvloer aangetroffen van waaruit de kruipruimte en onderzijde van de houten begane grondvloer kunnen worden geïnspecteerd.

Algemeen Derhalve hebben wij de kruipruimte en onderzijde van de houten begane grondvloer niet kunnen inspecteren en beoordelen. De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels. Begane grond vloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn (aantasting van hout door houtrot, houtzwam en houtboorders). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

23 Vloeren - 232150 Vloer, Constructief, Verdieping, Hout



Waarneembaarheid Deels

Toelichting De verdiepingsvloer voelt stevig aan. Voor zover zichtbaar zijn er geen gebreken in de vloerconstructies aanwezig.

Algemeen TER INFORMATIE:
Zie hoofdstuk "Fundering en onderbouw, Fundering" betreffende de geringe scheefstand die in het pand waarneembaar / voelbaar is. Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondatafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Gebrek Scheefstand voelbaar

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



23 Vloeren - 332000 Vloeropeningen, Algemeen, Invoerput



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

ALGEMEEN:

Ter plaatse van het de entree (direct achter de woningtoegangsdeur) is een vloerput aangebracht ten behoeve van de diverse leidinginvoeren.

In de vloerput bevindt zich tevens de hoofdkraan van het waterleidingnetwerk voor het gehele pand. De put was droog tijdens de inspectie.

ASBESTHOUDENDE PLAAT:

Wij hebben geconstateerd dat zich in de invoerput een asbesthoudende plaat bevindt.

Wij dienen expliciet te vermelden dat zolang asbesthoudend materiaal niet wordt verwerkt (slopen / breken), er geen risico's voor de gezondheid optreden.

Indien men overgaat tot het verwijderen / slopen van de asbesthoudende materialen adviseren wij om in verband met de hoge gezondheidsrisico's, de asbesthoudende materialen door een gespecialiseerd bedrijf te laten verwijderen en af te laten voeren.

("gewone" níét-asbestgecertificeerde aannemersbedrijven en installateurs mogen geen asbesthoudende materialen verwerken).

Voor het laten saneren van de asbesthoudende plaat in de invoerput dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 500,- euro excl. BTW. De geraamde kosten betreffen een reële richtprijs, maar kunnen per bedrijf sterk verschillen.

In dit hoofdstuk is een post opgenomen voor het uitvoeren van asbestsanering.

Gebrekk

Asbesthoudend materiaal

Gebrekk

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Verwijderen en afvoeren asbesthoudende plaat

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 605

24 Trappen en hellingen - 241200 Trappen, Interieur



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting
Algemeen

De trap vertoont uitsluitend reguliere slijtagesporen.
Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d.
worden niet opgenomen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271010 Dakconstructie, Dakbeschot



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Bovenop het houten dakbeschot is geen waterkerende folie aanwezig.

Indien "groot onderhoud" aan het dak wordt gepleegd, adviseren wij om een waterkerende folie aan de buitenzijde van het dak, op het houten dakbeschot aan te brengen. De folie fungeert als een regenjas, als extra waterkerende beschermlaag onder de dakpannen.

Om de folie te kunnen aanbrengen dienen eerst alle bestaande dakpannen, panlatten en tengels te worden verwijderd.

Aan de binnenzijde van de woning zijn sporen van vocht en/of lekkages aangetroffen.

Derhalve is er een post opgenomen voor het geheel vernieuwen van het dak (dakpannen, panlatten en tengels) en tevens het aanbrengen van een waterkerende folie bovenop het dakbeschot.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk (Buitenwandopeningen, Buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Algemeen

Bij dakwerkzaamheden dient altijd rekening gehouden te worden met enig herstel of vernieuwing van de panlatten.

Gebrek

Lekkage

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Ontbrekende afdichting

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen dakpannen, tengels, latten en aanbrengen folie

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 12.100

27 Daken - 271220 Dakconstructie hellend, Hout



Waarneembaarheid Deels

Toelichting Voor zover zichtbaar verkeren de houten spanten en gordingen, die onderdeel uitmaken van de dakconstructie, in een redelijke tot conditie.

Algemeen De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271810 Boeiboord & gootconstructies, Hout



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De boeidelen en gootconstructies ter plaatse van de voorgevel van het hoofdvolume van de woning zijn stevig en verkeren over het algemeen in een redelijke tot goede conditie.

Uitsluitend de boeidelen / gootconstructie ter plaatse van de achtergevel van het pand verkeren in een matige tot slechte conditie en zijn onderhevig aan houtrot.

Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om de gevels direct in de steigers te zetten en de houten boeidelen aan de achterzijde van de woning geheel te vernieuwen. (Bovengenoemde werkzaamheden kunnen worden gecombineerd met de overige noodzakelijk uit te voeren herstelwerkzaamheden aan de buitenschil van het pand)

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het geheel vernieuwen van de aan houtrot onderhevig zijnde boeidelen / gootconstructie ter plaatse van de achtergevel.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk (Buitenwandopeningen, Buitenkozijnen, hout schilderwerk")

Algemeen

Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek

Delaminatie, houtrot

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen boeiboord achtergevel

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.512

27 Daken - 271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk, Voorgevel



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het schilderwerk van de houten boeidelen en gootconstructies ter plaatse van zowel de voorgevel en achtergevel van het hoofdvolume van de woning verkeert in een redelijke tot matige conditie en is onderhevig aan onthechten en begint plaatselijk te barsten.
Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om de gevel direct in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.
Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het schilderwerk van bovengenoemde houten boeidelen en gootconstructies.
(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Gebrek

Afbladderen, kale delen

Gebrek

Barst-, blaas- en plooivorming

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.815

27 Daken - 271840 Boeiboord, Kunststof



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De boeiboorden ter plaatse van de uitbouw aan de achterzijde van het pand zijn uitgevoerd in onderhoudsvrije kunststof (Trespa) en verkeren in redelijke staat.

Zie hoofdstuk "Ruwbouw, Uitbouw, algemeen", betreffende ons advies om de volledige uitbouw te slopen en terug te bouwen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



3 Afbouw

31 Buitenwandopeningen - 311110 Buitenkozijnen, Hout



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

VOORGEVEL:

Alle kozijnen, ramen en deuren in de voorgevel van het pand zijn uitgevoerd in hout. Over het algemeen is de kwaliteit van de kozijnen, ramen en deuren redelijk tot goed.

ACHTERGEVEL:

Het kozijn in de achtergevel van het hoofdvolume van de woning is zodanig onderhevig aan houtrot dat wij lokaal herstellen tijdens de komende schilderbeurt niet reëel achten.

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het geheel vernieuwen van bovengenoemde kozijn, inclusief nieuw hang- en sluitwerk en HR++ glas. Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 3.630

31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Het schilderwerk van alle houten delen in de gevels van het hoofdvolume van de woning (kozijnen, ramen, deuren, boeidelen en gootconstructies) verkeert in een matige staat en is onderhevig aan barsten en afbladderen. Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om de gevels direct in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt. Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het schilderwerk van alle houten kozijnen, ramen en deuren in de gevels. Tevens zijn de kosten voor het benodigde steigerwerk ter plaatse van de afzonderlijke gevels in dit hoofdstuk verwerkt.

- Gebrek Afbladderen, kale delen
- Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 6.050

31 Buitenwandopeningen - 311310 Gevelbeglazing, Enkel glas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Een aantal kozijnen, ramen en deuren in de gevels van het geïnspecteerde pand is voorzien van dubbel glas. Een aantal kozijnen, ramen en deuren in de gevels van het geïnspecteerde pand is voorzien van enkel glas.

- Gebrek Kieren, kouval
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Een aantal kozijnen, ramen en deuren in de gevels van het geïnspecteerde pand is voorzien van dubbel glas.
Een aantal kozijnen, ramen en deuren in de gevels van het geïnspecteerde pand is voorzien van enkel glas.

LEKKE RUITEN:

Plaatselijk zijn enkele ruiten lek / blindgeslagen / gebroken in het hoofdvolume van de woning.

Een 'blindgeslagen' ruit is lek, waardoor condensvorming aan de binnenzijde is/kan ontstaan en de isolatiewaarde sterk gereduceerd wordt.

In het kader van de te verwachten verbouwing van de potentiële koper van de woning adviseren wij om bovengenoemde ruiten in het hoofdvolume direct te vervangen (gelijktijdig met de onderhoudswerkzaamheden ter plaatse van de betreffende gevel).

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Algemeen

NOOT:

De kozijnen in de uitbouw zijn niet meegenomen in dit hoofdstuk. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk "Ruwbouw, Buitengevel, Uitbouw, algemeen".

In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan in bovenstaande opmerking is aangegeven. Lekkage (blind slaan) van dubbel glas is mogelijk door vervuiling en/of door weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en kan dus niet uitgesloten worden). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Vochtdoorslag, blindgeslagen

Maatregel

Vervangen isolatieglas

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 605

31 Buitenwandopeningen - 311340 Gevelbeglazing, Glas-in-lood



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Ter plaatse van de voorgevel is het glas-in-lood in het bovenlicht van de woningtoegangsdeur nog aanwezig. Het glas-in-lood verkeert in een redelijke conditie.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 313100 Buitendeuren, Woningtoegangsdeur



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting De woningtoegangsdeur verkeert in een redelijk tot goede conditie.

Algemeen (De kosten voor het schilderwerk van de betreffende kozijnen en deuren zijn verwerkt in hoofdstuk "Buitenkozijnen, Hout schilderwerk"). Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 315400 Hang- en sluitwerk, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Over het algemeen verkeert het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen in een redelijke conditie.

Algemeen Er wordt binnen de keuring niet beoordeeld of het aanwezige hang- en sluitwerk aan de huidige normen m.b.t. inbraakwerendheid voldoet.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 315620 Lekdorpel, Baksteen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De raamkozijnen in de gevels van het hoofdvolume zijn voorzien van gemetselde baksteen lekdorpels. De baksteen lekdorpels verkeren voor zover zichtbaar over het algemeen in een redelijke conditie.

Het voegwerk in de baksteen lekdorpels begint echter wel poreus te worden en is plaatselijk zelfs al uitgespoeld.

Om een correcte waterafvoer van de gevels af, en sterkte van de lekdorpels te kunnen blijven garanderen dient het voegwerk tussen de lekdorpels te worden hersteld.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het direct herstellen van het voegwerk in de baksteen lekdorpels (gelijktijdig met het schilderwerk van alle houten gevel onderdelen).

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

Algemeen

Het voegwerk tussen de stenen kan na verloop van tijd verzanden en uitspoelen. Als er veel voegwerk is uitgespoeld kunnen er stenen los gaan zitten.

Gebrek

Uitgespoeld voegwerk

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen voegwerk, lekdorpels

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 424

32 Binnenwandopeningen - 321000 Binnenkozijnen, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen, achtergevel



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De constructie van de dakkapel aan de achterzijde van het hoofdvolume van het pand is voor zover zichtbaar (nog) hard en stevig en verkeert zodoende in een redelijke conditie.

De dak- en gevelafwerkingen / openingen / -aansluitingen verkeren daarentegen in een matige tot slechte conditie.

Het schilderwerk van de houten delen (kozijn, ramen, gevelbekleding en boeidelen) verkeert in een matige tot slechte staat en is onderhevig aan barsten en afbladderen.

Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Als gevolg van het matige tot slechte onderhoud van alle houten delen van de dakkapel zijn veel houten delen al onderhevig aan lokaal houtrot. Wij achten plaatselijk herstel van de door houtrot aangetaste onderdelen niet reëel.

De keramische dakpannen die als dakbedekking fungeren inclusief zinken dakranden op het dak van de dakkapel verkeert eveneens in een slechte staat. Tot slot begint het loodwerk nabij / op de onderlinge aansluitingen van de dakkapel met het hellende dak poreus te worden en zijn plaatselijk al scheuren aanwezig.

De waterdichtheid van de constructie komt hiermee in het geding. Feitelijk begint het loodwerk het einde van de technische levensduur te bereiken.

Vanwege de matige tot slechte kwaliteit van praktisch alle materialen van de dakkapel adviseren wij om de betreffende dakkapel geheel te slopen en opnieuw op te bouwen.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vernieuwen van de dakkapel aan de achterzijde van de woning.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

- Gebrek Aansluiting aangetast
- Gebrek Afbladderen, kale delen
- Gebrek Barst-, blaas- en ploovorming
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Slijtage, craquelé
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking
 - Maatregel Vervangen dakkapel achtergevel
- Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 6.050

37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen, voorgevel



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De constructie van de dakkapel aan de voorzijde van het hoofdvolume van het pand is voor zover zichtbaar (nog) hard en stevig en verkeert zodoende in een redelijk conditie.

De dak- en gevelafwerkingen / openingen / -aansluitingen verkeren daarentegen in een matige tot slechte conditie.

Het schilderwerk van de houten delen (kozijn, ramen, gevelbekleding en boeidelen) verkeert in een matige tot slechte staat en is onderhevig aan barsten en afbladderen.

Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Als gevolg van het matige tot slechte onderhoud van alle houten delen van de dakkapel zijn veel houten delen al onderhevig aan lokaal houtrot. Wij achten plaatselijk herstel van de door houtrot aangetaste onderdelen niet reëel.

De bitumen dakbedekking inclusief zinken dakranden op het dak van de dakkapel verkeert eveneens in een slechte staat en is duidelijk onderhevig aan slijtage zoals craquelé en schabbenpatronen als gevolg van uitdroging. Tot slot begint het loodwerk nabij / op de onderlinge aansluitingen van de dakkapel met het hellende dak poreus te worden en zijn plaatselijk al scheuren aanwezig.

De waterdichtheid van de constructie komt hiermee in het geding. Feitelijk begint het loodwerk het einde van de technische levensduur te bereiken.

Vanwege de matige tot slechte kwaliteit van praktisch alle materialen van de dakkapel adviseren wij om de betreffende dakkapel geheel te slopen en opnieuw op te bouwen.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vernieuwen van de dakkapel.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

- Gebrek Aansluiting aangetast
- Gebrek Afladderen, kale delen
- Gebrek Barst-, blaas- en ploovorming
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Slijtage, craquelé
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven
- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking
- Maatregel Vervangen dakkapel voorgevel
- Uitvoering: Direct
- Totale kosten incl. BTW: € 10.285

37 Dakopeningen - 374650 Dakdoorvoer, Be-/ontluchting buitendaks (excl. lood- en zinkwerk)



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren. Dakdoorvoer be- en ontluchting buitendaks (excl. lood en zinkwerk).

- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



4 Afwerkingen

41 Buitenwandafwerkingen - 411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het voegwerk in de gevels van het hoofdvolume van het pand is onderhevig aan ernstige slijtage / erosie en plaatselijk uitgespoeld. De waterdichtheid van de gevels komt door het versleten / uitgespoelde voegwerk (op termijn) in het geding.

Om vochtdoorslag naar binnen toe te voorkomen (en uit esthetische overwegingen) adviseren wij om het genoemde voegwerk geheel te vernieuwen (gelijktijdig met de overige onderhoudswerkzaamheden t.p.v. de betreffende gevel).

Derhalve is in dit hoofdstuk een directe post opgenomen voor het vernieuwen van het versleten / uitgespoelde voegwerk in bovengenoemde gevels. (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al opgenomen in hoofdstuk (Buitenwandopeningen, Buitenkozijnen, hout schilderwerk").

- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Loszittende delen, open naden
- Gebrek Uitgespoeld voegwerk
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel Vervangen voegwerk (knipvoeg)

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 6.050

42 Binnenwandafwerkingen - 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het interieur in de woning is gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling. De kwaliteit van het pleisterwerk is over het algemeen redelijk tot matig.

Verspreid door de woning is krimpscheurvorming in het pleisterwerk aanwezig. De scheurvorming heeft niets te maken met de constructieve sterkte van het pand.

De scheuren worden veroorzaakt door krimp en uitzetten van de achterliggende wanden / vloeren als gevolg van temperatuurwisselingen. Krimp treedt vooral op in de eerste paar jaren na oplevering van de bouw. Dit verschijnsel houdt na verloop van tijd op.

De wanden en vloeren zijn opgebouwd uit verschillende materialen met allen een eigen krimp- en uitzettingscoëfficiënt. Het pleisterwerk is niet in staat om de krimp- en uitzetting bewegingen van de achterliggende constructies op te nemen, met als gevolg dat op den duur scheurvorming op de materiaalovergangen ontstaat.

Uit esthetische overwegingen is in hoofdstuk een post opgenomen voor het plaatselijk herstellen van de scheurvorming / beschadigingen in het pleisterwerk tegen de wanden.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Afhankelijk van de keuze en budget van de opdrachtgever, adviseren wij uit esthetische overwegingen om het pleisterwerk in de gehele woning te vernieuwen.

Voor het aanbrengen van pleisterwerk dient rekening te worden gehouden met een prijs van circa € 25,- excl. BTW per m². In deze rapportage zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

Gebrek

Beschadiging, lichte scheurvorming

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Herstellen wandafwerking, pleisterwerk + sauswerk

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.815

42 Binnenwandafwerkingen - 421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De toiletruimte en badkamer in de woning zijn gedateerd in uitvoering en kleurstelling. De kwaliteit van het wandtegelwerk in de toiletruimte en badkamer is redelijk tot matig.

Veel inwendige hoekaansluitingen van de vloeren met wanden in bovengenoemde ruimtes zijn voorzien van een cementvoeg. Cementvoegen zijn echter niet in staat om de krimp- en uitzetbewegingen van de achterliggende wanden / vloeren als gevolg van temperatuurwisselingen op te nemen, waardoor (op termijn) scheuren in de voegen zijn / zullen ontstaan met kans op lekkages tot gevolg.

Voor kwalitatieve waterdichte aansluitingen dienen alle inwendige hoeken te worden afgekit.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat kitwerk in een cyclus van circa 10 jaar vernieuwd moet worden.

Tevens komt het wandtegelwerk in de badkamer plaatselijk los van de achterliggende wand (de waterdichtheid van de constructie komt hiermee in het geding).

Wij adviseren om alle cementvoegen en alle kitvoegen, die duidelijk zijn verkleurd, vervuild en/of zijn uitgedroogd, ter plaatse van de inwendige hoekaansluitingen in de toiletruimtes en badkamer uit te slijpen / snijden en te voorzien van nieuw kitwerk.

Tot slot dient het genoemde loszittende wandtegelwerk te worden verwijderd en de gehele wand ter plaatse van het loszittende tegelwerk opnieuw te worden betegeld.

LET OP: GEÉEN HERSTELKOSTEN OPGENOMEN

In het kader van de voor te stellen verbouwing door de potentiële koper zijn in deze rapportage geen kosten opgenomen voor het plaatselijk herstellen van het tegelwerk en/of cementvoegen en kitvoegen.

In hoofdstuk "Vaste voorzieningen, Sanitaire voorzieningen, algemeen", is een adviespost opgenomen voor het geheel vernieuwen van de toiletruimte en badkamer in de woning.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het geheel vernieuwen van een toiletruimte dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 5000 - € 8000 excl. BTW.

Voor het geheel vernieuwen van een badkamer dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 10000 - € 25000 excl. BTW.

(Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van het sanitair en de afwerkingen)

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor vervanging van bovengenoemde ruimtes.

- Gebrek Aansluiting aangetast
- Gebrek Cementvoegen in inwendige hoeken
- Gebrek Gedateerde uitvoering
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



43 Vloerafwerkingen - 432010 Vloerafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De toiletruimte en badkamer in de woning zijn gedateerd in uitvoering en kleurstelling. De kwaliteit van het wandtegelwerk in de toiletruimte en badkamer is redelijk tot matig.

Veel inwendige hoekaansluitingen van de vloeren met wanden in bovengenoemde ruimtes zijn voorzien van een cementvoeg. Cementvoegen zijn echter niet in staat om de krimp- en uitzetbewegingen van de achterliggende wanden / vloeren als gevolg van temperatuurwisselingen op te nemen, waardoor (op termijn) scheuren in de voegen zijn / zullen ontstaan met kans op lekkages tot gevolg.

Voor kwalitatieve waterdichte aansluitingen dienen alle inwendige hoeken te worden afgekit.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat kitwerk in een cyclus van circa 10 jaar vernieuwd moet worden.

Wij adviseren om alle cementvoegen en alle kitvoegen, die duidelijk zijn verkleurd, vervuild en/of zijn uitgedroogd, ter plaatse van de inwendige hoekaansluitingen in de toiletruimtes en badkamer uit te slijpen / snijden en te voorzien van nieuw kitwerk.

LET OP: GEÉÉN HERSTELKOSTEN OPGENOMEN

In het kader van de voor te stellen verbouwing door de potentiële koper zijn in deze rapportage geen kosten opgenomen voor het plaatselijk herstellen van het tegelwerk en/of cementvoegen en kitvoegen.

In hoofdstuk "Vaste voorzieningen, Sanitaire voorzieningen, algemeen", is een adviespost opgenomen voor het geheel vernieuwen van de toiletruimte en badkamer in de woning.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het geheel vernieuwen van een toiletruimte dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 5000 - € 8000 excl. BTW.

Voor het geheel vernieuwen van een badkamer dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 10000 - € 25000 excl. BTW.

(Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van het sanitair en de afwerkingen)

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor vervanging van bovengenoemde ruimtes.

- Gebrek Aansluiting aangetast
- Gebrek Cementvoegen in inwendige hoeken
- Gebrek Gedateerde uitvoering
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



45 Plafondafwerking - 452120 Plafondafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

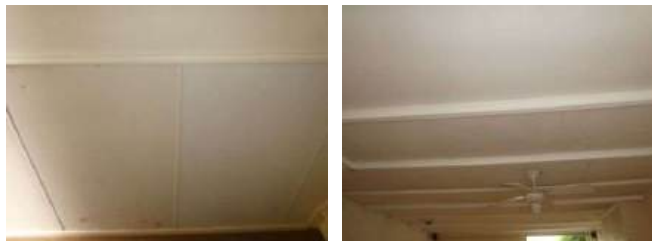
Toelichting

Over het algemeen verkeert het pleisterwerk tegen de plafonds in de woning in een redelijke conditie.

Algemeen

Op een aantal plaatsen vertoont het pleisterwerk tegen de wanden en plafonds geringe scheurvorming. In hoofdstuk "Binnenwandafwerkingen, Binnenwandafwerking, pleisterwerk", is nader ingegaan op de oorzaak van de scheurvorming. Tevens is in bovengenoemd hoofdstuk een post opgenomen voor plaatselijk herstel van het beschadigde pleisterwerk in de afzonderlijke ruimtes. Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.

- Gebrek Beschadiging, lichte scheurvorming
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



45 Plafondafwerking - 452260 Plafondafwerking, Zachtboard



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Op de zolderverdieping van het hoofdvolume is het plafond plaatselijk uitgevoerd met zachtboard platen.
Zachtboard platen hebben absoluut geen weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) en dragen zelfs bij aan de voortplanting van brand.

Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen (en in het kader van de voor te stellen verbouwing door de potentiële koper), om alle zachtboard platen te vervangen door gipskartonplaten, die wel voldoen aan een WBDBO van 30 minuten.

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vervangen van alle zachtboard platen en overige zachtboard aftimmeringen in de woning door gipsplaten, (afgewerkt met pleisterwerk).

Zachtboard plafonds zijn niet brandvertragend. Geadviseerd wordt om zachtboard plafonds te vervangen door bijvoorbeeld gipskartonplaten met stucwerk.

Gebrek

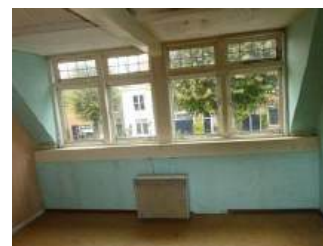
Niet brandvertragend materiaal

Gebrek

Onveilig

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen plafondafwerking door gipsplaat

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.815

47 Dakafwerking, Goot - 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De zinken dakgoten aan weerszijden van de woning verkeren in een matige tot slechte conditie en vertonen zichtbaar sporen van slijtage. De soldeernaden staan plaatselijk open en het zinkwerk zelf begint duidelijk "door te zweten" en poreus te worden.

Feitelijk hebben de zinken dakgoten het einde van de technische levensduur bereikt. Wij adviseren om de zinken dakgoten direct te vernieuwen.

Derhalve is in dit hoofdstuk een directe post opgenomen voor het vervangen van bovengenoemde zinken dakgoten.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Algemeen

Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.

Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Zinken goten hebben een levensduur van circa 30 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden.

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen gootbekleding

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 2.420

47 Dakafwerking, Hellend - 471220 Dakafwerking, Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De dakpannen op de hellende daken van het hoofdvolume van het pand verkeren in een matige conditie.

Veel dakpannen zijn beschadigd, poreus en afgeschilferd en beginnen het einde van de levensduur te bereiken.

Wij adviseren om, in combinatie met het vervangen van de dakpannen, panlatten en tengels, de kap te voorzien van een waterkerende folie.

De folie fungeert als een regenjas, als extra waterkerende beschermlaag onder de dakpannen

Algemeen

Derhalve is in hoofdstuk "Ruwbouw, Daken, Dakconstructie, Dakbeschot" een post opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden (inclusief het aanbrengen van een waterkerende folie).

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur van keramische pannen bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot.

Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek

Afschilferen, loszittend

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Pannen uitgezakt / beschadigd

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



47 Dakafwerking, Vlak - 471107 Dakafwerking, Bitumen/APP/SBS (excl. lood)



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Op het platte dak van de uitbouw aan de achterzijde van het pand ligt bitumen dakbedekking.

Alle materialen (bitumen dakbedekking, zinken dakranden en loodwerk op de overgang met het opgaande metselwerk) op het genoemde platte dak verkeren in een redelijke tot goede conditie.

NOOT:

Vanwege het feit dat wij adviseren om de onderliggende uitbouw in zijn geheel te slopen en opnieuw te bouwen, zoals omschreven in hoofdstuk "Ruwbouw, Buitengevel, Uitbouw, algemeen", is het dak reeds (uit ons oogpunt) onnodig hersteld.

Algemeen

Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 20 tot 25 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Gebreken

Veroudering door normale slijtage/gebruik



5 Installaties werktuigbouwkundig

51 Warmteopwekking - 510300 Rookgasafvoer ketel



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

Geadviseerd wordt, de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en i.v.m. brand- en opstalverzekering periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



51 Warmteopwekking - 512115 Warmteopwekking, Leidingwerk & appendages



Waarneembaarheid Deels

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



51 Warmteopwekking - 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Merk: Vaillant
 Model: VHR NL 25-30/5-5 R3
 Type: HR107 met HRww
 CW-klasse: 4
 Bouwjaar: 2014

De CV-ketel in de woning is gebouwd in 2014 en is daarmee inmiddels al ruim over de helft van de technische levensduur.
 De gemiddelde technische levensduur van een CV-ketel ligt tussen de 15 - 18 jaar.

Algemeen

Wij adviseren om de CV-ketel op termijn en/of bij eerste tekenen van storing te vervangen door een nieuwe HR CV-ketel.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post op termijn opgenomen voor het vervangen van de CV-ketel.

De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 - 18 jaar. Een ketel van die leeftijd behoeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving.

Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Gebrek

50% - 75% van de theoretische levensduur

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen atmosferische gasketel HR

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 2.420

52 Afvoeren - 521000 Afvoer, HWA, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

De hemelwaterafvoer wordt beoordeeld op afschrijving, verkleuring en functioneren (breuk, lekkages). Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering. Indien de goten vervangen moeten worden is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



52 Afvoeren - 521205 Afvoer, Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.
De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



53 Water - 531040 Water, Zichtbare waterleidingen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Grote delen van het waterleidingnetwerk in de woning zijn vermoedelijk nog origineel of al minstens 50 - 75 jaar in gebruik en zullen het einde van de technische levensduur over maximaal 25 jaar bereiken. Er dient rekening mee te worden gehouden dat het volledige waterleidingnetwerk op termijn vernieuwd dient te worden.

In het kader van de voorgenomen verbouwing adviseren wij om in ruimtes waar intensief wordt verbouwd, de originele delen van het waterleidingnetwerk al direct te vernieuwen.

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het vernieuwen van het waterleidingnetwerk in de woning.

Algemeen

Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

Gebrek >75% van de theoretische levensduur

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

53 Water - 535340 Water, Watermeter / hoofdkraan



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

In de woning bevindt zich ter plaatse van de entree uitsluitend een vloerput ten behoeve van de diverse leidinginvoeren.

In de vloerput bevinden zich de hoofdkraan en watermeter van het waterleidingnetwerk van de woning.

De put was droog tijdens de inspectie.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



54 Zichtbare gasleidingen - 541000 Gasmeter



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Gas aangesloten ten tijde van de keuring: Ja

Algemeen

De gasmeter van het geïnspecteerde pand bevindt zich in de meterkast.

Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



56 Warmtedistributie - 561035 Warmtedistributie, zichtbare CV-leidingen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Grote delen van het leidingwerk van de CV-installatie in de woning zijn vermoedelijk nog origineel of al minstens 50 - 75 jaar in gebruik en zullen het einde van de technische levensduur over maximaal 25 jaar bereiken. Er dient rekening mee te worden gehouden dat het volledige CV-leidingnetwerk op termijn vernieuwd dient te worden.

Algemeen

In het kader van de voorgenomen verbouwing adviseren wij om in ruimtes waar intensief wordt verbouwd, de originele delen van het CV-leidingnetwerk al direct te vernieuwen.

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het vernieuwen van het CV-leidingnetwerk in de woning.

Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld. Opmerking: er wordt geen controle van de vloerverwarming uitgevoerd.

Gebrek

>75% van de theoretische levensduur

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



56 Warmtedistributie - 561075 Warmtedistributie, Radiatoren



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Veel radiatoren in de woning zijn gedateerd, maar functioneren naar behoren. Derhalve zijn in deze rapportage geen kosten opgenomen voor het vervangen van radiatoren.

Algemeen **VRIJBLIJVEND ADVIES:**
 Voor het aankopen en laten installeren van een nieuwe radiator dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 300 - € 500 excl. BTW per radiator.
 (Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van de radiator)
 Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De kranen zijn niet beoordeeld.

Gebrekk Veroudering door normale slijtage/gebruik



57 Luchtbehandeling - 577090 Mechanische ventilatie-opening



Waarneembaarheid Deels

Toelichting Conform het Bouwbesluit 2012 zijn de badkamer en toiletruimte voorzien van een mechanische luchtafvoer.

Algemeen Wij adviseren om ventilatieventielen in sanitaire ruimtes periodiek te reinigen om het ventilatievoud niet te verminderen.

Gebrekk Veroudering door normale slijtage/gebruik



6 Installaties elektrotechnisch

63 Elektrische installatie - 631210 Installaties E, groepenkast



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De groepenkast is enigszins gedateerd, maar functioneert naar behoren.

Aangesloten tijdens de inspectie: Ja

Aantal groepen: 3

Aardlekschakelaars: 1

Aarding geschiedt in: meterkast

Een aantal groepen is niet voorzien van een aardlek (maximaal 4 groepen per aardlek).

Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen om deze groepen ook aan te sluiten op een aardlek.

In het kader van de te verwachten verbouwing van de woning door de potentiële koper van de woning adviseren wij om de volledige groepenkast te vernieuwen.

Algemeen

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen.

Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

Gebrek

Gedateerde uitvoering, functioneel geen gebrek

Gebrek

Ontbrekende (onder-) delen

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen groepenkast

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.210

63 Elektrische installatie - 631230 Installaties E, zichtbare leidingen



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van een met jute geïsoleerde bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen. De isolatie van de bedrading vergaat op den duur en als gevolg daarvan kan kortsluiting ontstaan.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



63 Elektrische installatie - 631300 Installaties E, elektrainstallatie & schakelmateriaal



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De elektrische installatie in de woning functioneert, maar is wel gedateerd. Veel wandcontactdozen zijn niet voorzien van een aarding. De wandcontactdozen in de natte ruimtes zijn wel voorzien van randaarde.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Gemiddeld dient voor het vernieuwen van de bedrading / aanbrengen van "aarde" per elektrapunt (wandcontactdoos, schakelaar, lichtpunten, etc.), rekening te worden gehouden met een post van circa 150,- excl. BTW. (Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van het schakelmateriaal)

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor vernieuwing van de elektrische installatie.

In deze rapportage is uitsluitend In hoofdstuk "Installaties E, groepenkast" een post opgenomen voor vervanging van de groepenkast.

TER INFORMATIE:

Sinds 2005 is het verplicht om bij renovatie en nieuwbouw alle wandcontactdozen te voorzien van randaarde.

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



7 Vaste voorzieningen

72 Vaste voorzieningen interieur - 720000 Vaste inrichting, Open haard



Waarneembaarheid Niet

Toelichting

Onbekend is of de open haard nog wordt gebruikt en zo ja, in welke hoedanigheid.
Wij adviseren om de rookkanalen voor de eerste ingebruikname te laten vegen (en controleren) door een haardenspecialist.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het laten controleren van de rookkanalen.

Algemeen

Het inspecteren, beoordelen en/of testen van de open haard valt buiten de bouwkundige inspectie.
Afvoerkanalen worden niet geïnspecteerd. Geadviseerd wordt alvorens in gebruik name het kanaal te laten vegen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Controleren van de rookkanalen

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 302

73 Vaste Keukenvoorzieningen - 730000 Vaste inrichting, Keukenblok



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting De keuken in de woning is sterk gedateerd, maar functioneert naar behoren. Wij adviseren om de keuken op korte termijn geheel te vernieuwen.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het geheel vernieuwen van een keuken dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 10.000 - 25.000 excl. BTW.

(Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van de keuken/apparatuur)

In deze rapportage is een zogenaamde "verbeterpost" opgenomen voor het geheel vernieuwen van bovengenoemde ruimte.

Algemeen Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen keuken

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 18.150

74 Vaste sanitaire voorzieningen - 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De badkamer en toiletruimte in de woning zijn gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling, maar nog wel functioneel.
In het kader van de te verwachten verbouwing door de potentiële koper, adviseren wij om de badkamer en toiletruimte geheel te vernieuwen.

Voor het geheel vernieuwen van een toiletruimte dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 5000 - € 8000 excl. BTW.

Voor het geheel vernieuwen van een badkamer dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 10000 - € 25000 excl. BTW.

(Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijzen van het sanitair en de afwerkingen)

Algemeen

In dit hoofdstuk zijn zogenaamde "verbeterposten" voor het vernieuwen van de toiletruimte en de badkamer opgenomen.
Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen badkamer

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 24.200

Maatregel

Vervangen toiletruimte

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 7.260

9 Terrein

90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het bijgebouw (schuur) in de achtertuin verkeert in een slechte conditie. De kwaliteit van het bijgebouw is dusdanig slecht dat wij deze als technisch afgeschreven beschouwen.

Het bijgebouw is gedeeltelijk verzakt, de gevel- en dakafwerkingen zijn versleten, en een aantal houten delen zijn onderhevig aan houtrot. Wij achten het geheel vernieuwen van het bijgebouw economisch voordeliger dan het herstellen van de afzonderlijke onderdelen.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post van € 30.000,- excl. BTW opgenomen voor het aankopen en laten bouwen van een nieuw deugdelijk ongeïsoleerde schuur.

Algemeen

Van de bijgebouwen wordt een algemene waardering gegeven. Alleen de, tekortkomingen en gebreken worden in deze rapportage vermeld en niet per onderdeel uitgesplitst.

Gebrek

Afbladderen, kale delen

Gebrek

Barst-, blaas- en plooivorming



Gebrek

Delaminatie, houtrot



Gebrek

Niet professioneel uitgevoerd



Gebrek

Pannen uitgezakt / beschadigd



Gebrek

Slijtage, craquelé



Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven

Gebrek

Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel

Slopen en terugbouwen ongeïsoleerde schuur

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 36.300

Bijlage: toelichting op de inspectie

DOEL BOUWKUNDIGE INSPECTIE

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd, een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

HET BOUWTECHNISCH RAPPORT

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel.
- Waarneembaarheid van het element.
- Constatering en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden, die direct noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden, die niet direct noodzakelijk zijn, maar waarvan de verwachting is dat deze binnen een periode van 3 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van gebreken.
- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.:
 - onderzoek naar houtborende insecten
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam)
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen)
 - onderzoek naar betonrot
 - onderzoek naar asbest

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volièren enz.), erfafscheidingen, pergola's, terreininrichting en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

BEOORDELING VAN HET OBJECT (EXCL. NHG RAPPORT)

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel na de inspectie kan verslechteren. Het rapport betreft een momentopname op basis van visuele waarnemingen.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

ALGEMENE TOELICHTING OP INSPECTIE

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende) verbouwingen. Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel worden tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen worden niet op werking getest en de aarding wordt niet doorgemeten.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele installatie gecontroleerd op de aanwezigheid van stoffen isolatie rond de bedrading en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Lood is een kwetsbaar materiaal en heeft de eigenschap om in de loop der jaren poreus te worden met kans op lekkage tot gevolg. Bovendien kunnen loden deeltjes in drinkwater schadelijk zijn voor de gezondheid.

De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Wij adviseren loden leidingen direct te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuizen is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden in het rapport hooguit indicatieve kosten voor deze elementen opgenomen.

Verstopingen

Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt vaak te zwaar verontreinigd afvalwater op de afvoerinstallatie geloosd, wat tot verstopping kan leiden. Dit kan na het betrekking van een woning leiden tot verstopping en/of lekkage, omdat verontreinigd afvalwater de afvoerbuizen heeft doen dichtslibben.

WERKWIJZE

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd.

Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

RAMING VAN DE KOSTEN

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op marktconforme prijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. Indien het niet mogelijk is een redelijke inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

INFORMATIEPLICHT VERKOPERS

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weten of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door hun gekende onzichtbare gebreken, voor zover de woning door deze gebreken de eigenschappen mist, die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten
- Verkopers zijn voor de door hun onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

ONDERZOEKSP LICHT KOPERS

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten, die hij niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken niet aansprakelijk gehouden worden, dient koper actief onderzoek en navraag te doen bij derden naar de herstelkosten voor deze onderdelen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd marktconforme prijzen.

BEOORDELING TECHNISCHE STAAT (EXCL. NHG RAPPORT)

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

1. Uitstekend: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

Bijlage: algemene voorwaarden

1. Het doel van de keuring is om de opdrachtgever inzicht te geven in de bouwkundige staat van het Object, waarbij een globale indicatie wordt gegeven van de kosten die gemaakt moeten worden om het Object in redelijke staat van onderhoud te brengen.
2. Het Object wordt op basis van visuele inspectie zowel binnen als buiten beoordeeld.
3. Ruimten die niet toegankelijk zijn worden niet in het oordeel betrokken. Objecten worden niet verplaatst. Indien ruimten in of onder de constructie toegankelijk zijn via een luik, wordt alleen de directe omgeving in de nabijheid van dat luik beoordeeld.
4. Installaties worden visueel technisch beoordeeld. Nutsbedrijven en installateurs kunnen een vollediger inzicht geven in de staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.
5. Door de visuele aard van de keuring is het onmogelijk om: de aanwezigheid van ondergrondse tanks en/of bodemverontreiniging vast te stellen én vast te stellen of in constructies asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Hiervoor is specialistisch onderzoek noodzakelijk.
6. De keuring is een momentopname en voor schade en/of gebreken die zich in welke vorm dan ook later mochten openbaren wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
7. Bezwaren tegen het keuringsrapport dienen uiterlijk binnen 3 maanden na het uitbrengen van het rapport schriftelijk kenbaar gemaakt te worden.
8. Deze overeenkomst van opdracht betreft een inspanningsverbintenis.
9. Op deze opdracht is van toepassing De Nieuwe Regeling 2011, rechtsverhouding Opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur(DNR) 2011, waarin vervat onder artikel 13 tot en met 18 een aansprakelijkheid- en schadevergoeding beperkend beding alsmede in artikel 58 een arbitraal beding. DNR 2011 is als bijlage toegevoegd.
10. Door ondertekening dan wel parafering van het Opdrachtformulier verklaart de Opdrachtgever akkoord te gaan met de inhoud van de DNR 2011.
11. Iedere aansprakelijkheid is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering van Kamsma Bouwadvies bv wordt uitbetaald, vermeerderd met het krachtens de verzekeringsovereenkomst voor rekening van Kamsma Bouwadvies komend eigen risico.
12. De betalingstermijn bedraagt 14 dagen na factuurdatum, nadien heeft Kamsma Bouwadvies bv recht op de wettelijk verschuldigde rente, onverminderd verder toekomende rechten terzake. Bij non-betaling wordt de zaak in handen van een gerechtsdeurwaarder gegeven. Alle buitengerechtelijke incassokosten komen ten laste van de Opdrachtgever. Deze kosten worden berekend volgens Rapport Voorwerk II Kring Kantonrechters met een minimum van € 37,00, één en ander onverminderd het recht om door Kamsma Bouwadvies bv de hogere werkelijke vermogensschade te vorderen.
13. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Door ondertekening dan wel parafering verklaart de Opdrachtgever zich akkoord met de hiervoor genoemde voorwaarden.
14. Kamsma Bouwadvies is niet verantwoordelijk voor het gebruik door derden van door Kamsma Bouwadvies opgestelde rapporten.

Versie: februari 2022