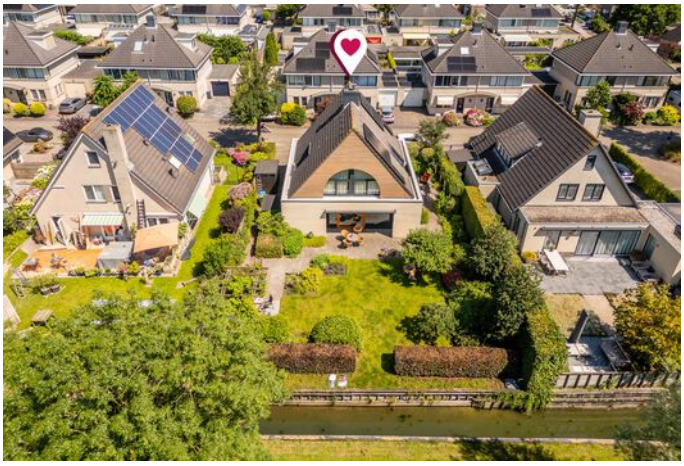
WELKOM BIJ

Zonzijde 20
3454 TE De Meern



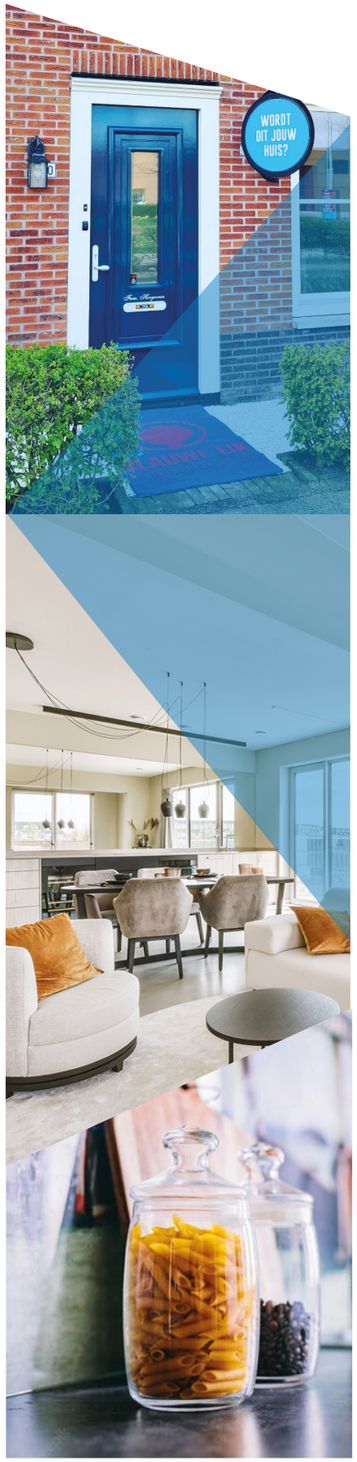
"Modern, onder fraaie architectuur gebouwd vrijstaand 3-laags woonhuis op een perceel van 565m2"

Het Weer
De Meern

"Prachtig aangelegde achtertuin op het westen met enorm veel privacy en ruimte beleving"

De slimste keuze!

ZIE JIJ JEZELF AL WONEN IN DEZE WONING?



Wat ontzettend leuk dat je belangstelling toont in deze woning!

Een huis kopen doe je natuurlijk niet van de ene op de andere dag. Bij het kopen van een woning komen veel zaken kijken. Het is een complex proces waarbij veel keuzes en afwegingen gemaakt zullen moeten worden.

Een huis is niet alleen een bouwwerk van stenen, hout en beton, maar het allerbelangrijkste is dat een woning een warm “thuis” biedt. Het huis moet op een leuke, fijne locatie staan met de juiste voorzieningen in de buurt.

Ook is het verstandig om te kijken of het type huis écht bij je past. Niet alleen voor nu, maar ook kijkend naar de (nabije) toekomst. In de meest ideale situatie vallen ratio (de bouwkundige staat, de grootte van de woning, het aantal (slaap)kamers, mate van verduurzaming etc.) en emotie (gevoel, “klik” en een warm “thuisgevoel”) samen in één woning. In de praktijk zal je waarschijnlijk, gaande het proces, toch wat moeten schipperen ten aanzien van jouw wensen- en eisenpakket. Niet erg, zolang je maar een huis vindt waar je je prettig voelt en heerlijk kunt wonen.
Wij helpen je daarmee natuurlijk graag op weg.
In deze brochure vind je alle relevante informatie over deze woning zoals: Foto’s, kenmerken, voorzieningen, plattegronden, meetrapport etc.

Tijdens de bezichtiging staat één van onze makelaars klaar om je alles te vertellen over de woning, de omgeving en de mogelijkheden om te verbouwen of te verduurzamen. We geven je uiteraard ook de tijd om de woning zelf te laten ‘ervaren’ en alle vragen te stellen die je hebt.

Mocht je met deze woning het huis van je dromen tóch nog niet hebben gevonden, dan kun je natuurlijk altijd bij ons terecht voor een vrijblijvend aankoopgesprek en/of zoekopdracht.

Wij wensen je veel leesplezier en hopen je tijdens een bezichtiging te mogen ontmoeten.

Team Blauwe Eik Makelaars

ENERGIELABEL

A

BOUWJAAR

1996

WOONOPPERVLAKTE

191 m²

INHOUD

719 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

565 m²

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Slaapkamers	5

Overige informatie

Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Isolatie	Volledig geisoleerd
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Tuinligging	Noordwest
Berging	Nee

Omschrijving

Modern, onder fraaie architectuur gebouwd vrijstaand 3-laags woonhuis (ca. 191 m2 woonoppervlakte / bouwjaar medio 1996) gelegen op perceel grond van maar liefst 565 m2 eigen grond. Dit bijzondere woonhuis is voorzien van een prachtig aangelegde achtertuin op het westen met enorm veel privacy en ruimte beleving en meerdere parkeerplaatsen op de oprit.

De huidige eigenaren hebben ca. 30 jaar geleden het huis laten bouwen en hier jaren met liefde, zorg en aandacht gewoond. Nu is het voor hen tijd voor een volgende stap en is het huis op zoek naar een volgende bewoner die er met veel plezier en toewijding gaat wonen.

Bijzonder is de verkeersluwe, rustige, groene en kindvriendelijke ligging in de woonwijk Het Weer. Je ervaart hier echt nog de knusheid van een dorp, maar toch bevind je je dichtbij alle wenselijke voorzieningen van de westzijde van Utrecht.

Kenmerkend voor deze woning is de speelse architectuur en bouwstijl, de grote hoeveelheid ramen die voor lekker veel daglichttoetreding zorgen, de goede indeling in de gezellige woonkeuken en comfortabele tuingerichte living voorzien van een open haard, de studeerkamer op de begane grond en de uitermate praktische bijkeuken en berging (voorheen garage) van alle gemakken voorzien.

Verder vind je op de eerste verdieping een bijzonder trappenhuis met aansluitend 3 multifunctionele slaapkamers met maar liefst 2 (!) verzorgde badkamers. Op de bovenste woonlaag vind je nog eens 2 multifunctionele ruimtes met speelse vide naar de daaronder gelegen slaapkamers, alsmede een bijzonder handige wasruimte c.q. bergruimte.
De tuin is toch wel het "snoepje" van het huis te noemen. In deze oase van groen en rust ervaar je het vakantiegevoel in eigen tuin. De tuin is met zorg onderhouden, biedt meerdere leuke plekjes en baadt de gehele dag volop in de zon. De west-ligging is ideaal voor alle hardwerkende gezinnen die 's avonds nog lekker met een wijntje van de avondzon willen genieten.

De locatie is ideaal. Het huis ligt centraal nabij alle wenselijke voorzieningen, zoals; gezellige horecagelegenheden, dorpscentrum De Meern, winkelcentrum Vleuterweide, Het Maximapark & Het Lint om lekker te wandelen met de hond of hard te lopen, Castellum De Hoge Woerd (leuk museum, theater, kinderboerderij, restaurant), diverse kinderopvangvoorzieningen, meerdere basisscholen op korte fietsafstand, leuke speeltuintjes voor de kinderen, meerdere sportfaciliteiten, openbaar vervoeraansluitingen (o.a. busstation De Meern), de stad Utrecht (op ca. 20 minuten fietsafstand) en natuurlijk de snelwegen A2/12.

Kom je een kijkje nemen? De koffie staat voor je klaar!

Begane grond:
Je komt de woning binnen in de ruime entree met garderobe. Vanuit daar heb je toegang tot de meterkast en de toiletruimte met fontein. Vanuit deze ruime hal bereik je de woonkeuken waar je een grote eettafel kunt plaatsen. De keuken zelf is praktisch en verzorgd te noemen, voorzien van alle wenselijke apparatuur. Naast de keuken bevindt zich een handige voorraadkast onder de trap naar de eerste verdieping.

De woonkeuken is halfopen in verbinding met de living. Deze living, gesitueerd aan de achterzijde van de begane grond, is tuingericht, bijzonder licht en voorzien van een gezellige open haard. Vanuit de fijne studeerkamer heb je fijn uitzicht op de tuin. Ideaal natuurlijk voor alle mensen die regelmatig thuis werken en een fijn kantoor ambiëren.

De royale bijkeuken, voorheen de garage, is voorzien een groot keukenblok met extra kookplaat, oven en spoelbak. Super fijn en praktisch als tweede keukenruimte, maar ook als berging en ruimte waar je alle sportspullen van de kinderen uit kunt stallen. Ideaal natuurlijk voor gezinnen met opgroeiende kinderen. Wat opvalt is het bijzonder nette afwerkingsniveau. De begane grond (m.u.v. berging/ vroegere garage) is voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming (= hoofdverwarming), alsmede lichte en strakke wand- en plafondafwerking.

Tuin:
De groene en prachtig onderhouden tuin ligt rondom de woning en beschikt over meerdere terrassen. Door de enorme omvang van de tuin i.c.m. de vrije ligging is er altijd een zonnige of schaduwrijke plek te vinden. De achterliggende sportvelden (o.a. korfbal) maken dat je

waardoor de privacy optimaal gewaarborgd is. Op de oprit aan de voorzijde kun je zeker 3 à 4 auto's kwijt op eigen terrein. In de vrijstaande metalen berging kun je al je tuinspullen opbergen.

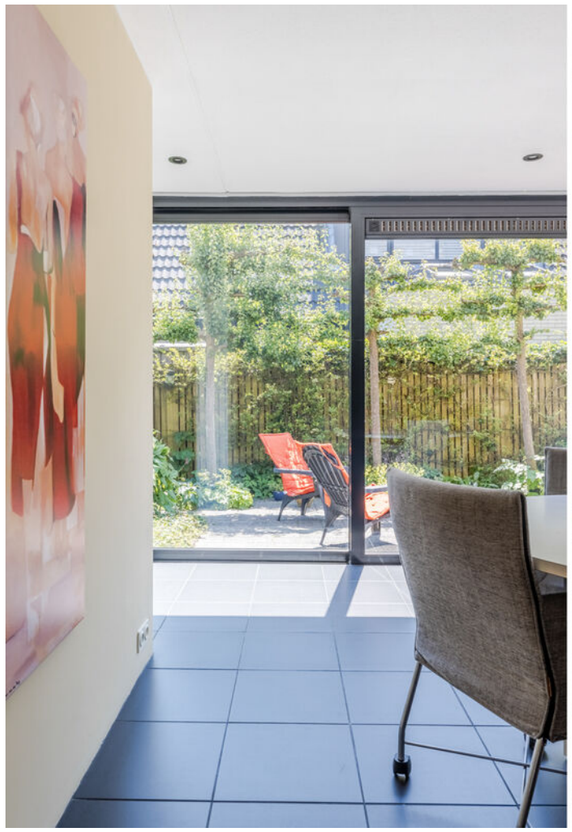
Eerste verdieping:
Ruime speelse overloop voorzien van grote raampartijen met schuifpui naar de balkons. Het ene balkon is gelegen op het warme en zonnige zuiden, het andere balkon op het koele en schaduwrijke noorden. Vanaf de overloop bereik je de tweede badkamer, uitgevoerd in een keurige vloer- en wandbetegeling, voorzien van een tweede separaat toilet, een doucheruimte, een wastafelvoorziening en de was-/ droogopstelling.

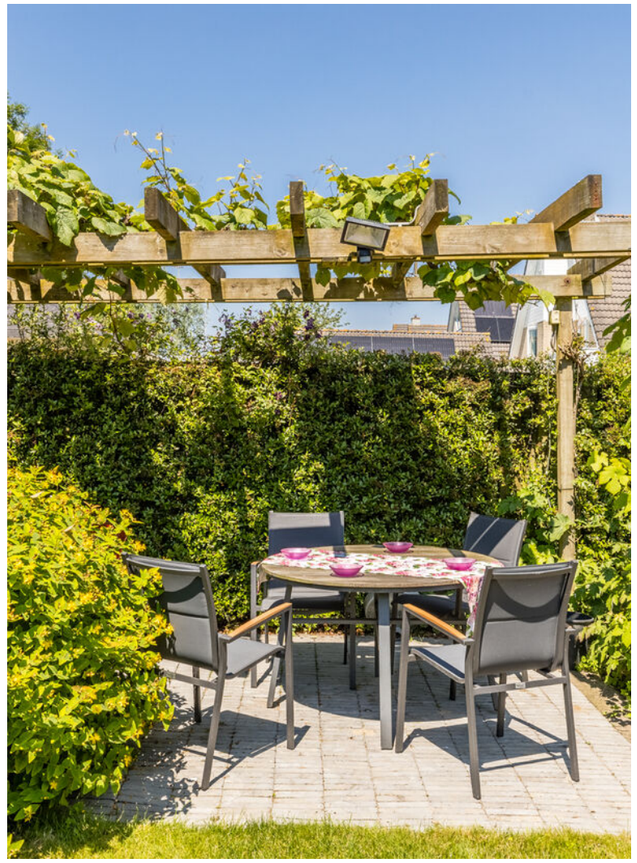
Aan de voorzijde vind je de royale "masterbedroom", voorzien van vaste kasten, met uitzicht op de rustige straat en omgeving. Vanuit deze slaapkamer bereik je de badkamer-en-suite, uitgevoerd in een kleurrijke betegeling, voorzien van een heerlijk ligbad, een wastafelvoorziening alsmede een comfortabele inloopdouche.

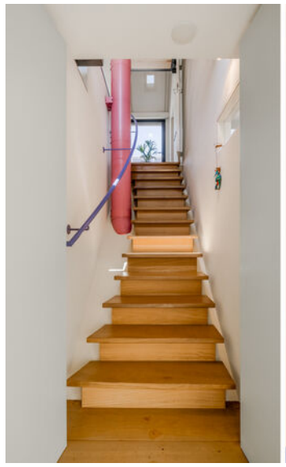
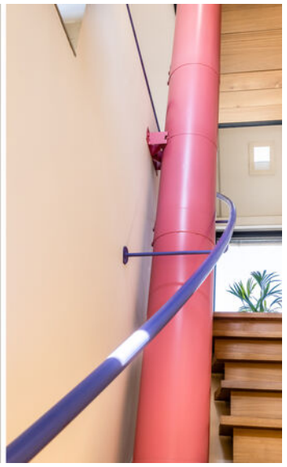
Aan de achter zijn 2 leuke, volwaardige slaapkamers gesitueerd voorzien van een speelse vide naar de tweede verdieping. Beide slaapkamers zijn lekker ruim en laten zich eenvoudig indelen. Het uitzicht op de tuin en omgeving is bijzonder fraai te noemen.

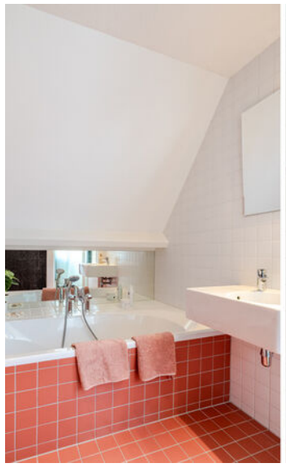
Tweede verdieping:
Middels een vaste trapopgang bereik je de derde woonlaag. Aan de achterzijde vind je 2 multifunctionele (slaap-)kamers die uitstekend dienst kunnen doen als logeer-/ of werkkamer aan huis. Een speels element is de open verbinding (vide) met de op de eerste verdieping gelegen slaapkamers.
Aan de voorzijde bevind zich een grote open ruimte waar ook de CV-opstelling is geplaatst. Ideaal als opslag voor alle spullen. Ook deze bovenste woonlaag is netjes qua afwerking.

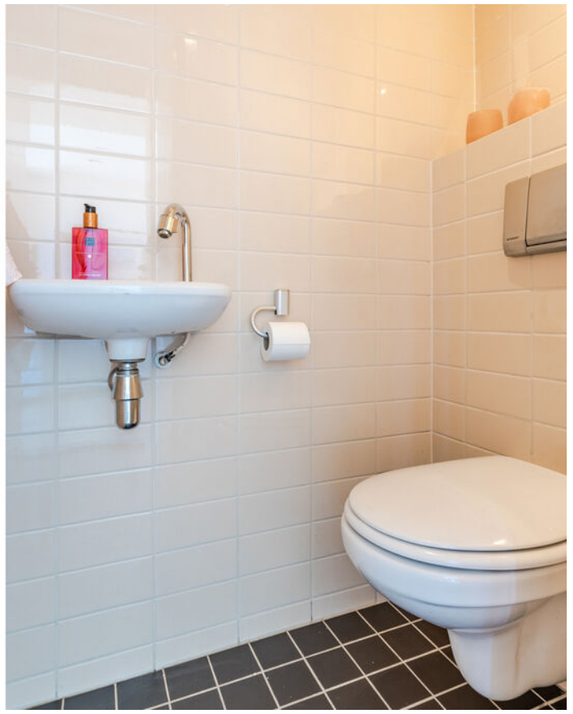
Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte: ca. 191 m2, inhoud ca. 719 m3;
- Bouwjaar: medio 1996;
- Perceeloppervlakte: 565 m2 eigen grond;
- Energielabel A (gevalideerd in juli 2024);
- Vrijstaande metalen berging (ca. 4 m2) alsmede een inpandige berging begane grond (ca. 7 m2);
- Ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein;
- Verwarming- en warmwater middels CV-installatie (merk: nefit, bouwjaar: 2013);
- 14 zonnepanelen op het zuidelijke dakvlak, opbrengst ca. 3900kWh per jaar, jaar van plaatsing 2017;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023;
- Verbouwing garage, omzetting naar bijkeuken en berging uitgevoerd in 2013;
- Oplevering in overleg.

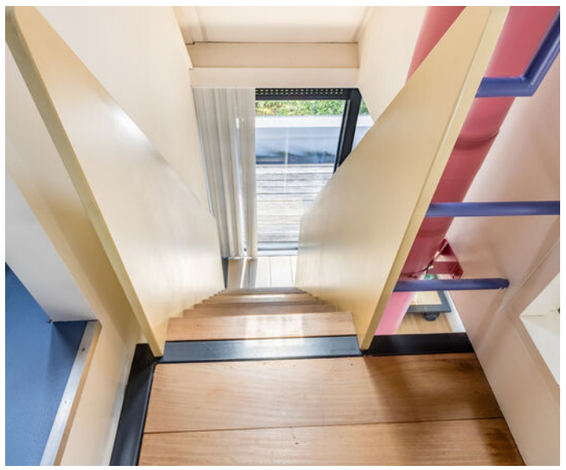










EXACT GEMETEN!

Deze woning is gemeten volgens de branchebrede meetinstructie

NVM

PLATTEGROND

Situatie. Zonzijde 20 te De Meern.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

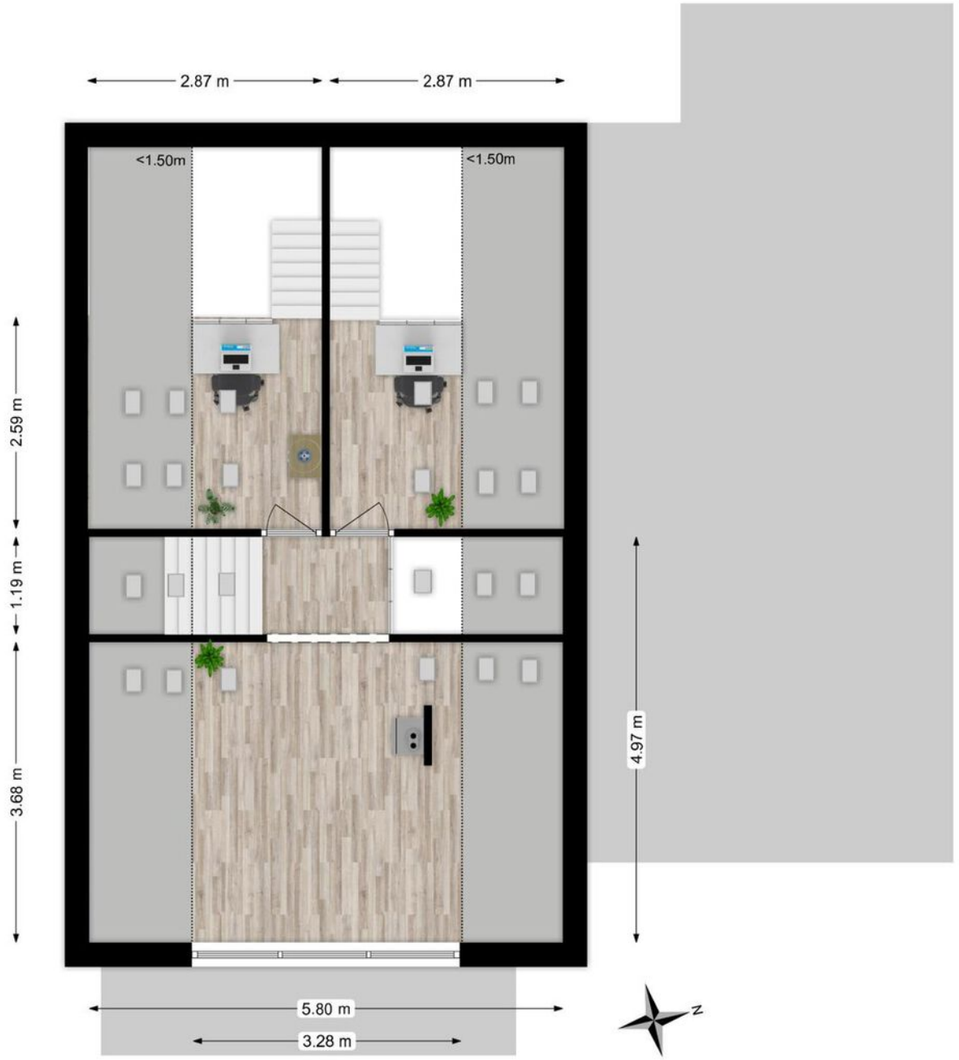
PLATTEGROND

Begane grond. Zonzijde 20 te De Meern.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Eerste verdieping. Zonzijde 20 te De Meern.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Tweede verdieping. Zonzijde 20 te De Meern.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: zonzijde

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vleuten
Sectie	F
Perceel	4477

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.

kadaster

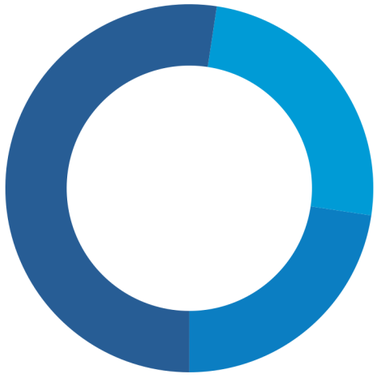
BUURTINFORMATIE

BUURTINFORMATIE - UTRECHT / DE MEERN-NOORD

Leeftijd

0 - 14: 22% | 15 - 24: 13% | 25 - 44: 21% | 45 - 64: 31% | 65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 23% | Zonder kinderen: 25% | Met kinderen: 53%

Koop / huur

Koop: 81% | Huur: 19%

LEIDSCHE RIJN

"Heerlijk wonen in een duurzame omgeving"

Leidsche Rijn is een jonge, aantrekkelijke, maar ook groene en culturele woonomgeving aan de westzijde van Utrecht met leuke, kindvriendelijke woonwijken. Leidsche Rijn is gelegen tussen de dorpen Vleuten, De Meern en Utrecht-stad. Dennis en Jan-Marten zijn al jaren werkzaam in dit gebied, hebben de wijken opgebouwd zien worden en kennen de wijken erg goed.

Leidsche Rijn heeft een zeer centrale ligging in het midden van het land en heeft veel verschillende deelwijken, zoals: Terwijde, 't Zand, Parkwijk, Langerak, Hoge Weide, Grauwaart, Leeuwesteyn, Rijnvliet en Leidsche Rijn Centrum. Elke wijk heeft een geheel eigen karakter en identiteit. In de volksmond worden ook De Meern en Vleuten onder de noemer "Leidsche Rijn" geschaard.

De verschillende wijken worden gekenmerkt door een grote diversiteit aan opzet en karakteristieke bouwstijlen, maar zijn verbonden door het prachtige (centraal gelegen) Máximapark en Het Lint. Elke wijk heeft zijn eigen lokale voorzieningen, mooie winkelcentra en de groene omgeving biedt veel recreatiemogelijkheden.

Zo is het Máximapark écht prachtig! Je kunt hier de Lelievijver met haar iconische brug bezoeken, maar ook de Vikingrijn of de Vlinderhof, waar je in de zomermaanden kunt genieten van tientallen vlindersoorten. Tussen april en juni kun je in de Japanse Tuin je ogen uitkijken, dan staan er honderden Rododendrons in bloei.

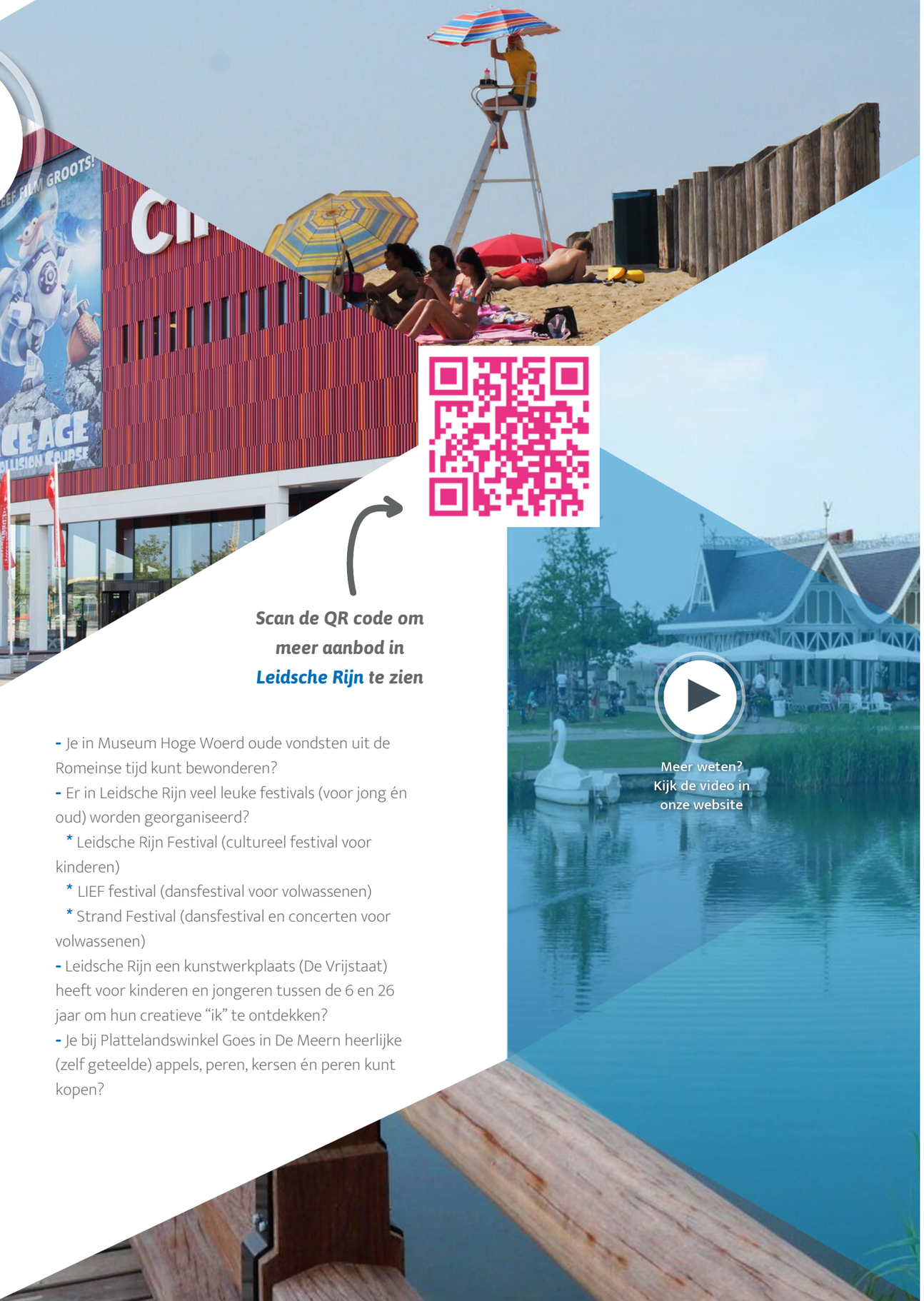
In het park zijn ook diverse kunstwerken te bewonderen, zoals bijvoorbeeld De Wood Chapel (Gebaseerd op het principe van een houtopslagplaats) of De Barricade (Een monument voor de Democratie). Voor kinderen is de Bosspeeltuin geweldig! Hier kunnen zij naar hartenlust klimmen, klauteren en glijden. Door het Observatorium te beklimmen heb je een geweldig uitzicht over Leidsche Rijn én kun je zelfs de Domtoren zien!

Het nieuwe Leidsche Rijn Centrum kan met voorzieningen als kleine boetiekjes, grote winkelketens, diverse horeca, bioscoop, foodmarket en nog veel meer, gezien worden als het tweede stadshart van Utrecht.

Wil je toch af en toe de oude binnenstad van Utrecht opzoeken? Geen nood! De binnenstad van Utrecht is op korte afstand en moeiteloos te bereiken met de auto, trein, bus en fiets. Tevens zijn alle woonwijken goed met de auto te bereiken vanaf de snelwegen A2 en A12.

Wist je dat:

- Winkelcentrum Vleuterweide een zingende toren heeft? Het enige glascarillon in de wereld!
- Leidsche Rijn zijn eigen Bier Brouwerij (Maximus brouwerij) heeft?
- In Vleuten-De Meern een ruïne van Kasteel Nijevelt ligt?
- De Haarrijnse plas in de volksmond "Leidsche Rijn aan zee" wordt genoemd?
- De straatnamen in Leidsche Rijn Centrum zijn vernoemd naar een aantal Europese hoofdsteden?
- Wandelpad Het Lint in het Máximapark 8 km lang is?
- Er in het Máximapark een wandelroute is die je langs diverse kunstwerken leidt?
- Leidsche Rijn een paar oudheidkundige parels koestert?
  * Romeinse Limesweg
  * Resten van een Romeins Schip
- Dat Castellum Hoge Woerd een moderne interpretatie is van een Romeins Fort?



Scan de QR code om meer aanbod in Leidsche Rijn te zien

- Je in Museum Hoge Woerd oude vondsten uit de Romeinse tijd kunt bewonderen?
- Er in Leidsche Rijn veel leuke festivals (voor jong én oud) worden georganiseerd?
  * Leidsche Rijn Festival (cultureel festival voor kinderen)
  * LIEF festival (dansfestival voor volwassenen)
  * Strand Festival (dansfestival en concerten voor volwassenen)
- Leidsche Rijn een kunstwerkplaats (De Vrijstaat) heeft voor kinderen en jongeren tussen de 6 en 26 jaar om hun creatieve “ik” te ontdekken?
- Je bij Plattelandswinkel Goes in De Meern heerlijke (zelf geteelde) appels, peren, kersen én peren kunt kopen?

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.
In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten.
Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVMmakelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod.
De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.
De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVMmakelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) *
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom en afspraak met een NVMmakelaar bij je in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.
Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

Heeft de makelaar recht op intrekkingskosten na het intrekken van de opdracht?
Artikel 6 lid 3 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM bepaalt dat de consument terzake van het intrekken nimmer schadeplichtig is. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten (zoals genoemd in artikel 17) en, indien en voor zover bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Dit betekent dat een makelaar alleen maar recht heeft op intrekkingskosten als hiervoor een regeling is getroffen in de opdracht tot dienstverlening.

Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018
Dit zijn de algemene voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben.
Deze voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal-Economische Raad. Ze zijn in werking getreden op 1 september 2018.

Privacyverklaring
De NVM-makelaar en de NVM nemen je privacy erg serieus en zien de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. De NVM-makelaar verwerkt je gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. De NVM-makelaar besteedt veel aandacht aan een adequate beveiliging zodat je gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging en onrechtmatige vernietiging. Alle NVM-makelaars investeren continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacyprogramma. Heb je vragen, aarzel dan niet om contact op te nemen met de NVM-makelaar. Zie onze website www.blauweeik.nl/contact/privacy

* Kijk op www.rijksoverheid.nl voor de actuele hoogte van de overdrachtsbelasting en de voor jou geldende tarieven"

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Mondelinge overeenkomst is niet bindend
De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport.
De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom of bankgarantie
Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt uiterlijk binnen6 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Inschrijving koopakte
Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper. Vanaf september 2003 kan de koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een hogere bieder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden.

Ontbindende voorwaarden
Slechts indien partijen dit in de onderhandelingen overeenkomen zijn is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is tenzij anders overeengekomen 6 weken na het bereiken van de (mondelinge) wilsovereenstemming.

Overdracht binnen 6 maanden
Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen 6 maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet –aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Wat is kosten koper?
Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper is ongeveer 6% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom);
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering (koopakte).

Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte;
- Eventuele kosten voor een hypotheekverstrekker;
- Eventuele kosten taxateur voor verkrijgen financiering;
- Eventuele bouwkundige keuring die je laat doen door een externe keurder;

- Eventueel een aankoopmakelaar die je hebt ingeschakeld.

- Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten van de verkopende makelaar.
- Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen.
- Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning, zal de koper de kosten van deze makelaar moet betalen (aankoop makelaar).

Notariskosten
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,- per telefonische overboeking;
- € 40,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 185,-*) per akte van gehele doorhaling;
- € 240,-*) per akte van gedeeltelijke doorhaling.

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.)

Genoemde bedragen zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van verkoper.
* = kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Schriftelijkheidsvereiste
De wetgever heeft bepaald dat voor particulieren (die niet bedrijfsmatig handelen) bij aankoop van een woning een schriftelijkheidsvereiste geldt en dat na het ondertekenen van de koopovereenkomst en het ter hand stellen van de koopovereenkomst voor de koper een bedenktijd van drie dagen geldt. Na het verstrijken van deze bedenktijd is er een definitieve koopovereenkomst gesloten.

Keuze notaris
Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld. Indien de koper een Notaris buiten de straal van 15 km van het gekochte object heeft verkozen en de verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

Opleveringsniveau / Roerende zaken
De woning wordt aan de koper opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Plattegronden / Optieplattegronden
De plattegronden welke onderdeel uitmaken van de verkoopdocumentatie zijn indicatief bedoeld en ter inspiratie. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Een optieplattegrond is ter inspiratie en niet bouwkundig of technisch getest en onderzocht. Het is aan de koper of geïnteresseerde zelf om deze te controleren op juistheid en volledigheid.

Uitleg Drie dagen (kopers) bedenktijd
Wie een koopovereenkomst heeft ondertekend (ook wel aangeduid als 'voorlopig koopcontract', mag gedurende (3) dagen zonder opgaaf van reden zijn aankoop annuleren.

Op welk tijdstip gaat de bedenktijd in en wanneer loopt deze af?
De bedenktijd gaat in om 00:00 uur op de dag dat u een door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Tekenen u
en de verkopers dus op maandag de overeenkomst, dan gaat de bedenktijd in op dinsdag om 00:00 uur in. Als de makelaar u de door de verkoper getekende koopovereenkomst toestuurt, dan gaat de overeenkomst pas in op de dag dat u uw handtekening heeft gezet en vice versa. De bedenktijd loopt dan de derde dag af om 23:59 uur.

Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenk periode zit?
Slechts één (1) van de drie (3) dagen mag een weekend of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd dus in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 23:59 uur, maar op dinsdag om 23:59 uur. Valt het einde van een bedenktijd op een weekend- of feestdag dan wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Bedenktijd bestaande woningen

Ontvangstbevestiging getekend op:	Bedenktijd eindigt op:
Maandag	Donderdag 23:59 uur
Dinsdag	Vrijdag 23:59 uur
Woensdag	Maandag 23:59 uur
Donderdag	Maandag 23:59 uur
Vrijdag	Dinsdag 23:59 uur
Zaterdag	Dinsdag 23:59 uur
Zondag	Woensdag 23:59 uur

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?
Nee. Alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

Wat kost het als de overeenkomst wordt ontbonden?
Als u binnen de termijn van de koop afziet, hoeft u géén schadevergoeding te betalen aan de verkoper of zijn makelaar. Als u derden heeft ingeschakeld voor de aankoop, zoals een aankoopmakelaar of een notaris voor het opstellen van een koopovereenkomst, dan moet u meestal wel
de gemaakte kosten vergoeden.

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte
Indien (ver)koper, nadat de koopakte getekend is, wijziging(en) wilt aanbrengen in de koopakte, zal voor elke wijziging door Blauwe Eik Makelaardij een bedrag van € 195,- inclusief BTW in rekening worden gebracht bij de vragende partij.

Bouwtechnische keuring
Indien de koper een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren voor of tijdens de drie dagen bedenktijd, dient de koper dit kenbaar te maken tijdens de onderhandeling.

Koopakteclausules
In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule
(indien woning is gebouwd vóór 1990 zullen wij dit artikel opnemen in de koopovereenkomst)

Het is verkoper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderzins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet bewoningsclausule
(indien verkoper pand zelf niet bewoond heeft zullen wij onderstaand artikel toepassen in de koopovereenkomst)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden." Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een (bouwkundige) deskundige in te schakelen.

Asbest
(indien woning ouder is dan 30 jaar zullen wij onderstaand artikel toepassen in de Koopovereenkomst. In de vragenlijst B staat vermeld of de verkoper op de hoogte is van evt. asbest in de woning)

Gezien de leeftijd van de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid d ie uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Toestemming AVG en Nota van afrekening
De verkoper en koper stemmen ermee in, in het kader van de AVG, dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie.

Indien er voor zover de verkoper op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is aan de makelaar, machtigt de verkoper de notaris deze kosten bij het passeren van de akte van levering op te nemen op de eindafrekening van verkoper en uit te betalen aan de makelaar. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte/gekochte.

Branche brede Meetinstructie
De meetinstructie is gebaseerd op de Branche brede Meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "Wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- ophangek met soeplepel,schuimspaan,vllesvork "grote spatel	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)	Niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Nee
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	-
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Als woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	Nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	-
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	29 jaar
Overige daken:	29 jaar
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Uitbouw voor
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	Bij warm weer kraken van het dak
Dak(en) 3 D.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	uitbouw nieuwe dakdekking
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	-
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	-
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Aluminium en enkele houten kozijnen
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Hardhouten kozijn achter 2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Ja
Zo ja, waar?	Smal raam achterzijde woning
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	ventilatierooster in kleine badkamer zit los
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Wanneer het grondwater hoog staat

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV Ketel
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Nevit combiketel 2013
Type(nummer) van de installatie(s):	CE-0063CN3142
Installatiedatum van de installatie(s):	2013
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	November 2024
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Van schaik Vleuten
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
overig, namelijk	-
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Benedenverdieping en badkamers Niet in bijkeuken aldaar een radiator
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	-
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	14
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	Getal Onbekend
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Onbekend
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	-
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2017 instalateur via ver. Eigen huis
Installateur:	-
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	3900 KWH
Aantal kWh:	3900
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Niet bekend
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	2023
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Recent
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Lang geleden
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	29 jaar
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	29 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	29 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Koelkast vervangen enkele jaren geleden
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	In bijkeuken functioneert sinds kort de tijdklok niet meer
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1995/96
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Inpandige garage omgebouwd tot bijkeuken
Zo ja, in welk jaartal?	Ca 15 jaar geleden
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Fa. Gremé
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A
Vaste lasten 10 A.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	799
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	947000
Peiljaar?	2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	330
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	627
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	205
Water:	16
Stadsverwarming:	0
Anders:	-
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	Gas 1750-
Elektriciteit hoog (kWh):	-950 kwh
Elektriciteit laag (kWh):	+ 501
Elektriciteit totaal (kWh):	Jaar 2022: -450kwh
Water (m3):	7 10 23 tot 6 10 24: 63 m3
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	-
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	-

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Bouwkundige keuring

Projectnummer: 20241651
Datum: 28-1-2025
Adres: Zonzijde 20
3454TE De Meern

Nijverheidsweg 16A
3534 AM Utrecht

030 22 70 450
www.bouwadviesmur.nl
info@bouwadviesmur.nl

Algemene gegevens

Gegevens gekeurd object

Adres	Zonzijde 20 3454TE De Meern
Datum keuring:	21-01-2025
Soort woning	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1996
Bouwwijze	Stapelbouw
Inhoud	555 m3
Wel/Niet bewoond	bewoond
Temperatuur tijdens opname	0 graden / mistig

Opdrachtgever

Naam	
Adres	
Postcode en plaats	
Email	
Telefoon	

Aanwezig tijdens keuring

Dhr.	
Mevr.	
Dhr.	Jesper Mur, Bouwadvies Mur B.V.

Inspecteur

Naam	Jesper Mur
Functie	Projectleider/bouwkundig inspecteur
Bedrijf	Bouwadvies Mur B.V.
Telefoon	030 22 70 450
E-mail	info@bouwadviesmur.nl

Makelaar

Makelaar	n.v.t.
Adres	
Postcode en plaats	
Telefoon	

Objectiviteit & onafhankelijkheid

Bouwadvies Mur B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Bouwadvies Mur B.V verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen die in dit rapport zijn opgenomen, zijn door Bouwadvies Mur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Bouwadvies Mur B.V. is hoe dan ook nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten.

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	2
Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
Waarderingsnormen en begrippen	5
Algemene beoordeling	6
Overzicht kosten	7
Vragen aan aanwezigen	8
Algemeen	9
Daken en schoorsteen	11
Goten en hemelwaterafvoeren	14
Gevels	16
Buitenkozijnen en beglazing	18
Fundering	20
Kruipruimte	21
Constructie en trappen	23
Wanden, plafonds en binnenkozijnen	25
Natte ruimtes	27
Afvoeren en riolering	30
Verwarmingsinstallatie	31
Elektrische installatie, gas- en watermeter	32
Ventilatie	34
Berging	36
Informatie bedrijf en overige diensten	37

Bent u tevreden?

Voor u ligt het bouwkundige inspectierapport. Wij danken u voor het vertrouwen in Bouwadvies Mur B.V.. Wij gaan ervan uit dat dit rapport voldoet aan uw verwachtingen en dat dit een toevoeging zal zijn voor de aankoop transactie. Mocht dit niet zo zijn, dan vernemen wij dat graag omdat wij ernaar streven onszelf continu te verbeteren. Mocht u naar aanleiding van dit bouwkundige rapport nog vragen hebben, kunt u deze uiteraard nog stellen, per email: info@bouwadviesmur.nl of per telefoon: 030-22 70 450. In vrijwel alle gevallen beantwoorden wij dezelfde dag nog uw vragen.

Inleiding

Algemeen
De waargenomen gebreken worden in het kort omschreven, onder vermelding van locatie, aard en eventueel de omvang en waar mogelijk ondersteund door foto's.

De bouwkundige keuring
Een bouwkundige keuring is een visuele inspectie om inzicht te verkrijgen in de onderhoudstoestand van een object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen.
Een visuele inspectie houdt in dat er geen specialistische en/of destructieve onderzoeken worden verricht.
Dit betekent dat er geen metingen of berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd om achterliggende constructies c.q. onderdelen te kunnen beoordelen.
De bouwkundige keuring is een momentopname en geeft de situatie weer zoals deze door de inspecteur ten tijde van de inspectie is aangetroffen.

Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen dan wel veranderingen die niet mogelijk zijn geweest ten tijde van de opname/inspectie. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken, het kan zijn dat een conclusie niet correct blijkt te zijn na vervolg of destructief onderzoek.

Dit houdt in, dat de omstandigheden van dat moment mede de inspectie kunnen beïnvloeden. Als het bijvoorbeeld langdurig droog is, kan een (kleine) lekkage onzichtbaar zijn. Wanneer woningen (deels) zijn gestoffeerd en/of afwerkingen zijn aangebracht op wanden, vloeren en plafonds is er slechts een beperkte inspectie mogelijk. Er wordt geen inboedel verplaatst ten behoeve van de inspectie. Toegangsluiken dienen op een normale manier geopend te kunnen worden, zodat een vrije toe- en doorgang mogelijk is. Indien dit niet het geval is, wordt het desbetreffende onderdeel niet beoordeeld. De indeling van het object en de netheid van de afwerkingen van de onderdelen wordt niet in de beoordeling opgenomen.

Op dit rapport zijn onze algemene voorwaarden van toepassing welke te allen tijde zijn te downloaden op onze website: www.bouwadviesmur.nl.

Technische installaties
Inspectie van elektra, gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam en houtworm zullen alleen visueel beoordeeld worden. Indien in dit rapport toch opmerkingen of aanbevelingen zijn opgenomen zullen wij u altijd doorverwijzen naar een specialist op dat onderdeel.

Geldigheidsduur
Dit bouwkundig rapport is een momentopname en heeft een geldigheidsduur van 3 maanden.

Bouwtechnische aspecten
Naden/scheuren ter plaatse van aansluitingen tussen: houtwerk onderling, hout- en steenachtige constructies, wanden, plafonds en dergelijke, worden als normaal voorkomende gebreken beschouwd en zijn derhalve niet altijd specifiek vermeld. Fijne scheurvorming in gestukadoorde en/of geschilderde plafonds wordt wel beschreven echter niet altijd in detail op beeldmateriaal vermeld.

Waarderingsnormen en begrippen

++	Zeer goed	= Het onderdeel vertoont geen verouderingsverschijnselen.
+	Goed	= Het onderdeel vertoont nauwelijks verouderingsverschijnselen.
o	Voldoende	= Het verouderingsproces van het onderdeel is op gang gekomen.
-	Matig	= Het verouderingsproces van het onderdeel is duidelijk op gang gekomen.
--	Slecht	= Het einde van de technische levensduur van het onderdeel is bereikt.
#	Niet meetbaar	= Het was niet mogelijk dit onderdeel visueel te inspecteren. Er kan geen beoordeling van de staat van het onderhoud worden gegeven.

Craquelévorming
Veelal haarscheurvorming die zich netvormig vertakt over het stucwerk van een muurvlak of in de afwerking van betonvloeren.

Rollaag
Reeks van gemetselde stenen op de zijkant, bijvoorbeeld als afdekking van, of laag onder een kozijn als afdekking van een muur of topgevel. Een rollaag is vaak een halve steen hoog.

Dilatatie
Scheiding tussen twee bouwdelen om werking tussen bouwdelen op te vangen en om scheurvorming te voorkomen.

Lateien
Een latei is een draagconstructie die dient om de belasting boven een muuropening over te brengen op de muur naast de wanddoorbreking.

Raam dorpelstenen
Is een speciaal gevormde tegel, meestal van steenachtig materiaal die als lekdorpel onder een kozijn wordt geplaatst. Deze wordt schuin geplaatst om zo het water dat erop valt af te voeren naar buiten.

Neggemaat
Is de afstand van de voorkant van het kozijn tot de voorkant van het metselwerk.

Borstwering
Is het stuk muur dat onder het raam en boven het maaiveld zit. Deze gevelsteen heeft vaak een andere kleur. Hij is meestal harder gebakken en daardoor kan hij beter tegen vocht.

Steunpunten
Is de oplegging waar de balklaag op de muur ligt.

Algemene beoordeling

In het volgende overzicht vindt u een algemene beoordeling van alle hoofdonderdelen die wij voor u gekeurd hebben. In het verleden is gebleken dat deze onderdelen de meeste kosten met zich meebrengen en daarom geven wij u in dit overzicht alvast een snelle blik op de staat van uw huis. Al deze onderdelen zijn verderop in dit rapport uitgebreider uitgewerkt. De waarderingsnorm is terug te vinden op de vorige pagina.

	Uitstekend	Goed	Voldoende	Matig	Slecht	Zeer slecht
Algemeen						
Daken en schoorsteen						
Goten en hemelwaterafvoeren						
Gevels						
Buitenkozijnen, beglazing en schilderwerk						
Fundering			#			
Kruipruimte						
Constructie en trappen						
Wanden, plafonds en binnenkozijnen						
Natte ruimtes						
Afvoeren, riolering en waterleiding						
Verwarminstallatie						
Elektrische installatie en gasmeter						
Ventilatie						
Bijgebouw						

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Overzicht kosten

Hieronder vindt u een overzicht van de geschatte directe kosten en kosten die zich op termijn kunnen voordoen. De genoemde prijzen zijn indicatief en dienen als eerste indruk van de mogelijke kosten die de gevonden gebreken met zich mee kunnen brengen. Genoemde bedragen zijn indicaties en **exclusief: btw,** steigerwerk en VT (voorbereiding en toezichtkosten), hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een exacte prijsberekening adviseren wij u een gespecificeerde offerte aan te vragen.

Geschat kostenoverzicht	Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
Algemeen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Daken en schoorsteen	€ 0,00	€ 2.200.00	€ 0,00
Goten en hemelwaterafvoeren	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gevels	€ 3.200,00	€ 1.800,00	€ 5.200,00
Buitenkozijnen, beglazing en schilderwerk	€ 200,00	€ 0,00	€ 0,00
Fundering	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kruipruimte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Constructie en trappen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Wanden, plafonds en binnen kozijnen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Natte ruimtes	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
Afvoeren en Riolering	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verwarmingsinstallatie	€ 0,00	€ 2.160.00	€ 0,00
Elektrische installatie, gas- en watermeter	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ventilatie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijgebouw	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal	**€ 5.900,00**	**€ 6.160,00**	**€ 5.200,00**

* Bovenstaande kosten zijn de opgetelde sommen per onderdeel. Op de volgende pagina's staan de kosten uiteengezet per onderdeel.

Toelichting kostenberekening

De kosten hebben wij ingedeeld in drie categorieën

Directe kosten: Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Termijnkosten: Niet-reguliere kosten die op termijn van 5 jaar kunnen optreden in het onderhoud van de woning.
Verbeterkosten: Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan een woning wilt aanbrengen.

Vragen aan aanwezigen

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan aanwezigen

Er is aan de verkopende partij gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierbij valt te denken aan lekkages of lekke dubbele beglazing. Op deze pagina kunt u de verkregen informatie teruglezen.

Zijn er naar uw weten bouwkundige gebreken aan de woning?

Opmerkingen:	Ja	Nee	Onbekend
		x	

Zijn er naar uw weten lekkages aanwezig in de woning?

Opmerkingen: Balkon linkerzijdegevel heeft in het verleden gelekt, lekkage is verholpen door randen aan de buitenzijden opnieuw te kitten aan de binnen zijde zijn de oude lekkage sporen nog zichtbaar.	Ja	Nee	Onbekend
		x	

Is er naar uw weten asbest in de woning aanwezig?

Opmerkingen:	Ja	Nee	Onbekend
		x	

Zijn er naar uw weten kapotte of lekke ramen in de woning aanwezig?

Opmerkingen: Ja 1 raam op de begane grond bij de achtergevel links	Ja	Nee	Onbekend
	x		

Zijn de installaties onderhouden en zo ja, wanneer?

Cv ketel is een Nefit gasgestokte combi ketel uit 2013	Ja	Nee	Onbekend
	x		

Zijn er naar uw weten nog andere bijzonderheden in de woning aanwezig?

	Ja	Nee	Onbekend
• +/- 4 jaar geleden is het platte dakje boven de entree voorzien van nieuwe bitumen. • Bij warm weer kraakt de dakconstructie • Er staat water in de kruipruimte (hoge grond waterstand) • EPDM dakbedekking bij de balkons en de goten rondom is 28 jaar oud en verkeerd in prima conditie. • Houten gevelbekleding begint slechter te worden • Grote badkamer aan de voorzijde dient op opnieuw betegeld te worden, er zit vocht achter de tegels in de douche, het kit en voegwerk zijn verouderd.	x		

Genoemde informatie is van, huidige eigenaren, ter plaatse verkregen. In dit rapport zullen deze "gebreken" worden benoemd en omschreven in het specifieke hoofdstuk.

Algemeen

Asbestverdacht materiaal

Waardering #

Bevindingen: Er is geen asbestinventarisatie uitgevoerd. Er is voor zover bekend geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Vanaf 1 juli 1993 geldt er in Nederland een totaalverbod op asbesthoudende materialen. Gezien het feit dat de woning in 1995/96 is opgeleverd, is de kans op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal praktisch uitgesloten. De aanwezigheid van asbest kan aan de hand van deze visuele inspectie echter niet helemaal worden uitgesloten, omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, afvoerkanalen en tegels.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Brandveiligheid

Waardering 0

Bevindingen: Op de overloop op de eerste verdieping is één rookmelder aanwezig; het is echter niet bekend of deze naar behoren functioneert. Er zijn geen koolmonoxidemelder, brandblusser en/of een branddeken aanwezig.

Advies: We raden u aan om minimaal op elke verdieping in de verkeersruimte één rookmelder te instaleren en naast de cv ketel een koolstofmonoxidemelder te plaatsen.

Toelichting: Bevestig rookmelders bij potentiële brandrisico's en in de vluchtroute op het hoogste punt in de ruimte. In tegenstelling tot een rookmelder dient een koolmonoxidemelder aan de wand te worden gemonteerd op ongeveer 1,40 meter hoogte. Test de rookmelders eens in de twee maanden. Zorg altijd voor een reservebatterij van 9 volt. Plaats ter verbetering tevens een brandblusser en een branddeken. Door deze binnen handbereik te houden, blust u een beginnende brand snel en voorkomt u grote brandschade.

Sinds 1 juni 2022 is het verplicht om op alle verdiepingen in de verkeersruimte ten minsten 1 rookmelder op te hangen.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Inbraakpreventie

Waardering 0

Bevindingen: De entreedeur (de voordeur en de zijdeur) zijn voorzien van een SKG** driepuntsveiligheidsslot en dievenklauwen; er zijn geen anti-inbraakstrippen aanwezig.

Info en tips: Hang- en sluitwerk met het politiekeurmerk, zoals een driepuntsveiligheidsslot op al uw buitendeuren, vermindert de kans op inbraak. Dievenklauwen in de scharnieren van de buitendeuren plaatsen maakt het forceren van de deuren erg lastig.

Advies: Ter verbetering kunt u de entreedeuren laten voorzien van een anti-inbraakstrippen. Hier zijn geen herstelkosten voor opgenomen, omdat het geen vereiste is.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Daken en schoorsteen

Hellend dak

Waardering 0

Bevindingen: Het dak verkeert voor zover zichtbaar in een voldoende conditie. In verband met de hoogte en de toegankelijkheid is het dak niet volledig van dichtbij geïnspecteerd. Op het moment van de keuring zijn er binnen geen verhoogde vochtpercentages gemeten. Voornamelijk de (aansluitingen rondom de) dakramen en de dak doorvoeren zijn gevoelig voor lekkages. Houd deze dus goed in de gaten.

Toelichting: In verband met de hoogte en toegankelijkheid is er geen volledig onderzoek aan het dak uitgevoerd.

Advies: Jaarlijks preventief onderhoud plegen is aan te raden. Pannen zijn gevoelig voor zware weersomstandigheden. Na een storm of harde regenbui kunnen pannen scheef komen te liggen,
waardoor lekkages kunnen ontstaan. Door preventief onderhoud kan eventuele beginnende schade/lekkage vroegtijdig ontdekt worden. Vergeet hierbij niet om de kilgoot jaarlijks schoon te maken.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0,-	€0,-	€0,-

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Platdak

Waardering 0

Bevindingen: De dakbedekking van het platte dak boven de voordeur verkeert in een goede conditie. De dakbedekking is circa vier jaar oud. Binnen zijn er tijdens de keuring geen verhoogde vochtpercentages gemeten. De randaansluitingen zijn echter onderhoudsgevoelig en dienen op termijn onderhouden te worden. De verwachting is dat de dakbedekking op termijn van +/- twintig jaar volledig vervangen dient te worden, gezien de technische levensduur van vijfentwintig jaar.

De rest van de woning is voorzien van een PVC dakbedekking van 28 jaar oud. De gecontroleerde overgangs- en aansluitnaden verkeren in goede conditie. De verwachting is dan ook dat deze dakbedekking nog wel 10 jaar mee gaat. Wanneer er wel mos op het dak gaat groeien, dient het verwijderd te worden, aangezien dit het verouderingsproces van de dakbedekking versnelt.

Binnen zijn er tijdens de keuring geen verhoogde vochtpercentages gemeten. De randaansluitingen zijn echter onderhoudsgevoelig en dienen op termijn onderhouden/ gecontroleerd te worden. De verwachting is dat de dakbedekking op termijn van +/- tien à vijftien jaar volledig vervangen dient te worden, gezien de technische levensduur dan oploopt richting de 40 à 45 jaar.

Toelichting: De constructie onder de dakbedekking is in verband met de afwerking niet geïnspecteerd. Na verwijdering van afwerkingen, aftimmeringen en dergelijke kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

Advies: Het dak dient op termijn onderhouden te worden. Hierbij dient het eventueel mos verwijderd te worden en dienen de randaansluitingen nagelopen/gecontroleerd en indien nodig gerepareerd te worden.

Let op: Houd de afvoeren goed vrij van bladeren en ander vuil. Voorkom daarnaast dat er mos op het dak begint te groeien, omdat dit het verouderingsproces versnelt.

Toelichting kosten: Voor preventief onderhoud hebben we op termijn een stelpost van €1000,- opgenomen. Op lange termijn dient de dakbedekking vervangen te worden. (Bitumineuze) dakbedekking kost ongeveer €150,- per m2. Voor het vervangen van het dak zijn nog geen kosten opgenomen.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0,-	€1.000,-	€0

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Schoorstenen

Waardering 0

Bevindingen: De technische staat van de dakdoorvoeren verkeert in een voldoende conditie. De constructie is voldoende waterdicht. Aan de binnenzijden is geen verhoogd vochtpercentage gemeten. De loodloketten van de schoorsteen beginnen te verouderd. Wanneer de loodloketen verouderen kunnen deze gaan inscheuren en op termijn voor lekkages zorgen.

Toelichting: In verband met de afwerking is er geen volledig onderzoek aan de schoorstenen/dakdoorvoer(en) uitgevoerd. Wel is een gedeelte vanaf straatniveau en van binnenuit geïnspecteerd. Aangezien er geen metingen verricht zijn, is het niet bekend of de schoorstenen naar behoren functioneren. Bij twijfel adviseren wij u aanvullend specialistisch onderzoek te laten uitvoeren.

Advies: Wij adviseren u om op een termijn van ongeveer vijf à max tien jaar de schoorsteen te laten herstellen. Hierbij dient de aansluiting met het dak (de loodloketten) vervangen te worden om inwatering te voorkomen. Veel lekkages beginnen bij dakdoorvoeren en/of schoorstenen. Houd deze dus goed in de gaten.

Toelichting kosten: De herstelkosten zullen ongeveer € 1.200,- zijn.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€ 0,-	€1.200,-	€0,-

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Goten en hemelwaterafvoeren

Goten

Waardering 0

Bevindingen: De goten, inclusief alle aansluitingen, verkeren voor zover zichtbaar vanaf de dakterrassen en van uit de ramen en vanaf straatniveau in een voldoende conditie. Op het moment van de keuring zijn geen actieve lekkages waargenomen. In verband met de toegankelijkheid is dit echter niet volledig geïnspecteerd. Overgangsnaden zijn onderhoudsgevoelig en kunnen op termijn los raken. Hier kan in de toekomst een lekkage door ontstaan.

Toelichting: Indien een goot niet van nabij is geïnspecteerd, is er een afgeleid oordeel gegeven dat is gebaseerd op visuele waarneming vanaf straatniveau of vanuit de dakkapel.

Advies: We raden u aan om de goten op termijn grondig schoon te laten maken door een loodgieter en om hem meteen de overgangsnaden te laten controleren.

De goten dienen regelmatig schoongemaakt te worden om lekkages te voorkomen. Controleer daarbij extra op een eventuele beginnende lekkage, want het is mogelijk dat soldeernaden op termijn losraken of gaan lekken. Controleer twee keer per jaar of de goten schoon zijn. Vervuilde goten kunnen op termijn voor lekkage en andere schade zorgen. Voor het schoonmaken van de goten zijn geen kosten opgenomen, aangezien dit onder regulier onderhoud valt en u dit gemakkelijk zelf kunt doen. Directe herstelkosten zijn voor het nalopen en waar nodig laten repareren van de soldeernaden. Dit dient regelmatig herhaald te worden.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0,-	€0,-	€0,-

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Hemelwaterafvoer

Waardering 0

Bevindingen: De hemelwaterafvoeren en de afwatering verkeren in een voldoende conditie. De bevestiging aan de gevel zit voldoende vast. De aansluiting van de hemelwaterafvoeren op de goten is voldoende. Het geheel kan voldoende functioneren.

Toelichting: Indien de hemelwaterafvoer niet van dichtbij is geïnspecteerd, is een afgeleid oordeel gegeven dat is gebaseerd op visuele waarneming vanaf straatniveau.

Advies: Houd de afvoeren goed vrij van bladeren en ander vuil.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Overstekken/boeiboorden

Waardering 0

Bevindingen: De overstekken en boeiboorden verkeren in een voldoende conditie. Schilderwerk is hier niet van toepassing.

Toelichting: Indien de overstekken niet van dichtbij zijn geïnspecteerd, is er een afgeleid oordeel gegeven dat is gebaseerd op visuele waarneming vanaf straatniveau.

Advies: Er dient op termijn binnen nu en een paar jaar rekening te worden gehouden met een reguliere onderhoud zoals het schoonmaken van de randen.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Gevels

Gevelbekleding, metsel- en voegwerk gevels

Waardering 0/-

Bevindingen: Het metselwerk verkeert in een voldoende conditie. Het voegwerk van de gevel is voldoende, evenals de baklaag (waterwerende laag) van de stenen.

Bij de voor en achtergevel is een gedeelte uitgevoerd in houten gevel bekleding. Het schilderwerk verkeren in matige conditie. In enkele onder hoeken beginnen de planken slechter te worden. In verband met de hoogte hebben we niet overal kunnen controleren op de aanwezigheid van slechte delen en eventueel beginnende houtrot.

Toelichting: De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan de gevels uitgevoerd. Wel is het geheel en/of een gedeelte vanaf straatniveau geïnspecteerd.

Toelichting: Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnenuit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius in combinatie met een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Advies: Er dient op korte termijn (direct) rekening te worden gehouden met een volledige onderhoudsbeurt aan de voor en achterkant. Eventuele slechte delen dienen hersteld of zo nodig vervangen te worden, reken hierbij op stop- en vulwerk (reparaties). Op termijn van +/- drie jaar dient er rekening te worden gehouden met een reguliere bijwerkbeurt van de liggende delen (schilderen) aan de voor- en achterzijde. Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de zes jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt.

Verbeteradvies: u kunt overwegen om de houten gevelbekleding te vervangen voor een kunststof exemplaar, dan is onderhoud bijna niet meer nodig.

Toelichting kosten: Directe kosten zijn voor het herstellen/ vervangen van de aangetaste delen en het schilderen van de voor en achtergevel. Termijnkosten zijn voor een bijwerkbeurt van het schilderwerk over +/- 3jaar. Verbeterkosten zijn voor het vervangen van de gevelbekleding voor kunststof.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€ 3.200,-	€ 1.800,-	€ 5.200,-

Zettingen/schade

Waardering 0

Bevindingen: Er zijn geen noemenswaardige schades geconstateerd tijdens de keuring. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Stabiliteit

Waardering 0

Bevindingen: De gevels maken een stabiele indruk en lopen nagenoeg vlak. Zowel de voor- als de achtergevel maakt een stabiele indruk en vertoont geen waarneembare scheefstand. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Buitenkozijnen en beglazing

Kozijnen

Waardering 0

Bevindingen: De kozijnen verkeren in een voldoende conditie. Deze zijn uitgevoerd in aluminium en beperkt in hout, het houten kozijn in de achtergevel is goed onderhouden. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Het hang- en sluitwerk functioneert voldoende.

Toelichting: Er is geen houtrot geconstateerd. Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnenuit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius in combinatie met een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Advies: Reken op regulier onderhoud aan het hang- en sluitwerk (afstellen van de draaiende delen).

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0,-	€0	€0

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Beglazing

Waardering 0

Bevindingen: De aanwezige beglazing is gecontroleerd op breuk. Er is geen breuk opgemerkt; het geheel verkeert in een voldoende conditie. In de zijruit van de achtergevel is een lekke ruit aanwezig.

Toelichting: Houdt het kitwerk rondom de ramen in de gaten. Wanneer dit inscheurt of open gaat staan kan er regenwater tussen het glas en het kozijn komen waardoor deze kan gaan rotten. Vervang dus op tijd de beglazingskit.

Advies: We raden u aan om de defecte ruit te vervangen.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€200,-	€0	€0

Schilderwerk

Waardering 0

Bevindingen: Schilderwerk is alleen van toepassing op de houten delen. De aluminium kozijnen hebben weinig onderhoud nodig. Het schilderwerk verkeert in een voldoende conditie. Voornamelijk de dorpels (liggende delen) en de ondereinden van de stijlen zijn onderhoudsgevoelig en dienen regelmatig onderhouden te worden.

Advies: We raden u aan om de kozijnen (ook die van staal) en met name de liggende houten delen regelmatig te reinigen. Hierdoor zal het schilderwerk langer mee gaan. Onderhoud aan het schilderwerk dient op termijn te worden uitgevoerd. Raadzaam is om de liggende delen en de stijlen op termijn van +/- twee jaar bij te werken. Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de zes jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt.

Toelichting kosten: Voor het schilderwerk zijn geen kosten opgenomen, omdat dit onder regulier onderhoud valt.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Fundering

Fundering

Waardering 0

Bevindingen: De fundering is enkel vanaf het luik in de vloer geïnspecteerd. Er kunnen dus geen directe uitspraken gedaan worden over de conditie c.q. gebreken van de fundering onder de grond. Er is geen specialistisch funderingsonderzoek uitgevoerd.

Toelichting: Bij de uitvoering van een bouwkundige keuring wordt gelet op de volgende zaken:

- Scheefstand. Dit kan duiden op een overbelasting van de fundering of op een plaatselijke afwijkende draagkracht van de bodem;
- Scheuren in het metselwerk en het patroon hiervan. Aan het patroon van de scheurvorming kan een funderingsprobleem worden herkend;
- Klemmende ramen en/of deuren. Dit kan duiden op recente vervorming in het pand;
- Overige lokale factoren, zoals verbouwingen en doorbraken;
- Omgevingsfactoren. Alle zaken die invloed kunnen hebben op de fundering van het pand, zoals aangrenzende bebouwing, bouwputten in de directe omgeving, ophogingen, boompartijen en bemalingen.

Tijdens de keuring zijn er geen noemenswaardige gebreken of problemen waargenomen aan de fundering. Het geheel verkeert voor zover zichtbaar in een voldoende conditie.

Advies: Er is géén funderingsonderzoek uitgevoerd. Als u volledige zekerheid wenst, adviseren wij u een specialistisch funderingsonderzoek uit te laten voeren.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Kruipruimte

Kruipruimte

Waardering 0

Bevindingen: Bij de voordeur is een luik aanwezig, waardoor we de kruipruimte konden inspecteren. De kruipruimte onder de keuken hebben we vanaf het luik geïnspecteerd. De ruimtes onder de woonkamer en de rest van de woning zijn daarom niet gecontroleerd. Er zijn geen gebreken zichtbaar vanaf het kruipluik. Op het moment van de keuring stond er wel een laag grondwater in de kruipruimte. Normaal gesproken is de kruipruimte droog maar door de hoge grondwaterstand staat er momenteel een laagje grondwater, dit is vrij normaal voor de tijd van het jaar.

Toelichting: Alle beoordelingen die betrekking hebben op de kruipruimte gelden alleen voor het zichtbare en geïnspecteerde gedeelte vanaf het luik. In verband met de aanwezigheid van het isolatiemateriaal is de inspectie wel zeer beperkt.

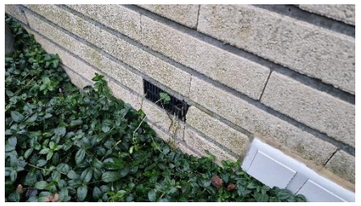
Beperkte kruipruimte-inspectie: Tijdens het onderzoek is de kruipruimte niet geheel geïnspecteerd i.v.m. de toegankelijkheid, water en het isolatie materiaal.

Indien u volledige zekerheid wenst, is een nader (destructief) onderzoek noodzakelijk. Bij nader onderzoek worden delen van de isolatie verwijderd om de vloer daaronder te inspecteren. Uit een nader onderzoek kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Klimaat



Waardering 0

Bevindingen: De ventilatie vanuit de gevel ten behoeve van de kruipruimte is voldoende. De relatieve luchtvochtigheid in de kruipruimte is 70%. Dit percentage is normaal voor de tijd van het jaar. De onderzijde van de vloer is niet gecondenseerd. Er is een normaal klimaat in de kruipruimte aanwezig. Wanneer de ventilatie in de kruipruimte te weinig is en de luchtvochtigheid in de kruipruimte lange tijd te hoog (boven de 80%) is, zou er op den duur betonrot kunnen ontstaan. Houd daarom de ventilatie in de kruipruimte goed in de gaten.

Advies: De kruipruimte dient te allen tijde voldoende te kunnen blijven ventileren. Houd roosters vrij van obstakels. Wij adviseren u dit af en toe te controleren. Het kan voorkomen dat bestaande roosters opengemaakt moeten worden. Beplanting of ongedierte kan de roosters gemakkelijk belemmeren.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Vloerconstructie

Waardering 0

Bevindingen: De vloerconstructie verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende conditie. Vanwege het isolatiemateriaal is de inspectie wel beperkt. De algehele staat van de kruipruimte maakt een nette indruk. De kruipruimte is redelijk toegankelijk. Er zijn geen zichtbare gebreken aan de vloer opgemerkt die een indicatie kunnen zijn voor betonrot. Het geheel verkeert in een goede conditie en kan naar behoren functioneren.

Toelichting: Eventueel leidingwerk in kruipruimtes of op andere niet of beperkt zichtbare locaties is niet of slechts deels voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd. De huidige inspectie is heel nadrukkelijk visueel. Bij nader onderzoek waarbij balk voor balk wordt 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is. Er is hier dus sprake van een risico.

Advies: Laat de kruipruimte eens in de vijf jaar inspecteren op de genoemde mogelijke problemen. Wanneer dergelijke problemen in een vroeg stadium worden ontdekt zijn de herstelkosten meestal laag.

Kosten:

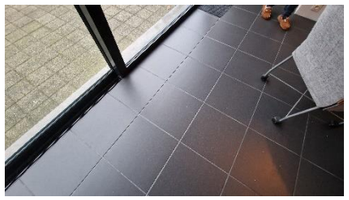
Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0,-	€0,-	€0,-

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Constructie en trappen

Vloeren



Waardering +/0

Bevindingen: De constructie van de vloeren verkeert in een voldoende conditie. De vloeren voelen stabiel en solide aan.

Toelichting: Door de aanwezigheid van een afwerking is de constructie gedeeltelijk geïnspecteerd en beoordeeld. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de plafond-/vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst en het tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren. De constructie lijkt voldoende stabiel.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Trappen

Waardering 0

Bevindingen: De trap in de woning verkeert in een voldoende conditie. De trapleuningen zijn gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren. Let wel op de trap naar zolder is wat smaller en steiler dan de andere trap.

Aanvullende opmerking: De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede (hoogte naar de volgende traptrede) is goed. De trap kan dan ook goed functioneren. De trap is aan de steile kant. Betreed de trap met enige voorzichtigheid.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Dakconstructie

Waardering 0

Bevindingen: Vanwege de aanwezigheid van een afwerking en de inboedel is slechts de zichtbare constructie geïnspecteerd en beoordeeld. De constructie, voor zover hier onderzoek naar mogelijk was, verkeert in een voldoende conditie. Aan de binnenzijde zijn geen verhoogde vochtpercentages gemeten.

Opmerking bewoners: In de zomer maakt de kapconstructie een krakend geluid. Het staal werkt door de warmte anders (zet een beetje uit) dan het hout en de geïsoleerde dakplaten, door deze krimp en uitzetting kan een krakkend geluid te horen zijn. Dit kan verder geen kwaad.

Toelichting: Het is mogelijk dat na het verwijderen van afwerkingen, aftimmeringen en dergelijke alsnog gebreken zichtbaar worden.

Kosten:

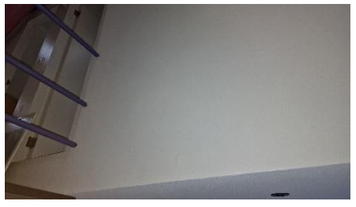
Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0,-	€0,-	€0,-

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Wanden, plafonds en binnenkozijnen

Wanden



Waardering +

Bevindingen: De wanden verkeren in een goede conditie. Incidenteel is gecontroleerd op de aanwezigheid van los- of holklinkend stucwerk. Dit is, daar waar gecontroleerd, niet waargenomen. Tijdens vochtmetingen zijn er geen verhoogde vochtpercentages gemeten.

Toelichting: Mogelijk zal bij het afkloppen van alle wanden of bij het verwijderen van wandafwerkingen en/of de voorzetwanden blijken dat er plaatselijk toch los stucwerk of (beperkte) gebreken aanwezig zijn, die op het moment van de inspectie niet visueel waarneembaar waren.

Info en tips: Een verhoogd vochtpercentage in de constructie kan schade veroorzaken, in de vorm van zichtbaar wordende schimmels en/of vochtplekken op wanden of in de vorm van loslatend stucwerk.

Advies: Om condensatieproblemen (vochtplekken en/of schimmelplekken in het stucwerk) in de toekomst te voorkomen, dient er te allen tijde goed geventileerd te worden in de woning. Zie hiervoor het hoofdstuk “Ventilatie” op pagina 34.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Plafonds

Waardering +

Bevindingen: De plafonds en de afwerklaag verkeren in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken geconstateerd aan de bevestiging of montage.

Advies: Op termijn dient regulier onderhoud aan het schilderwerk uitgevoerd te worden. Dit is geen vereiste, maar in het kader van de onderhoudsstaat van de woning aan te raden.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Binnenkozijnen

Waardering 0

Bevindingen: De binnenkozijnen, -deuren en het schilderwerk verkeren in een voldoende conditie. Het hang- en sluitwerk begint te verouderd, maar kan voor zover gecontroleerd voldoende functioneren.

Advies: Regulier onderhoud aan het schilderwerk dient op termijn te worden uitgevoerd. Reken hierbij ook op regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Natte ruimtes

Badkamer-sanitair

Los zittende tegels

Waardering 0/-

Bevindingen: Er zijn twee badkamers. De kleine badkamer verkeerd in voldoende conditie, deze wordt bijna niet gebruikt. De andere grote badkamer aan de voorzijde wordt dagelijks gebruikt. Het kit- en voegwerk is daar matig. Hierdoor is er vocht achter de onderste rij tegels rondom de douche gekomen. In de toekomst kunnen tegels hierdoor los gaan zitten en kunnen er eenvoudig lekkages ontstaan. Rondom de douche zijn al verhoogde vochtpercentages aanwezig.

Toelichting: Het tegelwerk is op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit, daar waar gecontroleerd, op de meeste plekken voldoende vast. De onderste rij tegels rondom de douche zit matig vast en klinkt hol door het vocht achter de tegels. Na verwijdering van afwerkingen, tegels en dergelijke kunnen andere problemen of gebreken zichtbaar worden. Een badkamer of ‘natte groep’ vormt altijd een potentieel risico op lekkage. Controleer minstens één keer per jaar de conditie van de kitranden. Als deze in een slechte conditie verkeren, kan dit leiden tot lekkage.

Advies: Wij raden u aan om de douche opnieuw te laten betegelen om lekkages op termijn te voorkomen. Zo voorkomt u dat er meer vocht achter de tegels kan komen en dat meer tegels in de toekomst los gaan zitten. De rest van de badkamer en de kleine badkamer dient opnieuw gekit te worden. Kitwerk dient ongeveer om de drie à vijf jaar vervangen te worden.

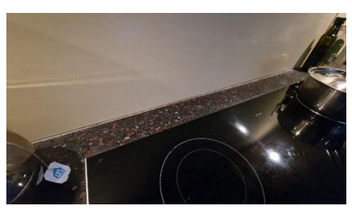
Toelichting kosten: Onderstaande kosten zijn voor het vervangen van het tegelwerk in de douche en voor het kitwerk van de rest van de badkamers.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€2.500,-	€0	€0

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Keuken



Waardering 0

Bevindingen: De keukens (bijkeuken en normale keuken) verkeren in een voldoende conditie. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld functioneren. De aanwezige apparaten zijn niet getest, maar uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn ook geen gebreken opgemerkt. De overige voorzieningen, zoals kranen, wasbakken en dergelijke functioneren voldoende. Het kitwerk verkeert op dit moment in voldoende conditie. Let op: wanneer het kitwerk uitdroogt, kan er vocht achter de keuken komen.

Toelichting: Het tegelwerk is, voor zover aanwezig, op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit voldoende vast. Na verwijdering van afwerkingen, tegels en dergelijke kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden. Controleer minstens één keer per jaar de conditie van de kitranden. Als deze in slechte conditie verkeren, kan dit leiden tot lekkage.

Advies: Wij adviseren u om op termijn de kitranden te laten vervangen. Zo voorkomt u dat er vocht achter de keuken kan komen. Kitwerk dient ongeveer om de drie à vijf jaar vervangen te worden.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Toiletten

Waardering 0

Bevindingen: De toiletten verkeren in een voldoende conditie. De toiletten zijn geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, de doorspoeling, afsluitkraan, aansluiting op de riolering en dergelijke. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt. Let op: op termijn, wanneer de toiletten ouder worden, neemt de kans op gebreken aan het doorspoelmechanisme toe.

Toelichting: Na verwijdering van afwerkingen, tegels en dergelijke kunnen andere problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden. Tijdens de controle aan de toiletten is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt 'vlot en soepel'.
Het toilet of 'natte groep' vormt altijd een potentieel risico op lekkage. Controleer minstens één keer per jaar de conditie van de kitranden. Als deze in een slechte conditie verkeren, kan dit leiden tot een lekkage en dienen deze vervangen te worden.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Afvoeren en riolering

Afvoeren

Waardering 0

Bevindingen: Voor zover zichtbaar verkeren de afvoeren in een voldoende conditie en kunnen ze naar behoren functioneren. Controleer dit bij de oplevering wanneer het keukenkastje leeg is nog even zelf. Als leidingen en afvoeren niet gebruikt worden, kunnen deze snel uitdrogen en/of gaan lekken.

Toelichting: De afvoeren zijn alleen visueel en waar mogelijk aan de buitenzijde geïnspecteerd. Wij kunnen geen uitspraken doen over afvoeren die verwerkt zijn in wanden, achter aftimmeringen of op andere, niet zichtbare locaties.

Advies: Controleer regelmatig of de afvoeren onder het aanrecht, in de badkamer en in het toilet niet lekken. Laat deze anders repareren om waterschade te voorkomen.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Riolering

Waardering 0

Bevindingen: Buitenrioleringen zijn visueel niet te inspecteren, daarom kunnen deze niet beoordeeld worden. Er kunnen dus geen uitspraken gedaan worden over de conditie c.q. gebreken. Uiteraard kunnen wij geen uitspraken doen over afvoeren die verwerkt zijn in wanden, achter aftimmeringen of op andere, niet zichtbare locaties. Het riool is enkel in de kruipruimte beperkt en plaatselijk geïnspecteerd; hier zijn geen zichtbare gebreken of lekkages waargenomen.

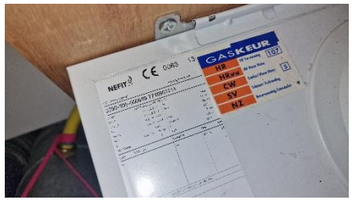
Advies: Controleer af en toe het riool in de kruipruimte op lekkages, aangezien het kan voorkomen dat het riool gaat lekken.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0,-	€0	€0,-

Verwarmingsinstallatie

Centrale verwarming



Waardering 0/-

Bevindingen: De woning wordt verwarmd door een gasgestookte Nefit (gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom). De ketel is ongeveer twaalf jaar oud en heeft regelmatig onderhoud gehad. Het advies is om de ketel jaarlijks te laten onderhouden. De ketel is alleen visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd, omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt.

Toelichting expansievat: Het water in het cv-systeem staat onder druk. Grote drukverschillen, die ontstaan doordat water uitzet als het warm wordt, zijn niet goed. Het expansievat vangt de drukverschillen op.

De druk in het systeem dient tussen de 1,5 en 2,5 bar te zijn. Wanneer de druk te laag is zal het systeem uitvallen en dient het bijgevuld te worden.

Eén keer per jaar het systeem bijvullen is gemiddeld. Wanneer het systeem vaker dan twee keer per jaar of snel achter elkaar moet worden bijgevuld, is er een grote kans dat er ergens in de woning een leiding aan het lekken is. Houd dit dus goed in de gaten.

Test het expansievat: tik eerst op de bovenkant, daarna op de onderkant. Klinken ze beide alsof ze vol water staan, dan is het vat stuk. Een helft hoort gevuld te zijn met water, de andere helft met lucht.

Advies: Er dient jaarlijks onderhoud aan de ketel uitgevoerd te worden. Het systeem zal op termijn (over +/- drie jaar) vervangen moeten worden (à €1600,-), gezien het feit dat een cv-ketel gemiddeld genomen vijftien jaar meegaat, mits deze goed is onderhouden.

Toelichting kosten: Termijnkosten zijn de kosten voor een periode van vier jaar (ca. €140,- per jaar) plus de aanschaf van een nieuwe ketel à €1.600,-

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€2.160,-	€0

Elektrische installatie, gas- en watermeter

Meterkast algemeen

Waardering 0

Bevindingen: De groepenkast is een uitgebreid systeem met meer dan 10 groepen en twee aardlekschakelaars. De uitschakeltijd en de weerstand van de installatie zijn niet vastgesteld. Er zijn geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren.

Toelichting: Hoewel de installatie niet tot het bouwkundige deel behoort, wordt ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt. Voor een volledige technische beoordeling adviseren wij u een gecertificeerd elektrotechnisch bedrijf in te schakelen.

Advies: We raden u aan om de aardlekschakelaars twee keer per jaar (tijdens de overgang van zomer- naar wintertijd en vice versa) middels de testknop te testen. Tot slot adviseren wij u om de randaarde een keer te laten controleren en om indien nodig een aardpen te laten slaan ten behoeve van de aarding van de meterkast.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Gasmeter

Waardering 0

Bevindingen: De gasmeter bevindt zich in de meterkast. De bevestiging van het leidingwerk is voldoende. De gasmeter lijkt naar behoren te functioneren.

Toelichting: De gasinstallatie is visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Gasleidingen worden door ons niet afgeperst. De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN-normen.

Advies: Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd door een gecertificeerd installatiebedrijf, waarbij dan de gasinstallatie afgeperst kan worden.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Watermeter

Waardering 0

Bevindingen: De watermeter bevindt zich in de meterkast. De bevestiging van het leidingwerk is voldoende. Tijdens de keuring zijn er geen lekkages of gebreken opgemerkt.

Toelichting: De waterinstallatie is niet geïnspecteerd en dus niet gekeurd. De waterleidingen worden door ons niet afgeperst.

Advies: Houd de leidingen goed in de gaten, omdat het kan voorkomen dat deze gaan lekken.

Tip: Het rode klokje/wijzertje zal gaan draaien wanneer er water verbruikt wordt, deze is zeer gevoelig en zal ook een kleine lekkage waarnemen. Kijk dus af en toe eens op dit klokje. Zodra deze beweegt als u geen water verbruikt is er iets aan het lekken.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie

Waardering +/0

Bevindingen: Er zijn genoeg ventilatieroosters aanwezig in de woning. Ook zijn er genoeg ramen (die open kunnen) aanwezig, waardoor er aanvoer van ventilatielucht mogelijk is. In de woning was de relatieve luchtvochtigheid tijdens de inspectie 52%. Dit is een normaal en gezond binnenklimaat voor deze tijd van het jaar. Wanneer de relatieve luchtvochtigheid bij normale weersomstandigheden boven de 60% komt, lopen stookkosten op en bestaat de kans dat er schimmels in de bouwmuren zichtbaar worden.

Let op: Ventileren betekent continu frisse lucht aanvoeren en vervuilde lucht afvoeren.

Tip: We raden u aan om een vocht-/Hygrometer aan te schaffen. Hiermee kunt u zelf dagelijks de luchtvochtigheid in uw woning meten. Loopt de meter op boven de 60%, zet dan tijdelijk een raam en/of de ventilatieroosters open! Normaal hoort de luchtvochtigheid tussen de 40% en 60% te liggen.

Advies: Laat ventilatieroosters in de woning dus **altijd** open staan en maak de roosters af en toe schoon. Zorg ook voor een goede luchtstroming in de woning via minstens 1,5 cm ruimte onder de binnendeuren, of via een alternatief, zoals ventilatieroosters in binnenmuren of -deuren. Zet ook regelmatig de ramen open zodat een eventueel overschot aan vocht eenvoudig het pand kan verlaten. Op deze manier blijft de woning behaaglijk.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Bouwadvies Mur BV
tekeningen • advies • keuringen

Projectnummer: 20241651
Adres: Zonzijde 20
Datum keuring: 21-01-2025

Mechanische ventilatie

Waardering 0

Bevindingen: In de badkamer, toilet en keuken is mechanische ventilatie aanwezig, op zolder bevind zich de afzuig box. De werking van dit systeem hebben we kunnen testen en werkt naar behoren.

Info en tips: Een schoon mechanisch ventilatiesysteem zorgt voor schone, verse lucht in uw huis en voorkomt defecten aan het systeem. Na langdurig gebruik kan de ventilator meer lawaai gaan maken en helpt ook reinigen niet meer. De technische levensduur van een ventilator is ongeveer twintig jaar.

Tijdens het douchen adviseren wij u het mechanische ventilatiesysteem op de hoogste stand aan te zetten. Vervolgens dient u de ramen en de deuren van de badkamer te sluiten. Wanneer er onder de deur van de badkamer 1,5 cm ruimte is en de ventilator krachtig genoeg is, zal al de stoom van het douchen het snelst verdwijnen.

Advies: We raden u aan om de mechanische ventilatiebox en de afzuig ventielen jaarlijks (vanbinnen) te laten reinigen. U kunt dan nog jaren plezier hebben van dit systeem.

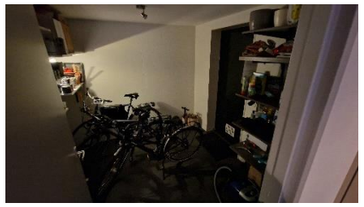
Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

www.bouwadviesmur.nl • 030 22 70 450 • info@bouwadviesmur.nl

Berging

Schuur



Waardering +/0

Bevindingen: In de tuin bevindt zich de schuur. Deze is deels vanbinnen en aan de buitenzijde geïnspecteerd. De schuur verkeert in voldoende conditie. De gehele berging is onderhoudsvrij uitgevoerd in een combinatie van kunststof en aluminium.

Jaarlijks preventief onderhoud plegen is aan te raden. Door preventief onderhoud Het schoonmaken van het geheel kan eventuele beginnende schade/lekkage vroegtijdig ontdekt/ voorkomen worden. Voor preventief onderhoud zijn geen herstelkosten opgenomen. U kunt dan nog jaren plezier hebben van de berging.

Toelichting: De berging is verder buiten beschouwing van de keuring gelaten, aangezien deze geen onderdeel uitmaakt van de woning. Voor dit onderdeel zijn dan ook geen herstelkosten opgenomen.

Kosten:

Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
€0	€0	€0

Informatie bedrijf en overige diensten

Bouwadvies Mur B.V. is een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau gespecialiseerd in de bouwkundige keuring van woningen, monumenten en bedrijfspanden. Dit bouwkundige keuringsrapport kan u grote voordelen opleveren in het aan- of verkoopproces van een woning. Denk hierbij aan onderhandelingsposities maar ook aan de aanvraag van hypotheken of verbouwingdepots. Onze bouwkundige rapporten worden erkend door de NHG. Wij zijn voornamelijk actief in de regio Utrecht, maar werken ook in omliggende regio's.

Aanvraag omgevingsvergunningen

Heeft u plannen om uw woning te verbouwen of wilt u duurzame ingrepen in uw huis doen maar weet u niet precies wat er wel en niet mag in uw woning? Bouwadvies Mur B.V. zoekt het voor u uit en biedt advies over hoe u het beste te werk kan gaan. Daarnaast kunnen wij u begeleiden in de vergunningsaanvraag. Wij kunnen voor u de bouwkundige tekeningen en de constructie berekening verzorgen.

Bouwkundige tekeningen

Voor bouwkundige toepassingen, vergunningsaanvraag, constructies en gebouwen.

Bestaande situatie/nieuwe situatie;
Ontwerptekeningen;
Detailtekeningen;
Bestektekeningen;
Splitsingstekeningen;
Constructietekeningen;
Meetrapport: oppervlaktebepaling volgens NEN-norm 2580.

Bouwkundige adviezen

U wilt graag meer ruimte in uw woning door een aanbouw te plaatsen? U wilt de keuken bij de woonkamer betrekken? Weet u niet zeker weet of de muur die u wilt doorbreken dragend is? Wij bekijken de situatie en geven aan of de muur dragend is of niet. De berekeningen en tekeningen welke wij aanleveren zijn bedoeld voor u zelf, uw vergunningaanvraag en voor de aannemer. Wij hebben een zeer ruime ervaring in bestaande bouw. Indien de gemeente op- en/of aanmerkingen heeft op ons werk, dan wordt dit kosteloos rechtgezet.

Meerjarenonderhoudsplanning

Een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een rapport conditiemeting en een planning waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zullen zijn. Het (MJOP) heeft in veel gevallen betrekking op de gemeenschappelijke zaken van een Vereniging van Eigenaren (Vve), waaronder in ieder geval het dak en de gevel worden opgenomen, maar vaak ook het trappenhuis, de bergingen en de kozijnen. Een (MJOP) kan ook worden opgesteld voor particuliere woningbezitters om een goed beeld te krijgen wat de onderhoudsstaat is van hun woning.

Voor meer informatie en overige diensten verwijzen wij u graag naar onze website: *www.bouwadviesmur.nl.*

ONS TEAM

Blauwe Eik Makelaardij
De Slimste Keuze!

Blauwe Eik Makelaardij is opgericht door Dennis Vermeulen en Jan-Marten Bosman.
Dennis en Jan-Marten leerden elkaar kennen tijdens de makelaarsopleiding en hadden meteen een goede klik. Nadat zij de makelaarsopleiding beiden succesvol hadden afgerond, bleven zij contact houden met elkaar. Jarenlang werkten ze bij verschillende grote makelaarskantoren in de regio Utrecht en waren ze dus in feite concurrenten van elkaar. In 2014 besloten Dennis en Jan-Marten hun krachten te bundelen en dit was de mooie start van Blauwe Eik Makelaardij!

Transparantie, flexibiliteit, open communicatie en klantgerichtheid staan bij ons centraal. Je krijgt altijd helder advies, we hebben een no-nonsens mentaliteit en zullen zeggen waar het op staat.

Een klein voorstelrondje:
Onze steun en toeverlaat op de binnendienst, Rachelle Tang en Stieneke Budding- van Overhagen, zorgen ervoor dat het administratieve proces met betrekking tot de aan- en verkoop van een woning op rolletjes loopt. Zij zijn het eerste aanspreekpunt en houden met hun helicopterview alle zaken scherp in de gaten. Neem je telefonisch contact met ons op, dan is de kans heel groot dat je Rachelle of Stieneke aan de lijn krijgt.

Bernice Vermeulen en Bobby Kortland zijn onze toppers op de buitendienst. Met zijn twee, ondersteunen zij Dennis en Jan-Marten bij het aan- en verkopen van een woning, maar ook ondersteunen zij (indien nodig) Rachelle en Stieneke

Dennis Vermeulen
Register Makelaar-Taxateur
06-48761539
dennis@blauweeik.nl

Jan-Marten Bosman
Register Makelaar-Taxateur
06-42345754
janmarten@blauweeik.nl

Rachelle Tang
Binnendienst
030-8893330
info@blauweeik.nl

Bernice Vermeulen
NVM Makelaar i.o.
06-28347631
bernice@blauweeik.nl

Stieneke Budding
Binnendienst/officemanager
030-8893330
info@blauweeik.nl

Bobby Kortland
NVM Makelaar i.o.
06- 43775699
bobby@blauweeik.nl

Deze “vastgoed-kameleons” zijn echt van alle markten thuis! Door ons relatief kleine team zijn de lijnen kort en kunnen wij onderling zeer snel schakelen.

We zijn lokaal geworteld, hebben een groot en actief netwerk en kennen het marktgebied van de regio Utrecht als onze eigen broekzak. We vinden het ook heel belangrijk om jou te leren kennen, zodat we (samen) een unieke strategie kunnen bepalen om je huis te verkopen óf een woning aan te kopen. Jouw wensen en belangen staan voorop en we streven altijd naar de beste deal voor jou!

Follow us

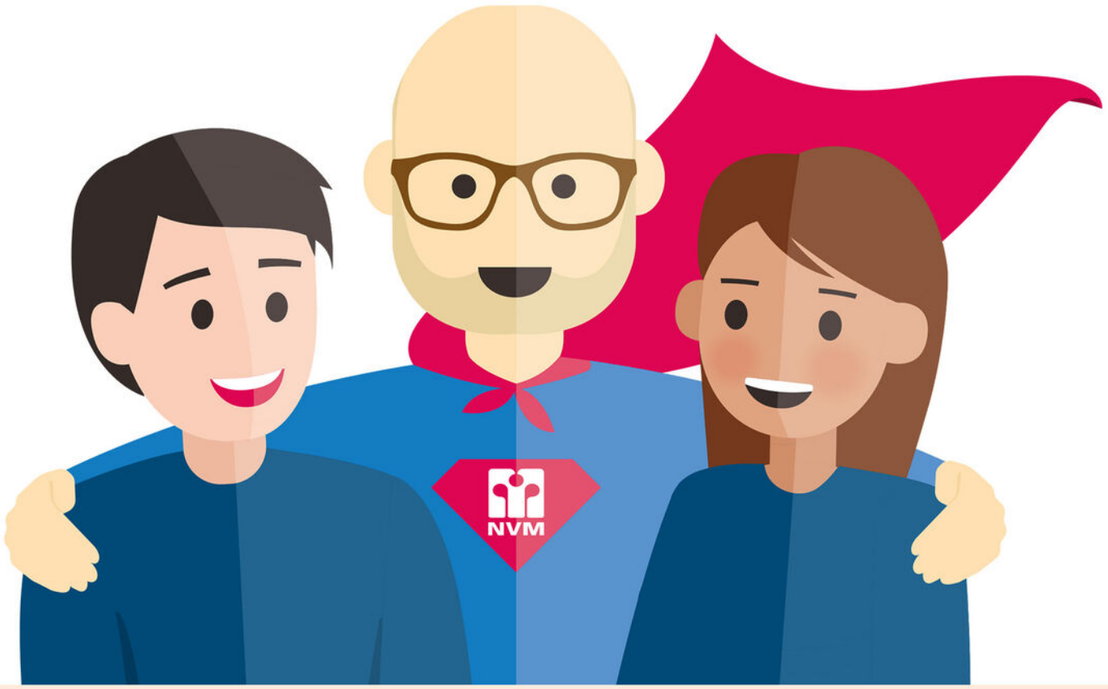
FUNDA
VERKOPERS
9,0/10

FUNDA
KOPERS
9,1/10

Neem contact op via
030 - 889 33 30
info@blauweeik.nl

BLAUWEEIK.NL
De slimste keuze!

OOK DUIZENDEN EURO'S BESPAREN?



SCHAKEL EEN NVM AANKOOPMAKELAAR IN!

Jouw maatje bij de zoektocht naar een huis!

BLAUWE EIK
makelaardij

Vrijblijvend kennismakingsgesprek? **030 - 889 33 30** NVM

KORTINGSVOUCHER

10%

Vraag naar de voorwaarden

OFFICIEEL TAXATIERAPPORT NODIG?

Ontvang korting bij het inleveren van deze voucher

BLAUWE EIK
makelaardij

NWWI
Nederlands Woning Waarde Instituut

www.blauweeik.nl

Bel ons: **030 - 889 33 30** NVM

HÉ JIJ! BENIEUWD NAAR DE WAARDE VAN JOUW HUIS?

BEL ONS VOOR EEN → GRATIS ← WAARDEBEPALING

BLAUWE EIK
makelaardij

www.blauweeik.nl

Bel ons: 030 - 889 33 30

NVM

AANTEKENINGEN

INTERESSE IN DEZE WONING?

BLAUWE EIK
makelaardij

De slimste keuze!

Neem vrijblijvend contact met ons op!

Pablo Picassostraat 505
3544 NX Utrecht
T 030 - 889 33 30
E info@blauweeik.nl

blauweeik.nl

NVM NWWI funda