

# WELKOM BIJ

Eikstraat 12  
3581 XL Utrecht



**"Charmante, karakteristieke en goed onderhouden 3-kamerwoning uit 1910"**

Oudwijk  
Utrecht

**"Gelegen op een toplocatie in Oudwijk, nabij het bruisende centrum van Utrecht"**

**De slimste keuze!**





ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

# 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**



VOLG ONS OP   

De Slimste Keuze!





ENERGIELABEL

**E**

BOUWJAAR

**1910**

WOONOPPERVLAKTE

**71 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**274 m<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE

**69 m<sup>2</sup>**

**Kenmerken**

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Slaapkamers  | 2               |

**Overige informatie**

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Verwarming          | C.v.-ketel                               |
| Warm water          | C.v.-ketel                               |
| Isolatie            | Dakisolatie, voorzetramen                |
| Parkeerfaciliteiten | Betaald parkeren,<br>parkeervergunningen |
| Tuinligging         | Noordoost                                |





# OMSCHRIJVING

Vol trots bieden wij deze charmante, karakteristieke en goed onderhouden 3-kamerwoning uit 1910 aan! Wat een bijzonder fijn plekje is dit! Slim ingedeeld, sfeervol en twintig jaar lang met liefde bewoont door de huidige eigenaar. Dit is jouw kans om heerlijk te wonen op deze populaire locatie in Oudwijk, op een steenworp afstand van de Utrechtse binnenstad.

Kenmerkend voor deze woning (ca. 71m<sup>2</sup>) zijn de authentieke details, de lekker lichte woonkamer, de heerlijke tuin, de twee ruime (slaap)kamers en de riante bergvliering.

Deze voormalige arbeiderswoning is gelegen aan de rustige en gezellige Eikstraat, in het populaire Oudwijk, direct achter het geliefde Spoorwegmuseum. Een perfecte plek voor wie houdt van het levendige stadsleven, maar ook waarde hecht aan sfeer en rust. De woning is gelegen op loopafstand van het bruisende centrum van Utrecht. Horeca, uitgaansgelegenheden, supermarkten, speciaalzaken en sportfaciliteiten; alles bevindt zich om de hoek. Maar ook voor een lekkere wandeling in het groen zit je op deze plek goed, denk aan Park Lepelenburg, het Wilhelminapark, de Singel en Amelisweerd. De Uithof, met o.a. ziekenhuizen en de Universiteit Utrecht, ligt op steenworp afstand. Om de hoek vind je verschillende bushaltes en ook Utrecht Centraal is binnen tien minuten te bereiken. Via de A2, A12, A27 en A28 heb je het hele land binnen handbereik.

Interesse in de woning? Kom een kijkje nemen, de koffie staat voor je klaar!

## Indeling

Begane grond:  
Entree, met trap naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer (ca. 26m<sup>2</sup>) is voorzien van een mooie eikenhouten vloer. Aan de voorkant van de woonkamer bevindt zich de eethoek. Door het grote raam is het heerlijk wegstaren in de gezellige Eikstraat. Wat een fijne plek om samen met vrienden en familie te genieten van een heerlijke maaltijd.

De zithoek aan de achterzijde van de woning ligt aan de rustige tuinkant. Wat direct opvalt is het mooie, authentieke glas in lood raam. De heldere kleuren en de

mooie tekening (zou het De Dom zijn?) herinneren je iedere dag weer aan de geschiedenis die in deze woning huist.

De eenvoudige, nette keuken (ca. 6,3m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van de woning is uitgevoerd in een witte kleurstelling met een antraciet keukenblad. De keuken beschikt over een vier-pits gasfornuis, inbouwkoelkast en losse vaatwasser. De inbouw oven zal vernieuwd moeten worden. Daarnaast is er een kleine boiler onder de kraan geplaatst, zodat er snel beschikking is over warm water. De grote ramen in de keuken zorgen voor lekker veel lichtinval. Vóór het raam is een gezellig barretje geplaatst. Een plek die je kan gebruiken voor extra werkruimte, maar waar je ook even heerlijk een kopje koffie aan kan drinken.

De deur aan de achterzijde van de keuken geeft toegang tot een praktische, ruime bergkast met planken voor het opbergen van alle voorraad en het toilet met bovenraampje.

Behoeftte aan meer bergruimte in de woonkamer? De kast onder de trap biedt daar nog voldoende gelegenheid toe!

Eerste verdieping:  
Middels de vaste trap bereik je de eerste verdieping en kom je uit op de overloop. Vanuit hier heb je toegang tot de twee (slaap)kamers en de badkamer. Tevens bevindt zich hier de vlizotrap naar de bergvliering.

De kamer aan de voorzijde (ca. 10m<sup>2</sup>) is op dit moment ingericht als werkkamer. Dankzij de dakkapel is er veel ruimte en komt er lekker veel licht de kamer binnen. Wat een fijne plek om te werken, met zicht op de groene kruinen van de eikenboom vóór het huis.

Aan de voorzijde van de woning is de grote slaapkamer te vinden (ca. 10m<sup>2</sup>). Ook hier zorgt de dakkapel weer voor een zee aan licht en ruimte. Door de ligging aan de achterkant is het een heerlijk rustige plek om te slapen, met zicht op de tuinen van de omliggende huizen.

Tussen de twee kamers in bevindt zich de inpandige badkamer (ca. 4,9m<sup>2</sup>). Deze nette badkamer is voorzien van een ligbad, waar tevens in gedoucht kan worden. Het wastafelmeubel beschikt over een grote lade voor het opbergen van toiletartikelen en ook de spiegelkast



erboven draagt ertoe bij dat alle spullen netjes uit het zicht opgeborgen kunnen worden. Daarnaast beschikt de badkamer over een tweede toilet en een opstelplaats voor de wasmachine en de droger. De eerste verdieping is uitgerust met een mooie laminaatvloer.

## Vliering

Via een vlizotrap is de bergvliering te bereiken (ca. 3,7 x 4 m) waar veel ruimte is voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn. Daarnaast bevindt zich hier de cv-ketel.

## Tuin

De fijne tuin (ca. 23,7m<sup>2</sup>) op het Noordoosten is lekker ruim voor deze centrale plek in Utrecht. Heerlijke om te genieten van de ochtendzon die nog tot ver in de middag de tuin in schijnt. In de zomer kun je, volgens de huidige bewoonster, zelfs de hele dag genieten van de zon.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1910;
- Woonoppervlakte: ca. 71 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: ca. 274 m<sup>3</sup>;
- Energielabel: E (geldig tot september 2035);
- Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel en extra boiler in de keuken (merk: Remeha);
- NVM Ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte;
- NVM Asbestclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Voorafgaand heeft er een bouwtechnische keuring plaatsgevonden. Het rapport is te vinden in MOVE;
- Oplevering in overleg.

Interesse in dit leuke huis? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

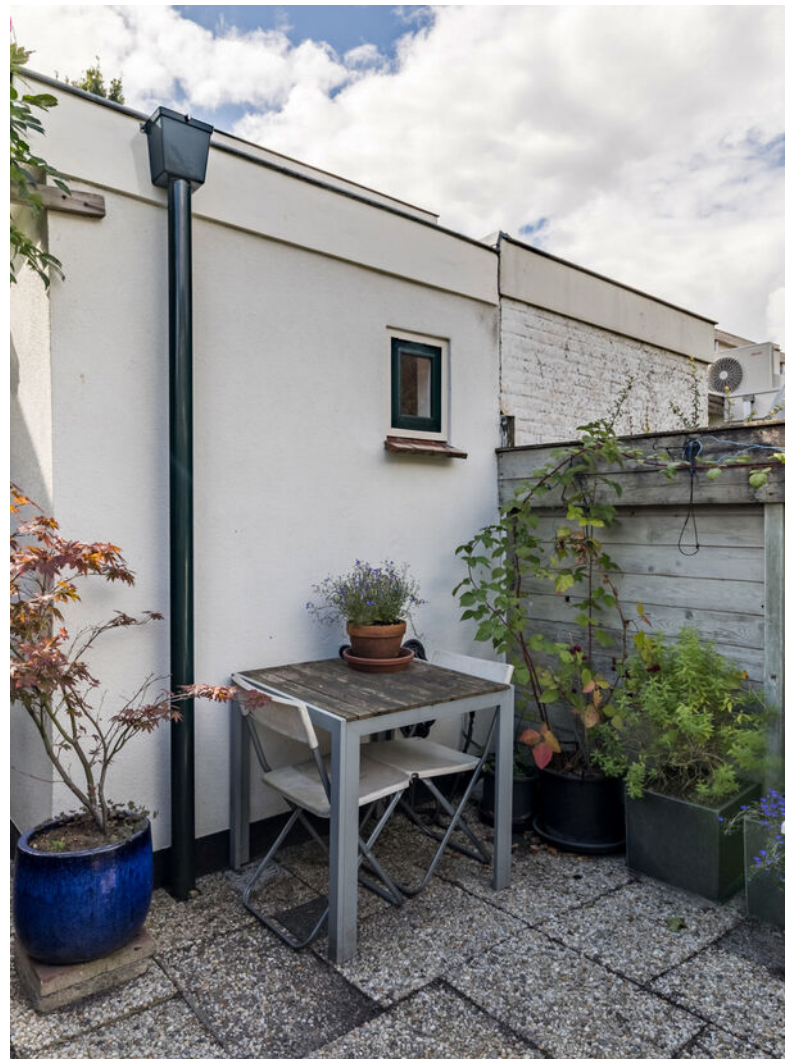
















HULP NODIG BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

VOLG ONS OP



De Slimste Keuze!







OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP   

De Slimste Keuze!







ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGE ZIJN VAN ONS AANBOD

VOLG ONS OP



De Slimste Keuze!









## EXACT GEMETEN!

Deze woning is gemeten volgens de branchebrede meetinstructie





## SAMEN!

Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee om je te begeleiden bij de aankoop



# PLATTEGROND



Situatie, Eikstraat 12 te Utrecht  
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND



Begane grond, Eikstraat 12 te Utrecht  
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



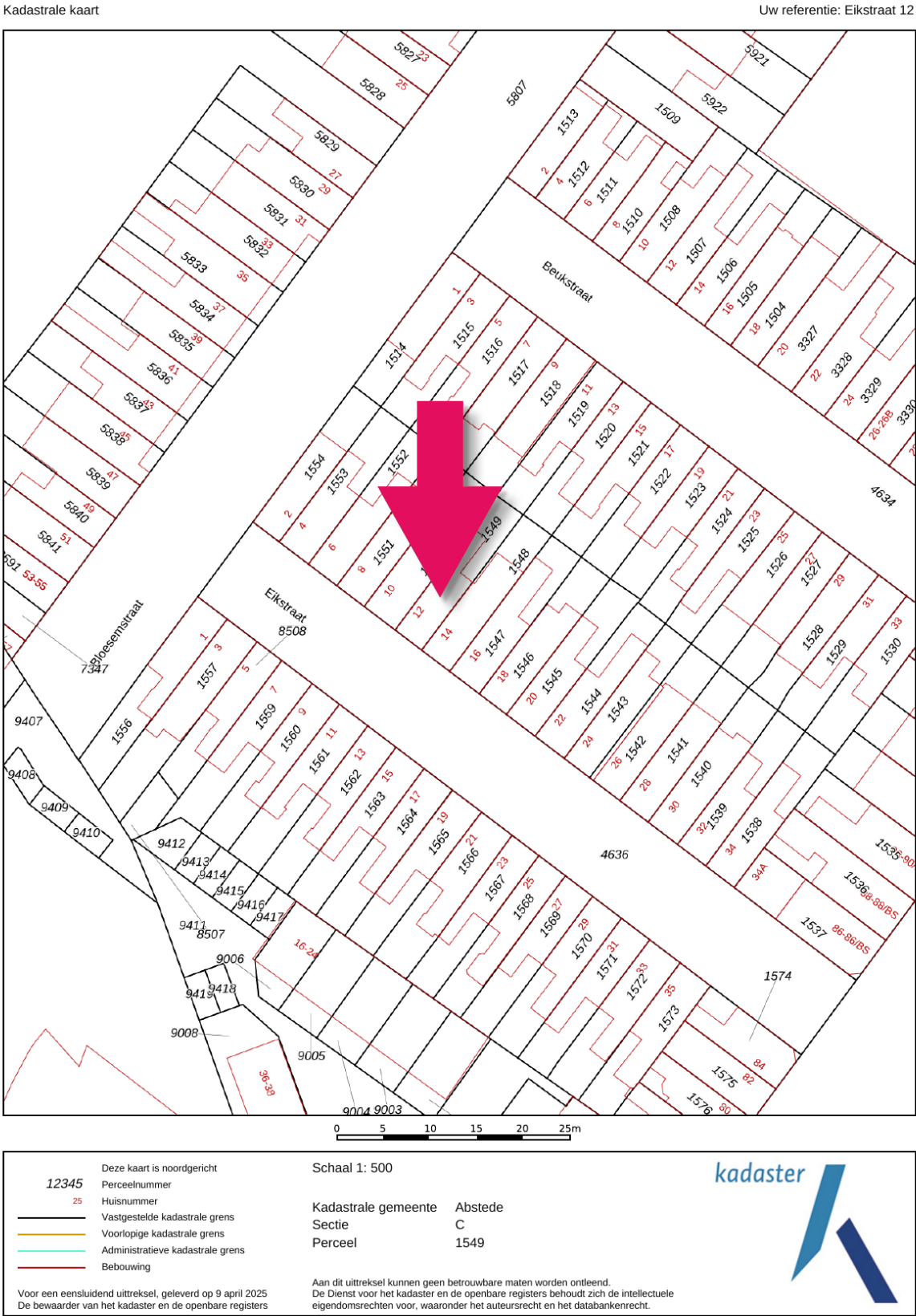
Eerste verdieping, Eikstraat 12 te Utrecht  
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# KADASTRALE KAART

# BUURTINFORMATIE

## BUURTINFORMATIE - UTRECHT / OUDWIJK



Leeftijd



0 - 14: 12%   15 - 24: 15%   25 - 44: 37%  
45 - 64: 22%   65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 58%   Zonder kinderen: 24%  
Met kinderen: 18%

Koop / huur



Koop: 59%   Huur: 41%





# UTRECHT, DE DOMSTAD

De gemeente en stad Utrecht is een bijzonder aantrekkelijke stad om in te wonen. Met verschillende woonwijken met elk hun eigen karakter en identiteit. Utrecht biedt alle mogelijke voorzieningen en dankzij de centrale ligging heb je zowel met de auto als met het openbaar vervoer een optimale verbinding met de rest van het land.

De stad Utrecht heeft een rijke historie en is overzichtelijk opgezet. Van wijken uit het begin van de 18e eeuw tot sfeervolle jaren '30 woningen aan de rand van het centrum. Utrecht is een levendige, culturele en bruisende stad, maar is ook de perfecte bestemming als je op zoek bent naar rust en natuur.

Utrecht heeft de mooiste parken in Nederland. Ieder met zijn eigen kenmerken en uitstraling. Neem bijvoorbeeld het Wilhelminapark, een romantisch stadspark met veel oude en karakteristieke bomen. Het Griftpark, een geliefd en modern park midden in de stad of het oude Julianapark met haar eigen dierenweide. Alle parken bieden, voor iedere leeftijd, ruimte en mogelijkheden voor sport, ontmoetingen en ontspanning. Daarnaast zijn er vele mogelijkheden om te genieten van de natuur net buiten de stad, zoals het prachtige Amelisweerd, de Vecht of één van de andere vele landgoederen en bossen. Ook goed om te weten, vanuit Utrecht zijn er binnen één uur de meeste scholen en universiteiten van Nederland bereikbaar. Daarnaast heeft Utrecht zelf één van de beste universiteiten van het land.

En wist je trouwens dat Utrecht de meest fietsvriendelijke stad in Nederland is? Na Kopenhagen is Utrecht zelfs de meest fietsvriendelijke stad ter wereld! Elke dag rijden hier ruim 125.000 fietsers naar hun werk, universiteit of school. Fietsen wordt hier zo gewaardeerd, dat er zelfs een fiets- voetgangersbrug is gebouwd: de Daphne Schippersburg. Door middel van deze brug

Utrecht heeft  
de mooiste  
parken van  
Nederland.

ben je in een mum van tijd van Leidsche Rijn in het centrum van Utrecht (en andersom). Sinds 2018 is bovendien 's werelds grootste fietsenstalling geopend onder het stationsplein in Utrecht. Hoe fietsvriendelijk wil je het hebben?

Nóg een reden wat Utrecht een aantrekkelijke stad maakt, is het grote en vernieuwende cultuuraanbod van hoog niveau. De stad is trots op haar bekende musea, festivals, (muziek)podia en de honderden kunstwerken in de openbare ruimte en gebouwen.

Utrecht is ook één van de leukste winkelsteden van Nederland en heeft meerdere gezellige winkelgebieden, zoals bijvoorbeeld Hoog Catharijne. Hoog Catharijne is één van Nederlands grootste indoorwinkelcentrum en biedt veel verschillende winkels. Het winkelcentrum is verbonden met station Utrecht Centraal. Vanuit Hoog Catharijne loop je zo het centrum in langs de Vredenburg, Lange Elisabethstraat, Steenweg en Oudegracht, waar een goede variatie te vinden is van kleine boetiekjes en grote winkelketens. Aan het einde van de Oudegracht vind je de oudste winkelstraat van Utrecht; de Twijnstraat, de straat van de speciaalzaken.

## Wist je dat:

- Utrecht meer dan 900 jaar oud is?;
- Er langs de Oudegracht een "gedicht voor de toekomst" in de straat "groeit" en deze elke week door een steenhouwer uitgebreid wordt met één letter?;

Scan de QR code om  
meer aanbod in **Utrecht**  
te ontdekken



Meer weten?  
Kijk de video in  
onze website

- Pal onder het huidige Domplein de wortels liggen van het Romeins Fort "Castellum Trajectum"?
- De Domtoren 112,32 meter hoog is en je 465 treden moet beklimmen om de top te bereiken;
- Er elk kwartier klassieke hits uit de Domtoren klinken?;
- De enige Nederlandse Paus (1522-1523) in de geschiedenis in Utrecht geboren en getogen is?
- Doordeweeks 2x per dag een bierboot vaart om de horeca aan de grachten te voorzien van bier?
- De woonwijk Lombok de eerste multiculturele wijk van Utrecht is?
- Utrecht haar eigen bonbons heeft (Het Domtorentje)?
- Utrecht Nijntje verkeerslichten heeft?



# 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 bidders 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 intrekingskosten 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 intrekingskosten 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](http://www.blauweeik.nl/contact/privacy)

\* Kijk op [www.rijksoverheid.nl](http://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 binnen 6 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 bidder, 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-/ kredietverstrekende 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. Teken 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 toestuur, 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 bedenktijd 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 anderszins 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 die 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                        |               |          |              |
| Verlichting, te weten                     |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                     | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                      | X             |          |              |
| - planken in de slaapkamer                | X             |          |              |
|                                           |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten       |               |          |              |
| - 3 ladenkasten in de slaapkamer          |               |          | X            |
| - kledingkast in de werkkamer             |               |          | X            |
|                                           |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten  |               |          |              |
| - gordijnrails                            | X             |          |              |
| - gordijnen                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                            | X             |          |              |
|                                           |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                  |               |          |              |
| - vloerbedekking                          | X             |          |              |
| - parketvloer                             | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                     | X             |          |              |
| - laminaat                                | X             |          |              |
|                                           |               |          |              |
| Overig, te weten                          |               |          |              |
| - spiegels in de hal boven                |               | X        |              |
| - open kast waar de werkmappen in staan   |               |          | X            |
| - planken in de slaapkamer achter het bed | X             |          |              |
|                                           |               |          |              |
| Woning - Keuken                           |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten       |               |          |              |
| - kookplaat                               | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                            | X             |          |              |
| - afzuigkap                               | X             |          |              |
| - oven                                    | X             |          |              |
| - koelkast                                | X             |          |              |
| - vriezer                                 |               | X        |              |
| - vaatwasser                              | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                       |               | X        |              |
| - Boiler                                  | X             |          |              |
| - kastje op de vriezer                    |               | X        |              |
|                                           |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                   |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren         |               |          |              |
| - toilet                                  | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilethouder                                              | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
|                                                             |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                   | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toilethouder                                              | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| - wasmachine                                                |               | X        |              |
| - wasdroger                                                 |               | X        |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                           | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| - boiler                                                    | X             |          |              |
| - geiser                                                    | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         |               | X        |              |
| kruisbes in vaste grond en de kersenboom misschien          |               | X        |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Overig                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                      |               |          |              |
| - (sier)hek                                                 | X             |          |              |
| - alle potten met planten                                   |               | X        |              |
| - kastjes tegen de wand van het buurhuis                    | X             |          |              |





Lijst van zaken

Adres te verkopen perceel:

Lijst opgesteld op (datum):

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | Niet van<br>toepassing |
|------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|------------------------|
| Interieur                          |                  |             |                           |                        |
| Meubels                            |                  |             |                           |                        |
| Wandmeubel                         |                  |             |                           |                        |
| Kledingkasten                      |                  |             |                           |                        |
| Kapstok                            |                  |             |                           |                        |
| Handdoekenrekken                   |                  |             |                           |                        |
| Spiegel toilet                     |                  |             |                           |                        |
| Stoomoven                          |                  |             |                           |                        |
| Kranen/douchekop                   |                  |             |                           |                        |
| Plafonnières                       |                  |             |                           |                        |
| Domotica                           |                  |             |                           |                        |
| Vloerverwarmingsunit               |                  |             |                           |                        |
| WTW (warmte-terug-win installatie) |                  |             |                           |                        |
| op afstand bedienbare thermosstaat |                  |             |                           |                        |
| ladekasten in slaapkamer           |                  |             |                           |                        |
| bed                                |                  |             |                           |                        |

Exterieur

|                             |  |  |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|--|
| Oplaadpunt elektrische auto |  |  |  |  |
| Zonneboiler                 |  |  |  |  |
| Smart bel (voordeur)        |  |  |  |  |
| alle plantenpotten          |  |  |  |  |
| kastjes buiten              |  |  |  |  |
|                             |  |  |  |  |

Tuin / Garage / Berging

|                                                              |  |  |  |  |
|--------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| Jacuzzi                                                      |  |  |  |  |
| Droogmolen                                                   |  |  |  |  |
| Trampoline                                                   |  |  |  |  |
| Vijver (aangeven of deze achterblijft, incl. vissen en pomp) |  |  |  |  |
| Speelhuis kinderen                                           |  |  |  |  |
| Zonneschermen / Schaduwdoek                                  |  |  |  |  |
| Planken                                                      |  |  |  |  |
| Separate diepvriezer                                         |  |  |  |  |
| Planken in de slaapkamer                                     |  |  |  |  |
| gordijnen en rol gordijnen door hele huis                    |  |  |  |  |
|                                                              |  |  |  |  |



De slimste keuze!



De verkoper aan het woord!

Aanvullende informatie over jouw woning en woonomgeving

Vertel eens; Wat is er zo bijzonder aan jouw woning?

Wat spreekt je aan? Waarom ben jij op deze woning gevallen? Wat wil jij aan jouw kijkers meegeven?

Als student wist ik al dat ik ooit in zo'n huisje wilde wonen. Dat is nu 20 jaar geleden gebeurt. Ik heb er met veel plezier en verbinding in de buurt gewoond. Het glas in lood raam achter laat de domtoren zien en terwijl je de straat in komt, zie je die ook echt liggen. De tuin heeft de hele dag zon in de zomer en wonderwel volop privacy. Dit huis heeft de grootste badkamer van de straat met fijn de wasmachine en droger boven. En 2 wc's boven en beneden. De meeste in de straat hebben alleen beneden een wc.

Omschrijf eens hoe jij het wonen in jouw straat / wijk ervaart:

Hoe is jouw contact met buurtgenoten? Zijn er bijvoorbeeld leuke activiteiten met elkaar (vereniging, barbecue, sport oid)?

Er wonen hele fijne mensen in de straat. Elk jaar wordt er wel een straatborrel georganiseerd. Oost is een betrokken buurt, waar van alles gebeurd als je het in eentje in de gaten houdt. Een braderie, de Oostmarkt, podium Oost, een biologische markt op de Oosterspoorbaan. Oudwijk is echt een fijne wijk om in te wonen en te leven. De Eikstraat en de straatjes eromheen is eigenlijk een soort dorpje apart. Ondanks dat het zo dicht bij de spoorwegmuseum en de stad ligt, is het hier relatief rustig voor het leven in de stad. De bus stopt om de hoek, op slechts 8 minuten vanaf het centraal station. Via de Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat loop je via de winkelroute en ben je met een kwartier in hartje centrum. Alles zit om de hoek. Het Wilhelminapark, de Schouwbrug, de tandarts, de winkels, de huisarts, het museumkwartier en ga zo maar door. Dat zal ik we; een beetje gaan missen.

Wat is de gezinsamenstelling van de buren?

Van de buren links en rechts.

Aan beiden kanten woont een persoon. Aan de ene kant een vrouw van rond de 35 aan een man van rond de 50 aan de andere. Beide vriendelijk en rustig

Wat kun je wat vertellen over de voorzieningen in de omgeving?

Bijvoorbeeld winkelgelegenheden, horeca, openbaar vervoer, onderwijs, sportfaciliteiten?

Staat er al. Als je kleine kinderen hebt of ontvangt is hier om de hoek de bloesem, superleuk voor kleintjes. Alles wat je van een stad wilt is er gewoon.

Heb je nog tips voor de kijkers?

Bijvoorbeeld leuke restaurantjes, het beste winkelcentrum, een goede ervaring met een basisschool, een gezellige sportvereniging:

De sportschool om de hoek is echt letterlijk 1 minuut lopen en een fijne als je ervan houdt. Je kunt er ook nog even een saunaatje pakken. Er zitten op de nachtegaalstraat een paar goede masseurs, waar ik wel eens gebruik van maak en nog best betaalbaar ook (thaise).

Jouw woning in een notendop:

Geef in 5 steekwoorden aan wat jouw huis typeert:

warm  
gezellig  
knus  
authentiek  
klein maar fijn met een eigen dak en tuin

Dank je wel! Jouw potentiële koper zal je dankbaar zijn voor deze waardevolle informatie.



De slimste keuze!





# 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 burens, 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 burens.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nee      |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
| Bijzonderheden 1 D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens 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?                                                                                                                                                                                    |          |     |
| 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?                                                                                                                                                                                     |          |     |
| 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 burens, 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?<br>(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 woon- en werkadres voor 1 op 1 coachingsgesprekken.                                              |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?                                                                                                                                                           | Ja                                                                                                   |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?                                                                                                                               |                                                                                                      |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?                                                                                                                                            |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      |
| Gevels 2 A.                                                                                                                                                                                              |                                                                                                      |
| Is er sprake (gewees) 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?                                                                                                                                                               | Nee                                                                                                  |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                                                                        | Nee                                                                                                  |
| 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?                                                                                                                                                                     | Nee                                                                                                  |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                                                               | Het is een eensteenshuis en dat is het nog steeds.<br>Het dak is wel dit jaar geïsoleerd.            |
|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      |
| Gevels 2 D.                                                                                                                                                                                              |                                                                                                      |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                                                                           | Niet bekend                                                                                          |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                                                                                 |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      |
| Dak(en) 3 A.                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                                                                            | Het teer op de dakkapellen en de keuken heb ik ongeveer 18 jaar geleden laten vervangen              |
| Overige daken:                                                                                                                                                                                           | Het dak is in februari 2025 geïsoleerd aan de binnenkant met URSA PURE-FLOC KD (180mm) RDwaarde 5.30 |
|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      |
| Dak(en) 3 B.                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                                                                                    | Ja                                                                                                   |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |
| Heel licht bij de binnenrand van een dakkapel, maar dat was bij een extreme bui zoals ze bijna niet voorkomen                                                                                            |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      |
| Dak(en) 3 C.                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                                                                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                          |
|                                                                                                                                                   |                                                                                          |
| Dak(en) 3 D.                                                                                                                                      |                                                                                          |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Ja                                                                                       |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                                     |                                                                                          |
| Ik heb het lood na die hevige bui laten vervangen. Die was er half afgewaaid. Zit nu goed vast                                                    |                                                                                          |
|                                                                                                                                                   |                                                                                          |
| Dak(en) 3 E.                                                                                                                                      |                                                                                          |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                                              | Nee                                                                                      |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Nee                                                                                      |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                                                                                               | Ja                                                                                       |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Nee                                                                                      |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                    | Er ligt glaswol in het dak bij de keuken. De isolatiewaarde ervan durf ik niet te zeggen |
|                                                                                                                                                   |                                                                                          |
| 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)                      | Hardhout                                                                                 |
|                                                                                                                                                   |                                                                                          |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B.                                                                                                                    |                                                                                          |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                                      | januari 2020 en ik zelf wat klein onderhoud gedaan om het goed bij te houden.            |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                                  | Ja                                                                                       |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                  |                                                                                          |
| Onderhoudsschilder ZARUBA uit de Bilt                                                                                                             |                                                                                          |
|                                                                                                                                                   |                                                                                          |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 C.                                                                                                                    |                                                                                          |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                                          | Nee                                                                                      |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                              |                                                                                          |
| De buitendeur achter naar de tuin kan goed op slot maar vraagt om een kleine gebruiksaanwijzing.                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                   |                                                                                          |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 D.                                                                                                                    |                                                                                          |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                  | Ja                                                                                       |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                       |                                                                                          |





VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                             | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kozijnen, ramen en deuren 4 E.                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                                                            | Ja                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)                               | dubbel glas. Type weet ik niet. Het is allemaal dubbelglas. Toen ik erin kwam wonen heb ik een lek raam laten vervangen. De glas in loodramen hebben een voorzetraam, behalve boven de voordeur. Daar heb ik een plexiglas tegenaan gezet. |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                                                        | Nee                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                                                         | zie hierboven                                                                                                                                                                                                                              |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 F.                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                                                       | Ja                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      | Tussen het voorzetraam en het glas en loodraam bij het achterraam is hier licht sprake van                                                                                                                                                 |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 A.                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                                | Ja                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      | Bij de binnenkant voorgevel een beetje links in de hoek bij de grond als het heel vochtig buiten is.                                                                                                                                       |
| 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?                                                               | Ja                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      | Soms komt er een scheurt in het stucwerk dat ik zelf gevuld heb. Nu zichtbaar bij de doorgang naar de keuken boven de boog. Het is bekend dat deze huisjes werking hebben in de straat.                                                    |
| 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.) | Nee                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 E.                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                       | Ja                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                      | Er ligt een zwevende (losse delen) eikenhouten vloer in de woonkamer. Die delen kunnen wat bewegen/ verschuiven als het warmer en kouder wordt.                                                                                            |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 F.                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Is er sprake van vloerisolatie?                                                                                                                                                   | Nee                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                            |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |

VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                            | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                                                                                                                             | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                                                                                                                     | De vloer is nergens geïsoleerd in de keuken ligt beton op de vloer. Op de vloer in de keuken vraagt om een nieuwe invulling. Er liggen houten delen onder het zeil, waar het vocht in is gaan zitten.                                                                                               |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                                                                                                                                                            | Niet bekend                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                                                                                                                                                                  | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Is de kruipruimte droog?                                                                                                                                                                                                                         | Meestal                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zo nee of meestal, toelichting:                                                                                                                                                                                                                  | Er zit niet echt een kruipruimte. Bij de voordeur zit soms wat vocht. Wanneer je de losse houten vloer onder het raam loshaalt, kun je erin kijken. Niet echt eronder. Wat mij is verteld is de de houten balken onder de vloer nu zo'n 35 jaar geleden zijn vervangen door de toenmalige bewoners. |
| 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?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | CV ketel en boiler in de keuken voor warm water.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                                                              | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                                      | Remeha Avanta CW 4 uit 2009                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                              | Avanta 28c CW4 Hoog rendement gaswandtoestel met warmwatervoorziening. Vermogen 6-28 kW                                                                                                                                                                                                             |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                          | 19-2 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                                                          | 28-8 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                                                             | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                                                                 | Feenstra                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Installaties 7 B.                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoeld worden of de installatie functioneert niet goed)                                       | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zo ja, wat is u opgevallen?                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |





# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                       | Antwoord |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 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?                                                                                                                       | Nee      |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:                                                       |          |
| warm water:                                                                                                                                                 |          |
| overig, namelijk                                                                                                                                            |          |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                           |          |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                        |          |
| 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?                                                                                                          | Nee      |
| 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:                                                                                                              |          |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                      |          |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. |          |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             |          |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                  |          |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                |          |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |          |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                              |          |
| Installateur:                                                                                                                                               |          |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                      |          |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                   |          |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                 |          |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                    |          |

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                            | Antwoord    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   |             |
| 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?                                                                            | nvt         |
|                                                                                                                                                                                  |             |
| Installaties 7 J.                                                                                                                                                                |             |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | nvt         |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Niet bekend |
|                                                                                                                                                                                  |             |
| 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         |
| 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?                                                                                                                | Nee         |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                                                                                                                                    |             |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                                             |             |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?                                                                                                                              |             |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                                 |             |
|                                                                                                                                                                                  |             |
| Installaties 7 N.                                                                                                                                                                |             |
| Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem 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?                                                                                                                               | Ja          |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                                                                                                                     | 2 jaar      |
|                                                                                                                                                                                  |             |
| Sanitair, riolering en keuken 8 A.                                                                                                                                               |             |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                                                                                              | Ja          |





# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                      | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, welke?                                                                              | Zowel de keuken als de badkamer zijn ouder dan 20 jaar. Dus nog van voor de tijd dat ik hier wam wonen. Dus het heeft gebruikssporen. De gasoven in de keuken doet het niet meer, maar met het degelijke materiaal uit die tijd kan ik er nog steeds heel goed mee uit de voeten. Het badkamermeubel heb ik wel vervangen zo'n 18 jaar geleden. De WC in de badkamer is 1,5 jaar oud. |
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sanitair, riolering en keuken 8 B.                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                           | Ouder dan 20 jaar in ieder geval. De vorige bewoner heeft er 7 jaar gewoond en ook met deze keuken en badkamer geleefd. Verder weet ik het niet.                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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.? | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zo ja, welke?                                                                              | De PVC pijp die van de wc naar het riool loop rond het huis gebroken onder de tegels buiten. Die heb ik laten maken zo'n 6 jaar geleden. Daardoor is ook het vocht in de vloerdelen gekomen van de keuken gekomen.                                                                                                                                                                    |
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sanitair, riolering en keuken 8 F.                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?         | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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?                                        | Zelfde verhaal als de badkamer. Ik heb de deurklinken vervangen, waardoor hij nog steeds goed in deze tijd past.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sanitair, riolering en keuken 8 H.                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                        | Er staat een losse vaatwasser. Die is zo'n 4 jaar oud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                        | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                             | De gasoven is kapot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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?                                                         | 1920                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Diversen 9 B.                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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?                                                                                                                                                                                                    | Niet bekend                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nee                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |
| Diversen 9 J.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                                       | Ja                                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Er komt wel eens een muisje voorbij ;-) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |





VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antwoord                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                            | Ja                                                                          |
| Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                            | Mijn buurvrouw heeft 2 jaar geleden haar huis aan de achterkant uitgebouwd. |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2014                                                                        |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                                                                                                                                                                                             | ben ik aan het navragen                                                     |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja                                                                          |
| Diversen 9 P.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                                                                                                                                                                                           | Ja                                                                          |
| Zo ja, welke label?                                                                                                                                                                                                                                                                        | komt nog                                                                    |
| Vaste lasten 10 A.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                                                                                                                                                                                        | 0                                                                           |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2024                                                                        |
| Vaste lasten 10 B.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 500000                                                                      |
| Peiljaar?                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2025                                                                        |
| Vaste lasten 10 C.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                                                                                                                                                                                              | 304                                                                         |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2025                                                                        |
| Vaste lasten 10 D.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)                                                                                                                                                                     | 1014                                                                        |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2024                                                                        |
| Vaste lasten 10 E.                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                             |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                                                                                                                                                                                                   | 156                                                                         |
| Elektra:                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                                                                           |

VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                           | Antwoord                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Water:                                                                                                                                                                                          | 5                                             |
| Stadsverwarming:                                                                                                                                                                                | 0                                             |
| Anders:                                                                                                                                                                                         | 156,00 is gas en elektra per maand bij elkaar |
| Te weten:                                                                                                                                                                                       | 0                                             |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                                                                                              | 690                                           |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                                                                                       | 1291                                          |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                                                                       | 1081                                          |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                     | 2372                                          |
| Water (m3):                                                                                                                                                                                     | 0                                             |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                           | nvt                                           |
| Anders:                                                                                                                                                                                         | nvt                                           |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                              | 1                                             |
| 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?                                                                                                                 | 0                                             |
| Heeft u alle canons betaald?                                                                                                                                                                    | N.v.t                                         |
| Is de canon afgekocht?                                                                                                                                                                          | N.v.t                                         |
| 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?                                                                                                                              | Ja                                            |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?                                                                                                                              | 1                                             |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?                                                                                                                                    | 380                                           |
| Garanties 11 A.                                                                                                                                                                                 |                                               |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)                                         | Ja                                            |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                   | onderhoud ketel                               |
| Nadere informatie 12 A.                                                                                                                                                                         |                                               |





# VRAGENLIJST

## Vraag

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

## Antwoord

De vloer loopt wat gebogen vanuit het midden. Toen mijn buurvrouw haar huis verbouwde begreep ik waarom., Er staat nog een stenen muurtje in het midden onder.

De lichtknop in de woonkamer doet het niet, naar de hangende lampen doet het niet. De deurbel doet het wel as er goed stevig op gedrukt wordt.

# Bouwkundig Rapport



van het bouwkundig onderzoek  
uitgevoerd aan:

Eikstraat 12  
3581 XL Utrecht



Perfectkeur



HULP NODIG BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?





**Adres**

Pruimendijk 137  
2989 AH Ridderkerk

**Postbus**

Postbus 38, 3340 AA  
Hendrik-Ido-Ambacht

**Website**

[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)

**E-mail**

[klantenservice@perfectkeur.nl](mailto:klantenservice@perfectkeur.nl)

# Alstublieft

Op 22 september 2025 heb ik een bouwkundig onderzoek uitgevoerd aan de Eikstraat 12. Dat heb ik met veel genoegen en naar beste kunnen en weten gedaan. De resultaten van mijn bevindingen en adviezen vindt u terug in dit volledige bouwkundige rapport. Deze voldoet aan de NTA 8060:2021. Dit is de norm die een eenduidige methodiek beschrijft om de bouwkundige staat vast te leggen.

Ons bedrijf is vooruitstrevend en altijd gericht om onze klanten optimaal van de juiste informatie te voorzien. Daarom hebben we een nieuwe standaard ontwikkeld voor een bouwkundige keuring. De kwaliteit van het door de inspecteur uitgevoerde onderzoek blijft minimaal gelijk, maar het verschil zit in de rapportage van de door ons opgenomen bevindingen. In plaats van één omvangrijk en gedetailleerd rapport, ontvangt u nu allereerst een overzichtelijke samenvatting met alle geconstateerde gebreken en risico's. Daarnaast krijgt u een volledig, uitgebreid en vernieuwd bouwkundig rapport. Dit rapport ligt nu voor u.

Dit bouwkundig rapport is een zeer uitgebreid document. Naast gebreken en inschatting van risico's, krijgt u inzicht in de bouwkundige staat van het object, met daarbij interessante informatie en onderhoudstips. Dat maakt ons bouwkundig rapport een veelzijdige informatiebron. Deze kunt u gebruiken in het kader van uw onderzoeks- of meldingsplicht bij de aan- of verkoop van een woning. Als extra bijkomstigheid informeert het rapport u ook over de te verwachten, niet reguliere, onderhoudskosten in de komende jaren.

Ik bedank u hartelijk voor het vertrouwen dat u in ons heeft gesteld en vertrouw erop de door mij uitgevoerde inspectie uw verwachtingen overtreft.

Heeft u toch nog vragen over de uitgevoerde bouwkundige keuring, stelt u deze dan gerust door een mail te sturen naar [klantenservice@perfectkeur.nl](mailto:klantenservice@perfectkeur.nl).

Met vriendelijke groet,

Michael van de Laan

# Informatie vooraf

## Scope van de bouwkundige keuring

Een bouwkundige keuring is een visuele inspectie van alle bouwkundige onderdelen, maar wel een momentopname. De non-destructieve wijze van deze keuring heeft zijn beperkingen.

Alle daken, goten e.d. worden indien mogelijk en indien noodzakelijk met behulp van een ladder (tot max. 6 meter) geïnspecteerd. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Een onderzoek naar de staat van de fundering is geen onderdeel van de bouwkundige keuring. Als de inspecteur tijdens de bouwkundige keuring een risico op een funderingsprobleem vermoedt, dan zal hij dit aangeven.

Voor gebreken die binnen de scope van de keuring niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V., evenals ingewonnen informatie bij derden. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

## Uitgangspunten

De bouwkundige keuring en het bouwkundig rapport voldoet aan de NTA 8060:2021. Dit is de norm die een eenduidige methodiek beschrijft om de bouwtechnische/bouwkundige staat vast te leggen. De inspecteur beoordeelt tijdens de keuring steekproefsgewijs de relevante onderdelen. Voor de hele inspectie geldt daarom dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen en bevindingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is.

De inspecteur zal voor niet of moeilijk waarneembare onderdelen zijn oordeel baseren op kenmerken die op een eventueel risico wijzen. Als hij hiervoor aanleiding ziet, zal hij nader onderzoek aanbevelen om risico's kenbaar te maken of uit te sluiten. De rol van de bouwkundig inspecteur is te vergelijken met die van een huisarts. De inspecteur beoordeelt, analyseert en rapporteert. Bij twijfel wordt er doorverwezen naar specialistisch onderzoek.

## Uitsluitingen

Vanwege de steekproefsgewijze controle, garandeert Perfectkeur niet dat alle zichtbare gebreken benoemd worden. Daarnaast kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen en/of (geïsoleerd) leidingwerk na verwijdering van afwerkingen, voorzetwanden, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen, terwijl deze als voldoende of goed zijn beoordeeld in deze rapportage. Ook kunnen geconstateerde gebreken bij herstel of vervanging groter van omvang blijken of meer vervolgschade van onderliggende delen hebben, dan visueel zichtbaar tijdens de bouwkundige keuring, waardoor de kosten vanzelf ook hoger zullen kunnen uitvallen.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte vallen buiten de scope van een bouwkundige keuring. Wanneer in dit rapport opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, heeft dit alleen een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

Houtaantasters zoals bruinrot, houtworm en boktor zijn vaak zeer moeilijk visueel waar te nemen. Om deze te traceren of te herkennen moet er vaak een destructief onderzoek worden uitgevoerd. Bij nader onderzoek waarbij balk voor





# Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

Informatie vooraf

Bijzonderheden vooraf

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Bevindingen en gebreken

- Fundering
- Kruipruimte en begane grondvloer
- Gevels en kozijnen
- Daken en goten
- Installaties, elektra, water en gas
- Verwarming en ventilatie
- Keuken en sanitair
- Interieur

Beperkt of niet waarneembaar

Extra (onderhoud) informatie

Overige diensten

Aansprakelijkheid

Bijlage: Bouwkundig rapport NHG

# Opdrachtinformatie

## Opdrachtgegevens

Naam opdrachtgever

Adres opdrachtgever Eikstraat 12  
3581 XL Utrecht

Telefoonnummer

## Objectgegevens

Adres Eikstraat 12  
3581 XL Utrecht

Type Eengezinstussenwoning

Bouwjaar 1920

Bewoning Bewoond

## Verantwoording

Bouwkundig inspecteur Michael van de Laan

Rapportnummer / versie 514453

Inspectiedatum 22 september 2025

Rapportagedatum 22 september 2025

Geautoriseerd door Kwaliteitsmanagement



balk wordt ‘afgeklopt’ kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.

Als optrekkend vocht of een ander risico met betrekking tot het ontstaan van schade aan de vloeren en wanden wordt aangetroffen, dan leest u hierover de rapportage. In de meeste gevallen is een nader onderzoek noodzakelijk, waarmee ook eventuele gevolgschade duidelijk wordt.

Leeswijzer

Hoofdgroepen

De uitkomsten van de bouwkundige inspectie worden onderverdeeld per hoofdgroep. Deze hoofdgroepen geven u een logisch en duidelijk inzicht in de staat van het geïnspecteerde object. Dit proberen we zo gestructureerd mogelijk te doen. De uitkomsten worden onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

- Nader onderzoek
- Kostenoverzicht
- Bevindingen en gebreken
- Beperkt of niet waarneembaar
- Extra (onderhouds) informatie

Nader onderzoek (NO)

Is een onderdeel/gebrek niet zichtbaar, maar verwacht de inspecteur wel risico op een gebrek of schade, dan raadt de inspecteur nader onderzoek aan. Meer hierover leest u onder het hoofdstuk Nader Onderzoek.

Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

- Indien technisch mogelijk en economisch verantwoord, gebaseerd op (noodzakelijk) herstel en niet op complete vervanging of (esthetische) verbetering;
- Indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte aan te vragen;
- Gebaseerd op uitvoering door derden, inclusief materiaal en arbeid (geen zgn. doe het zelf werkzaamheden);
- Exclusief stut-, sloop- en steigerkosten en eventuele vervolgschade, omdat dit niet in te schatten is;
- Inclusief BTW en gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit officiële bouwkosten databanken en op een uitvoeringsniveau van gemiddelde luxe.

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

Deze rapportage voldoet voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hiervoor hebben we een aparte kostensamenvatting opgenomen. Dit bestaat uit de totale kosten die conform het Programma van Eisen van de NHG meegeteld moeten worden. Daardoor kan het voorkomen dat deze kosten afwijken van het uitgebreide kostenoverzicht.

Bevindingen en gebreken

In het hoofdstuk “Bevindingen en Gebreken” zijn alle relevante geïnspecteerde onderdelen opgenomen en wordt er een conditiebeoordeling aan gegeven. Een bevinding heeft als beoordeling goed of voldoende. Bij onvoldoende of slecht benoemen wij het als een gebrek (voldoet niet aan de oorspronkelijke functie).

| Beoordeling | Betekenis                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------|
| Goed        | Voldoet aan de oorspronkelijke functie                 |
| Voldoende   | Niet regulier herstel/onderhoud binnen 1 tot 5 jaar    |
| Onvoldoende | Herstel/vervanging is noodzakelijk binnen 3-12 maanden |
| Slecht      | Herstel/vervanging is binnen 0-2 maanden noodzakelijk  |

Beperkt (BW) of niet waarneembaar (NW)

Er zijn situaties en omstandigheden waarin zaken beperkt of niet visueel waarneembaar zijn. De inspecteur heeft op basis van hetgeen hij op het moment van de keuring heeft waargenomen, geen noodzaak gezien om nader onderzoek aan te raden. Wij vinden het wel belangrijk deze onder uw aandacht te brengen zodat u hiervan op de hoogte bent. De keuze is dan aan u om op basis van deze informatie extra onderzoek te laten doen om zekerheid te verkrijgen, of de impact in te schatten en te aanvaarden. Daarom benoemen wij deze in een apart hoofdstuk.

Extra (onderhouds) informatie

Dit bouwkundig rapport brengt niet alleen de bouwkundige staat in beeld. Een object is onderhevig aan weers- en leefomstandigheden en vereist dus regelmatig onderhoud. In dit deel geven wij u extra informatie en tips over onderhoud. Zo blijft dit document ook nadat u eigenaar geworden bent, interessant om te raadplegen.





# Bijzonderheden vooraf

## Bijzonderheden die van belang zijn voor de inspectie

### Aanwezig tijdens inspectie

Bewoner

### Weersomstandigheden

Bijzondere weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden. Ten tijde van deze inspectie is het bewolkt weer.

### Informatie van betrokkenen/eigenaar/verkopend makelaar

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige- of installatietechnische gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde: Er is lek glas in lood achterzijde begane grond. Er is houtrot in het kozijn aan de achterzijde. Hier en daar krimp/zet scheurtjes.

## Asbest

Het is niet bekend of er asbest / asbestverdacht materiaal aanwezig is.

 In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie 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, tegels etc. Indien u hierover zekerheid wilt, dient er asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

# Nader onderzoek

## Toelichting

Een bouwkundige keuring is een visueel, steekproefsgewijs onderzoek. Dit heeft zijn beperkingen. Soms kan de inspecteur een onderdeel niet, of niet volledig beoordelen, maar zijn er wel signalen die voor de inspecteur aanleiding zijn nader onderzoek aan te raden. Deze onderdelen worden op deze pagina opgesomd met een inschatting van het risico. Het niet opvolgen van het advies van de inspecteur met betrekking tot het laten uitvoeren van nader onderzoek kan mogelijk grote financiële gevolgen veroorzaken. Wij helpen u daar graag bij, door u inzicht te geven in de (financiële) impact van de mogelijke gevolgen. Meer informatie vindt u op [perfectkeur.nl/naderonderzoek](#).

## Inschatting risico's

De risico-inschattingen worden op basis van de kennis, ervaring en interpretatie van de inspecteur aangegeven. Hij doet dit naar beste weten en inzicht, maar het blijft een indicatie, waarvan wij de juistheid niet kunnen garanderen.

-  Grote kans op (meer) schade - nader onderzoek wordt sterk aangeraden - hoge urgentie.
-  Het risico lijkt aanvaardbaar, maar om zekerheid te krijgen – wordt nader onderzoek aanbevolen – gemiddelde urgentie. Neem bij uw afweging het (financiële) schaderisico mee.
-  Laag risico – nader onderzoek alleen nodig indien zekerheid door u gewenst is.

## Aanbevolen nader onderzoek

| Risico                                                                                | Hoofdgroep | Onderdeel    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
|  | Interieur  | Binnenwanden |



# Kostenoverzicht

| Hoofdgroep                          | Directkosten |            | Termijnkosten | Totaalkosten |
|-------------------------------------|--------------|------------|---------------|--------------|
|                                     | 0 - 2 mnd    | 3 - 12 mnd | 1 – 5 jaar    |              |
| Fundering                           |              |            |               |              |
| Kruipruimte en begane grondvloer    |              |            |               |              |
| Gevels en kozijnen                  |              | 660        | 3.745         | 4.405        |
| Daken en goten                      |              | 440        | 2.640         | 3.080        |
| Installaties, elektra, water en gas |              |            | 620           | 620          |
| Verwarming en ventilatie            |              | 2.750      | 350           | 3.100        |
| Keuken en sanitair                  |              | 590        |               | 590          |
| Interieur                           |              |            |               |              |
| Subtotaal                           | € 0          | € 4.440    | € 7.355       | € 11.795     |
|                                     |              |            |               |              |
| Totaal                              | € 4.440      |            | € 7.355       | € 11.795     |

De post direct geeft de kosten weer van bouwkundige gebreken die direct en/of binnen 1 jaar hersteld/vervangen dienen te worden. Deze kosten worden vaak als ontbindende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomst.

## Toelichting

| Kosten  | Binnen     | Beoordeling | Betekenis                                                  |
|---------|------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| Direct  | 0 - 2 mnd  | Slecht      | Herstel/vervanging is op zeer korte termijn noodzakelijk.  |
|         | 3 - 12 mnd | Onvoldoende | Herstel/vervanging is noodzakelijk binnen maximaal 1 jaar. |
| Termijn | 1 - 5 jaar | Voldoende   | Herstel/onderhoud is voorzien binnen 1 tot 5 jaar.         |

**LET OP:** De opgenomen en vermelde kosten zijn indicatief. Lees daarbij ook de toelichting onder “informatie vooraf”. Wij benadrukken dat de prijzen die door derden, zoals aannemers en dakdekkers, worden gehanteerd hier aanzienlijk van kunnen afwijken. Dit is afhankelijk van de regio en andere omstandigheden. Deze (regionale) prijsverschillen kunnen niet in dit kostenoverzicht worden meegenomen. Om deze reden kunnen geen rechten worden ontleend aan hier genoemde bedragen, en raden wij aan om altijd meerdere offertes op te vragen bij lokale leveranciers voor een nauwkeurigere kosteninschatting.

## Kostenoverzicht NHG

De kosten hieronder zijn de totaalbedragen van de kosten die opgesteld zijn conform het Programma van Eisen (PvE) en aanbevelingen van de NHG. Dit PvE is als bijlage toegevoegd.

|        | Directkosten |       | Termijnkosten | Totaalkosten |
|--------|--------------|-------|---------------|--------------|
| Totaal | €            | 1.190 | € 6.385       | € 7.575      |





# Bevindingen en gebreken

## Fundering

### Fundering op staal / vaste grond

De fundering of het fundament is dat deel van een gebouw of constructie dat ervoor zorgt dat het eigen gewicht ervan en de daarop uitgeoefende krachten, zoals nuttige belasting, sneeuw, winddruk, enzovoorts, worden overgedragen op de draagkrachtige ondergrond.

Vanwege enkele extreem droge zomers dreigen veel woningen en gebouwen te verzakken. Omdat veel woningen op "staal" gefundeerd (niet onderheid) zijn, kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Als het grondwaterpeil zo laag is dat ook houten palen niet meer onder water staan, kunnen ze gaan rotten. Bij woningen op houten palen kunnen ook problemen ontstaan doordat de palen zijn aangetast door palenpest. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarenzone staan.

Deze problemen ontstaan ook door wisselende grondwaterstanden vanwege andere oorzaken, waarbij ook waterschappen een grote rol spelen. Door het inklinken van de bodem, door wisselende grondwaterstand, kan verzakking van de woning, scheefstand en scheurvorming plaatsvinden. Woningen gebouwd voor 1970 kunnen op houten palen gefundeerd zijn, met eerder genoemde risico's. Bij woningen die op betonnen heipalen staan is het risico op funderingsproblemen nihil.

De fundering zelf of het soort fundering is in de meeste gevallen niet zichtbaar. Van een woning wordt bekeken of deze een scheefstand of verzakkingen vertoont. De vloeren, gevels en de wanden worden gecontroleerd op mogelijke gebreken als gevolg van een gebrekkige fundering.

Bij twijfel en/of geconstateerde gebreken zal dat als een NO in de rapportage worden aangegeven..

Bij twijfel en/of geconstateerde gebreken zal dat als een NO in de rapportage worden aangegeven.

Een fundering op staal is een funderingsmethode waarbij de belasting van een gebouw direct wordt overgebracht op de draagkrachtige grondlaag via een verbrede betonplaat of strokenfundering, zonder gebruik van heipalen. Deze funderingsvorm wordt toegepast als de draagkrachtige grond zich relatief dicht onder het maaiveld bevindt.

Een fundering moet iets kunnen dragen, dat is duidelijk. Maar een fundering moet zelf ook ergens op kunnen steunen. Bij op staal gefundeerde objecten kan het voorkomen dat er verhoogde risico's op verz(w)akkingen in de bodemstructuur aanwezig zijn. Een onderzoek naar de gesteldheid van de bodemstructuur is niet uitgevoerd.

### Funderingsbalk metselwerk

Een funderingsbalk is dat deel van de fundering dat ervoor zorgt dat het eigen gewicht ervan en de daarop uitgeoefende krachten, zoals nuttige belasting, winddruk, enzovoorts, worden overgedragen op ondergrond of de palen.

De fundering zelf en de funderingsbalk is in de meeste gevallen niet zichtbaar. Een visuele beoordeling is daarom afgeleid van scheefstand, scheurvorming of verzakkingen.

Bij twijfel en/of geconstateerde gebreken zal dat als een NO in de rapportage worden aangegeven.

In verband met een aanwezige gemetselde (staal)fundering is er een minimaal verhoogd risico aanwezig dat bij bepaalde weersomstandigheden of verandering van het grondwaterniveau optrekkend vocht gaat optreden. Indien noodzakelijk kunnen diverse, al dan niet preventieve, maatregelen worden genomen.

Zoals voegwerken in gevels een beperkte technische cyclus hebben, is dat met voegwerk in kruipruimtes en funderingsbalken niet anders. Een gemetselde fundering heeft ook een hoger risico voor wat betreft optrekkend vocht. In metselwerk wordt vocht makkelijker opgezogen. In theorie is het vochtrisico op de begane grond bij een gemetselde fundering altijd hoger dan bij andere soorten van funderingsbalken en wordt de ventilatie in kruipruimtes dus belangrijker!





## Bevindingen

### Fundering op staal / vaste grond

#### Risico inschatting van de fundering

Voor zover dit visueel waarneembaar was tijdens het onderzoek, zijn er geen bijzonderheden aan de woning aangetroffen die een probleem aan de fundering doen vermoeden.



### Funderingsbalk metselwerk

#### Risico-inschatting van de fundering

Er zijn, voor zover visueel waarneembaar, geen gebreken aangetroffen die worden of zijn veroorzaakt door een gebrek aan de fundering.



## Bevindingen en gebreken

# Kruipruimte en begane grondvloer

### Situatie in de kruipruimte

Een goede ventilatie in de kruipruimte is belangrijk. U dient er regelmatig voor te zorgen dat ventilatieroosters en open stootvoegen worden ontdaan van vuil. Controleer de toe- en afvoer van lucht/ventilatie ook regelmatig in uw kruipruimte.

### Toegankelijkheid

Een kruipruimte is niets anders dan een kleine ruimte tussen de fundering van het huis en de begane grond vloer. Deze ruimte is meestal tussen de 50 en 80 centimeter hoog. Je kunt er dus zoals het woord al zegt net doorheen kruipen. De kruipkelder is meestal niet gemakkelijk te bereiken.





## Bevindingen

### Toegankelijkheid

#### Toegankelijkheid

Er is niet voldoende kruiphoogte en/of zicht in de kruipruimte. Deze is dus niet geheel en niet goed toegankelijk. Hierdoor is onderhoud en inspectie niet goed mogelijk.

Ter info



#### Verschillende compartimenten zijn niet geïnspecteerd

De kruipruimte is niet geheel te overzien en/ of niet geheel toegankelijk. De inspectie is hierdoor onvolledig en niet onder ieder vloerveld uitgevoerd. Eén of meerdere compartimenten zijn hierdoor niet geïnspecteerd.

Ter info



### Vloeren (onderzijde) - Hout

#### Niet te inspecteren

Er is geen (volledig) onderzoek verricht naar de technische staat van de vloerconstructie, waardoor hierover geen concrete uitspraken kunnen worden gedaan.

Beoordeling: **Voldoende**

BW



# Bevindingen en gebreken

## Gevels en kozijnen

### Gevelopbouw

Een buitenmuur is de muur aan de voorkant, achterkant of zijkant van een woning. In de meeste gevallen heeft een buitenmuur een dragende of stabiliserende functie. Je kunt een buitenmuur, daardoor niet zomaar (gedeeltelijk) verwijderen.

Gevels worden geïnspecteerd op de conditie van het toegepaste materiaal en de afwerkingen. Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere veranderingen zijn niet geïnspecteerd.

### Kozijnen

Kozijnen omringen en ondersteunen het hele raamsysteem met een raamwerk dat de kop, dorpel en stijl omvat. Kozijnen houdt beglazing stevig op hun plaats binnen de muur van een woning.

#### Beglazing

Indien dit object is voorzien van houten kozijnen, dient nog rekening gehouden te worden met bijkomende kosten, zoals voor het herstel van het schilderwerk e.d. na het aanbrengen van de nieuwe beglazing.

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen.

Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

### Rollagen, lateien & metselwerk

Een constructief element (latei) is een balk van beton, hout, staal, rvs of metselwerk boven een gevelopeningen. Meestal zal de latei boven een kozijn in de aangrenzende muurdelen bevestigd zijn om de belasting op die muur door te geven.

### Waterkerende voorziening

Een waterkering is een voorziening die het regenwater afvoert vanaf een onderdeel wat zelf geen waterkerende voorziening heeft. Deze voorziening kan ook bestaan uit verschillende materialen.





Bevindingen

Gevelopbouw - Metselwerk

De conditie van het metselwerk

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het metselwerk geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Gevelopbouw - Stucwerk gevelafwerking

Conditie van het stucwerk

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het stucwerk geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Hechting stucwerk

Op enkele plaatsen is, indien dat mogelijk was, het stucwerk beklopt en is vastgesteld dat de hechting goed is. Voor zover er waargenomen kan worden tijdens de inspectie verkeert het geheel in technisch voldoende conditie.

Beoordeling: **Goed**



Rollagen, lateien & metselwerk

Metselwerk

Conditie rollagen & lateien

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit constructieve onderdeel geconstateerd. Dit element verkeert in goede conditie kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Waterkerende voorziening

Beton

Conditie van de waterkerende voorziening

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de inspectie geen afwijkingen aan de waterkerende voorziening geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Metselwerk

Conditie van de waterkerende voorziening

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de inspectie geen afwijkingen aan de waterkerende voorziening geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Raamdorpelstenen

De conditie van de waterkerende voorziening

Er ontbreken onderdelen aan de raamdorpel en/of waterslag of er is overige schade. Hierdoor kan het geheel niet als bedoeld functioneren en is er een verhoogd risico op inwatering of gevolgschade aanwezig. De ontbrekende onderdelen dienen daar waar nodig alsnog aangebracht te worden en gebreken herstellen.

Beoordeling: **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 90





Kozijnen - Soort materiaal

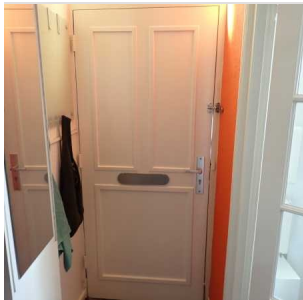
**Hout (kozijn)**  
De conditie van de draaiende delen  
Er is steekproefsgewijs vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemt of aanloopt bij het openen en afsluiten. In de meeste gevallen kan dit opgelost worden middels afstellen. Daarnaast dienen de bewegende onderdelen periodiek onderhouden en schoongemaakt te worden.

Beoordeling: **Voldoende**1 - 5 jaar: € 120



**Hout (kozijn)**  
Het hang- en sluitwerk  
Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden. Regulier onderhoud dient jaarlijks uitgevoerd te worden.

Beoordeling: **Goed**



**Hout (kozijn)**  
Houtrot / schade  
Er zijn gebreken en/of houtrot aangetroffen. In dit geval dienen de gebreken en/ of het zichtbare houtrot te worden hersteld. Indien nodig moeten de onderdelen of het gehele element vervangen worden, waarna het geheel kan worden afgewerkt met een verf-systeem conform het bestaande werk. Vooralsnog is uitgegaan van herstel. Het is goed mogelijk dat bij groot onderhoud (schilderwerk) meer houtrot na de verwijdering van de verf zichtbaar wordt of aanwezig is.

Beoordeling: **Onvoldoende**direct (3 - 12 mnd): € 660



**Hout (kozijn)**  
Houtrot herstel  
Er is geconstateerd dat er een houtrotvuller is gebruikt of houtrotreparatie(s) zijn uitgevoerd. Het niet zichtbare hout is hierdoor mogelijk aangetast door houtrot. Op lange termijn (> 5 jaar) rekening houden met vervangen. Tot vervanging rekening houden met hogere onderhoudskosten. Voor het vervangen van onderdelen zijn geen kosten begroot.

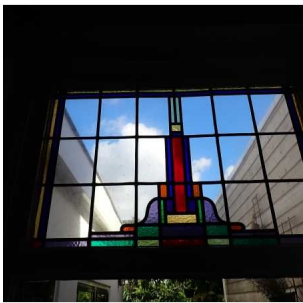
Ter info



Kozijnen - Beglazing

**Dubbelglas**  
Conditie van het dubbel glas  
Er is 'lekkende' isolerende beglazing aanwezig. Hierdoor ontstaat condensatie en/of een doffe witte uitslag tussen de beglazing, waardoor het zicht kan verminderen, alsmede de isolerende werking. Beglazing met dergelijke lekkage dient te worden vervangen.

Beoordeling: **Voldoende**1 - 5 jaar: € 540



**Glas in lood**  
Breuk in beglazing  
Er is breuk in de beglazing aanwezig. Beglazing met breuk dient te worden vervangen. De opgenomen kosten zijn gebaseerd op het vervangen door een vergelijkbare beglazing.

Beoordeling: **Voldoende**1 - 5 jaar: € 240



Kozijnen - Schilderwerk

**De conditie van het schilderwerk**  
Het schilderwerk behoeft aandacht. Professioneel onderhoud dient te worden uitgevoerd. Met name de gevoelige delen, zoals liggende delen en verbindingen, extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Beoordeling: **Voldoende**1 - 5 jaar: € 2.755





# Bevindingen en gebreken

## Daken en goten

### Dak hoofdgebouw

Een dakvlak kan uit meerdere materialen zijn opgebouwd en hoort waterdicht afgewerkt te zijn. Eventuele gebreken kunnen schade hebben veroorzaakt die niet zichtbaar zijn bij een visueel onderzoek.

Er is geen onderzoek verricht of het huidige dak, de volledige opbouw hiervan en de toegepaste dakbedekkingen, geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen of dat hiervoor eerst werkzaamheden noodzakelijk zijn.

#### Dakbedekking

Dakbedekkingen worden, voor zover te achterhalen, gecontroleerd op leeftijd, de verwerking en de conditie. De beoordelingen zijn uiteraard gebaseerd op een visuele moment opname.

#### Dakbeschot

Het dakbeschot is, vooral bij oudere woningen, de laag planken of plaatmateriaal, aangebracht op de gordingen of sporen. Bij woningen na 1970 bestaat het dakbeschot vaak uit plaatmateriaal voorzien van thermische isolatie. Bij de bouw wordt hiermee het dak winddicht gemaakt.

#### Dakconstructie

Een dakconstructie bestaat uit onderdelen van balken, hout, staal, gewapend beton of voorgespannen beton, platen van gewapend beton of andere materialen, ZONDER de dakbedekking. Deze onderdelen zijn samen sterk genoeg om alle belastingen zoals eigen gewicht, sneeuw, wind te kunnen dragen, zonder dat de constructie bezwijkt.

### Dak van aanbouw

Een dakvlak kan uit meerdere materialen zijn opgebouwd en hoort waterdicht afgewerkt te zijn. Eventuele gebreken kunnen schade hebben veroorzaakt die niet zichtbaar zijn bij een visueel onderzoek.

Er is geen onderzoek verricht of het huidige dak, de volledige opbouw hiervan en de toegepaste dakbedekkingen, geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen of dat hiervoor eerst werkzaamheden noodzakelijk zijn.

#### Waterkerende voorziening

Waterkerende voorzieningen zijn voorzieningen die noodzakelijk zijn om het (regen)water zodanig af te voeren dat dit geen waterschade veroorzaakt.

### Dakdoorvoeren

Een dakdoorvoer is een pijp die door het dak steekt. Deze pijp zorgt voor ventilatie, ontluchting of de afvoer van rookgassen. Het is belangrijk dat het plaatsen van dakdoorvoeren op de juiste manier wordt uitgevoerd en dat de juiste materialen worden gebruikt.

### Dakkapellen

Een dakkapel is een uitbouw op een schuin dak. Hij bestaat uit een verticaal raamkozijn al of niet voorzien van beweegbare ramen, twee driehoekvormige zijwangen en een dakafwerking zoals een een plat dak of een doorgelegd dak.

#### Zijwangen / boeiborden

Zijwangen zijn de zijkanten van een dakkapel. Deze kunnen onder meer gemaakt zijn van hout, kunststof, zink en zelfs van glas. Zijwangen zorgen ervoor dat wind en regen niet door de zijkant van je dakkapel heen gaan. De zijwangen worden in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.

### Goten

Dakgoten hebben een belangrijke functie. Namelijk het afvoeren van regenwater op een gecontroleerde manier naar het riool. Zonder een dakgoot zou het water direct van het dakvlak aflopen. Hierdoor kunnen vochtproblemen en lekkages ontstaan. Daarnaast kan ook de gevel aangetast worden als de dakgoot niet goed werkt of niet aanwezig is. Het functioneren is tijdens een bouwkundige keuring niet altijd te beoordelen.

### Hemelwaterafvoeren

Een hemelwaterafvoer (HWA) zorgt voor het afvoeren van het regenwater van het dak en de dakgoot naar het riool. Ieder dak moet zijn voorzien van een hemelwaterafvoer. Met uitzondering van rieten daken hoeven goten en HWA niet aanwezig te zijn. In dat geval zijn andere voorzieningen aanwezig voor het afvoeren van regenwater.

Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m<sup>2</sup> oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m<sup>2</sup> oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.

### Overstek / boeiboorden

Een dakoverstek is een gedeelte van het dak dat net buiten de gevel uitsteekt. Deze uitsteek kan variëren van een paar centimeter tot zo'n 25 centimeter.

Een boeiboord is een afwerking van het dak en/ of de dakgoot. Deze voorziening is meestal een houten plank of een volkern materiaal.





Bevindingen

Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

Dakpannen

Conditie

Het dakvlak, de afwerkingen inclusief de bedekking van het hoofdgebouw zijn geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie. Het advies is om jaarlijks de dakbedekking te inspecteren en de bevestiging van eventueel losse onderdelen te herstellen.

Beoordeling: Goed



Dak hoofdgebouw - Dakbeschot

Niet waarneembaar

Beoordeling van het dakbeschot

Het dakbeschot is niet waarneembaar. Er kan geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal en/of de conditie hiervan.

Ter info



Overstek / boeiboorden

Hout

Conditie

Er zijn geen gebreken aan de overstekken/ boeiboorden aangetroffen. Het geheel verkeert in voldoende conditie en kan functioneren. Uiteraard dient er wel regulier onderhoud te worden uitgevoerd. Dit onderhoud is afhankelijk van de huidige conditie, het materiaal en de kleur.

Beoordeling: Goed



Schilderwerk

Het schilderwerk

Het schilderwerk behoeft aandacht. Professioneel onderhoud dient te worden uitgevoerd. Met name de gevoelige delen, zoals liggende delen en verbindingen, extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 810



Goten

Zinkwerk

BW

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de inspectie geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / deze voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het afschot van de goot is voldoende. In dit geval is het regelmatig onderhouden c.q. reinigen van de goot wel van belang.

Beoordeling: Goed



Dakkapellen - Dakbedekking

Bitumen

De conditie dakbedekking

Het materiaal aan de voorzijde is gedateerd, er is schade, of de technische levensduur is bereikt. Door de verminderde conditie van de dakbedekking bestaat er een verhoogd risico op lekkages en/of vervolgschade aan de dakconstructie. Vervanging van de bedekking is op (korte) termijn noodzakelijk.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 770



Bitumen

Vervuiling van de bedekking

Het dak is vervuild. Dit is geen ideale situatie om het dak in een goede conditie te houden. De technische levensduur wordt door deze vervuiling verkort. Ook belemmert vervuiling de afvoer van regenwater. Wij adviseren de vervuiling te (laten) verwijderen.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 70



Dakkapellen - Waterkerende voorziening

Lood

Conditie van het lood

De loodstroken aan de voorzijde verkeren (deels) in onvoldoende staat en de technische levensduur is bereikt. Indien er momenteel geen actieve lekkages zijn, kan het vervangen van de loodstroken mogelijk nog even worden uitgesteld. Echter, het is raadzaam om rekening te houden met het vervangen van de loodstroken, gezien het verhoogde risico op lekkage en de mogelijke gevolgschade.

Beoordeling: Onvoldoende direct (3 - 12 mnd): € 440



Lood

Scheuren in het materiaal

In het lood is scheurvorming aanwezig. Hiermee verliest het deels zijn functie en zal er lekkage ontstaan. Vooralsnog gaan we ervan uit dat door middel van reparatie de gebreken kunnen worden hersteld. Tot vervanging dient rekening gehouden te worden met hogere onderhoudskosten.

Beoordeling: Onvoldoende direct (3 - 12 mnd): € 0





Dakkapellen - Zijwangen / boeiborden

**Zinkwerk**  
Conditie van de zijwangen

Er zijn geen gebreken aan de zijwangen van de dakkapel aangetroffen. Deze voorziening is in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.

Beoordeling: **Goed**



**Zinkwerk**  
Conditie zinkwerk

Het zinkwerk van dit onderdeel is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Dakdoorvoeren

**Dakdoorvoeren**  
Conditie van de doorvoer

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan deze doorvoer geconstateerd. Deze doorvoer verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het model van de dakdoorvoer en daarmee de aansluitingen met het dak zijn voldoende op elkaar afgestemd, de aansluitingen tussen doorvoer en dakbedekking is voldoende.

Beoordeling: **Goed**



Dak van aanbouw - Dakbedekking

**Bitumen**  
Conditie van de randstroken en kantafwerkingen

Er zijn geen gebreken aan de randstroken (onderdeel van de dakbedekking). De randafwerkingen vertonen geen zichtbare gebreken.

Beoordeling: **Goed**



**Bitumen**  
De conditie van de dakbedekking

Het materiaal is gedateerd, er is schade, of de technische levensduur is bereikt. Door de verminderde conditie van de dakbedekking bestaat er een verhoogd risico op lekkages en/of vervolgschade aan de dakconstructie. Vervanging van de bedekking is op (korte) termijn noodzakelijk.

Beoordeling: **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 990



Dak van aanbouw - Waterkerende voorziening

**Lood**  
Conditie van de waterkerende voorzieningen

De loodstroken / voorzieningen verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.

Beoordeling: **Goed**



Hemelwaterafvoeren

**Conditie van de HWA (regenpijp)**

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. De hemelwaterafvoeren verkeren in een goede / voldoende conditie. De bevestigingen en de afwatering is voldoende. Het geheel kan functioneren als bedoeld.

Beoordeling: **Goed**





## Bevindingen en gebreken

# Installaties, elektra, water en gas

### Elektra

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object, visueel beoordeeld om zichtbare gebreken direct te benoemen. Deze visuele beoordeling is niet conform de NEN 8025. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten.

Het is daarom niet mogelijk om een definitieve uitspraak te doen over de correcte installatie van de bedrading in de gehele woning en de meterkast. Er mogen achter één aardlekschakelaar slechts vier groepen worden geplaatst (in geval van elektrische kookgroep is vijf groepen toegestaan) maar het is visueel niet te beoordelen of dit daadwerkelijk het geval is. Bij meer dan vier groepen is er ook niet te bevestigen of er voldoende aardlekschakelaars aanwezig zijn volgens de geldende norm. Dit is afhankelijk van het bouwjaar van de woning en eventuele wijzigingen in de loop der jaren.

Voor de uiteindelijk beoordeling en mogelijke aanpassingen dient altijd een gecertificeerd installateur te worden ingeschakeld.

#### Aardlek

Een aardlekschakelaar is een schakelaar die automatisch in werking treedt wanneer hij lekstroom meet. Deze schakelt (alleen) de gehele groep achter de aardlekschakelaar uit. Dit wordt ook wel het spanningsloos maken van het systeem genoemd. In een elektrische installatie is er meestal sprake van een stroomkring.

#### Randaarding

Randaarde is een extra veiligheid die ervoor zorgt dat de stroom bij een storing de grond in gaat. In Nederland maken wij gebruik van een randaarde systeem. U herkent de stekkers aan de 2 strips aan de buitenkant van de stekker en het stopcontact.

### Gas

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie wordt visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie op drukverlies gecontroleerd kan worden. Voor meer informatie over een veiligheidskeuring kunt u bellen met onze experts.

### Riolering / afvoer

De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.

Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij.

Voor zover aanwezig is het ondergrondse leidingwerk of het leidingwerk achter voorzetwanden en/of achter betimmeringen (zoals leidingkokers) visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd.

### Veiligheidsinstallatie

Rook, brand, koolmonoxidemelders zijn tijdens de inspectie niet gecontroleerd op functioneren of juiste locatie.

### Water

Tijdens de bouwkundige keuring wordt onder meer de watervoorziening/watermeter en het (zichtbare) leidingwerk geïnspecteerd. Daarnaast wordt het watertransport en de waterdruk/tappunten (warm en koud) gecontroleerd.





Bevindingen

Water

Conditie watervoorziening

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het watersysteem geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Onderstaande is alleen van toepassing als tijdens de inspectie de watertoevoer niet was afgesloten :  
De tappunten zijn gecontroleerd en de hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: Goed



Elektra - Aardlek

De conditie van de aardlekschakelaar

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de aardlekschakelaar geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: Goed

Functioneren van de aardlekschakelaar

Omdat de installatie in gebruik is geweest ten tijde van de inspectie is de aardlekschakelaar niet getest door middel van de ‘testknop’.

Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. U kunt hiervoor contact met ons opnemen of een plaatselijk elektricien een meting laten uitvoeren.

Ter info



Elektra - Groepenkast

Te weinig groepen

Het aantal groepen is minimaal. Het zou beter zijn het systeem uit te breiden met een aantal extra groepen. Hiertoe zal waarschijnlijk de installatie aangepast moeten worden. Afhankelijk van de systeeminrichting kunnen pas de exacte kosten worden bepaald. Het is aan te bevelen een offerte hiervoor op te vragen. Deze beoordeling is niet bemeten conform het huidige bouwbesluit.

Beoordeling: Voldoende 1 - 5 jaar: € 620



Elektra - Randaarding

Controle van randaarding (steekproef)

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de randaarding geconstateerd.

Beoordeling: Goed



Elektra - Systeem

Conditie van het systeem:

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het systeem geconstateerd. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie.

Beoordeling: Goed



Gas

De conditie van de installatie

Er zijn geen gebreken aan het gassysteem aangetroffen. De beoordeling is beperkt, maar wordt, voor zover zichtbaar, zo zorgvuldig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie wordt visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd.

Beoordeling: Goed



Veiligheidsinstallatie - Rookmelder

Voldoende aanwezig op iedere verdieping

In dit object zijn voldoende rookmelders aanwezig. Op de melders zit een testknop. Wij adviseren u deze bij voorkeur twee maal per jaar op signaal te testen. De melder dient verder te worden onderhouden (reinigen) en mag niet worden geschilderd. Rookmelders dienen op alle verdiepingen aanwezig te zijn.

Ter info





Veiligheidsinstallatie - CO melder

Koolmonoxide

Plaats deze melders tussen 15 en 80 centimeter van het plafond, maar wel hoger dan de bovenzijde van aanwezige deuren en ramen. Op een horizontale afstand tussen 1 en 3 meter van de CO-bron. Niet naast luchtinlaten of luchtuitlaten. Niet achter objecten zoals gordijnen en kasten.

Ter info

Koolmonoxide

Er is, gedurende het onderzoek, ook een CO meting uitgevoerd. Gedurende deze meting zijn er geen verhoogde waardes gemeten. Koolmonoxide wordt ook wel de "onzichtbare moordenaar" genoemd omdat het een volledig kleur, smaak en reukloos gas is, wat inhoudt dat men het niet kan zien, proeven of ruiken.

Ter info

Riolering / afvoer

Niet zichtbaar

Conditie van het riool

De riolering was tijdens het onderzoek niet zichtbaar, waardoor er geen onderzoek aan het geheel is uitgevoerd. Er kan dan ook geen uitspraak worden gedaan over het toegepaste materiaal of de conditie daarvan.

Ter info

Open put buiten de woning

Open put buiten de woning

Aan de buitenzijde van het object is nog een put aanwezig die vermoedelijk direct in verbinding staat met het afvoersysteem en mogelijk met de riolering van het object.

Ter info



Bevindingen en gebreken

Verwarming en ventilatie

Binnenmilieu

Natuurlijke ventilatie

Bij natuurlijke ventilatie loopt de aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht via (klep)ramen en roosters. Vervuilde lucht kan ook naar buiten gaan via een pijp met een uitmonding op het dak, via een afzuigkap in de keuken of ventilatoren in de badkamer of het toilet.

Verwarmingssysteem

Voor zover aanwezig is het ondergrondse leidingwerk of het leidingwerk achter voorzetwanden en/of achter betimmeringen visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd. Tevens valt het geïsoleerde leidingwerk buiten de scope van de inspectie. Er kunnen dus geen uitspraken gedaan worden over koppelingen, roest, isolatie en dergelijke.

CV ketel

Een cv-ketel of voluit centrale verwarmingsketel is het onderdeel van een centrale verwarmingsinstallatie dat voor warm water zorgt waarmee de verblijven in een pand verwarmd worden. Dit systeem wordt de centrale verwarming genoemd. Een combiketel zorgt tevens voor het warme tapwater in een woning.





Bevindingen

Verwarmingssysteem - CV ketel

Onderhoud

Er is voldoende onderhoud uitgevoerd. Deze CV ketel is aantoonbaar gekeurd, conform de Gasketelwet. Dit bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De keuringssticker is aanwezig.

Beoordeling: **Goed**



Situatie rookgasafvoer

Er zijn gebreken aan de bevestiging en/of er is foutief materiaal gebruikt en/of er ontbreken zaken rondom de rookgasafvoer en/of luchttoevoer. Dit is een verhoogd risico voor de veiligheid en gezondheid.

De gehele installatie dient door een gecertificeerd installateur gecontroleerd te worden en indien nodig hersteld. Dit dient uitgevoerd te worden conform de normen van de Gasketelwet. De uiteindelijke kosten kunnen afwijken door mogelijke aanwezigheid van overige gebreken.

Beoordeling: **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 350



Technische levensduur

De warmteopwekker is ca. 16 jaar en heeft zijn technische levensduur bereikt. Uitgaande van een technische levensduur van 15 jaar dient er rekening mee te worden gehouden dat deze vervangen zal moet worden. Kosten zijn indicatief.

Beoordeling: **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 2.750



Verwarmingssysteem - Radiatoren

De conditie van de radiatoren

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het systeem geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Afsluiters

De afsluiters verkeren, voor zover deze zijn geïnspecteerd, in een voldoende conditie. Geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling: **Goed**



Verwarmingssysteem - Expansievat

Conditie expansievat

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het expansievat geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Warmwater (extra)

Close-in boiler / Quooker

Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**





## Binnenmilieu - Natuurlijke ventilatie

### Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de natuurlijke ventilatie geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



## Bevindingen en gebreken

# Keuken en sanitair

### Badkamer

De badkamer wordt uitsluitend technisch beoordeeld op onder meer de aanwezige voorzieningen (kraan, afvoer, toilet, douche- en wasbak e.d.), het tegelwerk, kit- en voegwerk. Esthetische beoordeling heeft niet plaats gevonden en is uiteraard persoonlijk.

Een badkamer of 'natte groep' vormt altijd een potentieel risico op lekkage. Zeker als het kitwerk of de voeg als matig tot slecht beoordeeld wordt.

### Keuken

De keuken wordt geïnspecteerd op gebreken aan o.a. tegelwerk, kitwerk, voegwerk, keukenkastdeuren, hang en sluitwerk, vocht, lamineerlagen, werkblad, wasbak, kraan en dergelijke. De keuken wordt uitsluitend technisch beoordeeld, niet esthetisch.

De aanwezige apparatuur is niet gecontroleerd op functioneren. Er kan hier dan ook geen uitspraak over worden gedaan.

### Toilet

Het toilet wordt onder meer geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan en de aansluiting op riolering. De riolering wordt voor zover zichtbaar geïnspecteerd en uiteraard niet aan de binnenzijde gecontroleerd.



Bevindingen

Badkamer - Vloer

1e Verdieping - Tegelwerk

De conditie van de vloer

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de vloer en afwerking geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren

Beoordeling: Goed



Badkamer - Wanden

1e Verdieping - Tegelwerk

De bevestiging van de wandafwerking

Deze is op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. De afwerking zit voldoende vast. De hechting is voldoende.

Beoordeling: Goed



1e Verdieping - Tegelwerk

Vocht gemeten

Er is een verhoogd percentage vocht gemeten. Dit kan leiden tot schade aan bijvoorbeeld stucwerk, wand, plafond of vloerafwerking. De oorzaak van dit vocht is visueel niet altijd zichtbaar. De vermoedelijke oorzaak is echter de waterdichtheid, bijvoorbeeld door lekke kit en/ of cementvoegen. Het vocht in de bouwkundige constructie zal indien voornoemde gebreken zijn opgelost op termijn drogen. Op korte termijn dient herstel te worden uitgevoerd.

Beoordeling: Onvoldoende direct (3 - 12 mnd): € 500



Badkamer - Kitafwerkingen

1e Verdieping

Afdichting van kraan

Er is een verhoogde concentratie vocht gemeten achter het tegelwerk nabij de kraan en/of is het zichtbaar dat de kitafwerking ontbreekt of ondeugdelijk is. Vocht achter tegelwerken e.d. kan, via de bouwkundige constructie, binnen enkele maanden weer drogen als de kit- en voegafwerkingen in een voldoende conditie verkeren. In dit geval kan de kraan worden gedemonteerd, waarna het kitwerk alsnog kan worden aangebracht tussen het leidingwerk en het tegelwerk, zodat bij een waterbelasting het water niet kan binnentreden tot zelfs achter het tegelwerk.

Beoordeling: Onvoldoende direct (3 - 12 mnd): € 90



Badkamer - Wasbak

1e Verdieping

Wasbak aanwezig

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de wasbak geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: Goed



Badkamer - Bad

1e Verdieping

De conditie van het bad

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het bad geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: Goed



Badkamer - Toiletpot

1e Verdieping

Bevinding toilet

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de toiletpot geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: Goed



1e Verdieping

De bevestiging van de toiletpot

Er zijn geen gebreken aan de montage van de toiletpot geconstateerd. Het geheel kan voldoende functioneren. Bij hangende toiletpotten regelmatig de ophanging en de afdichting controleren. Bij staande toiletpotten de afdichting aan de onder en achterzijde regelmatig controleren.

Beoordeling: Goed

1e Verdieping

Doorspoeling van het toilet

Tijdens de controle aan het toilet 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'.

Beoordeling: Goed





Badkamer - Afvoer

1e Verdieping

Conditie van de afvoer

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de afvoer geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren

Beoordeling: Goed



Badkamer - Overige voorzieningen

1e Verdieping

Algehele indruk van de badkamer:

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren

Beoordeling: Goed



Keuken - Keukenblok

Begane grond

Algehele beoordeling van de keuken

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan keukenblok geconstateerd. Dit onderdeel en/of deze voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: Goed



Begane grond

Functioneren van hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de keukenkastdeuren verkeert in een voldoende conditie. Het geheel kan goed functioneren. Er zijn geen gebreken.

Beoordeling: Goed

Begane grond

Kitafwerkingen

De kitafwerkingen m.b.t. de wasbak en/of het werkblad dienen naadloos op elkaar en op de wanden aan te sluiten en/of in elk geval dient de aansluiting tussen deze elementen waterdicht te zijn. In dit geval zijn er geen gebreken aangetroffen.

Beoordeling: Goed

Toilet - Geen gebreken geconstateerd

Begane grond

Conditie van de vloerafwerking

De afwerking van de vloer in het toilet verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De afwerking lijkt voldoende te kunnen functioneren en is voldoende waterdicht.

Beoordeling: Goed

Begane grond

Conditie van de wandafwerking

De afwerking van de wand in het toilet verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De afwerking lijkt voldoende te kunnen functioneren en is voldoende waterdicht.

Beoordeling: Goed

Begane grond

Het toilet verkeert in goede conditie

Het toilet en de aanwezige voorzieningen zijn visueel gecontroleerd op gebreken. Het toilet verkeert in een goede conditie, en kan behoudens het reguliere onderhoud aan de waterkerende afdichtingen goed functioneren.

Beoordeling: Goed



# Bevindingen en gebreken

## Interieur

### Binnenwanden

Met binnenwanden wordt het opgaande werk bedoeld . Deze wanden kunnen zijn gemaakt van verschillende materialen. Wanden worden op basis van een steekproef gecontroleerd op scheuren, verzakkingen en de conditie van de afwerking.

Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van de wanden blijken dat los stucwerk of gebreken aanwezig zijn die visueel niet waarneembaar zijn. De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd.

### Plafonds

Onder een plafondafwerking wordt verstaan de afwerking die direct of met behulp van een regelwerk tegen de onderzijde van een verdiepingsvloer is aangebracht. Er zijn vele soorten plafondafwerkingen.

### Trappen

De aantrede van de trap is het oppervlakte waar u bij het belopen van de trap op staat. De optrede van de trap is de hoogte naar de volgende traptrede.

### Vloeren (constructief)

Vloeren worden uitsluitend visueel geïnspecteerd. In de meeste gevallen zijn de vloeren voorzien van een afwerkingen (vloerbedekking, laminaat, pvc, houten vloer). In dat geval kan de vloer onder de afwerking niet geïnspecteerd worden. Na verwijdering van de afwerking kunnen alsnog problemen/gebreken zichtbaar worden.

### Bevindingen

#### Vloeren (constructief)

1e Verdieping - Hout

Vloer

De vloer is, voor zover visueel waarneembaar, vlak en stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen. Er zijn geen metingen verricht, de vlakheid is visueel beoordeeld.

Beoordeling: Goed



1e Verdieping - Hout

Vlakheid van de vloer

Het is visueel waarneembaar dat (een deel van) de vloer afloopt of verzakt is, wat niet ongebruikelijk is bij oudere woningen. De genoemde gebreken zijn niet van een dermate ernstige aard dat er problemen met de vloer worden verwacht. Deze situatie kan gehandhaafd blijven.

Ter info



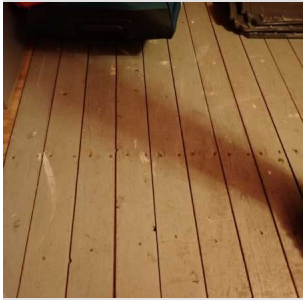
#### Vloeren (constructief)

Zolder - Hout

Vloer

De vloer is, voor zover visueel waarneembaar, vlak en stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen. Er zijn geen metingen verricht, de vlakheid is visueel beoordeeld.

Beoordeling: Goed







Vloeren (constructief)

Begane grond - Hout

Vloer

De vloer is, voor zover visueel waarneembaar, vlak en stabiel. Er zijn vanaf de bovenzijde geen bijzonderheden aan de vloer aangetroffen. Er zijn geen metingen verricht, de vlakheid is visueel beoordeeld.

Beoordeling: Goed



Begane grond - Hout

Vlakheid van de vloer

Het is visueel waarneembaar dat (een deel van) de vloer afloopt of verzakt is, wat niet ongebruikelijk is bij oudere woningen. De genoemde gebreken zijn niet van een dermate ernstige aard dat er problemen met de vloer worden verwacht. Deze situatie kan gehandhaafd blijven.

Ter info



Binnenwanden

Interieur algemeen

NO

De conditie van het stucwerk

Op enkele plaatsen is, indien dat mogelijk was, het stucwerk beklopt en is vastgesteld dat de hechting voldoende is. Voor zover er waargenomen kan worden tijdens de inspectie verkeert het geheel in technisch voldoende conditie.

Beoordeling: Goed



Interieur algemeen

NO

Krimpscheuren

In de wanden is scheurvorming aanwezig. De vermoedelijke oorzaak hiervan is een natuurlijke werking en zetting van de materialen. Dit heeft dus geen constructieve betekenis. De gebreken aan de wand en de afwerking kunnen worden hersteld conform het bestaande werk.

Ter info



Interieur algemeen

NO

Vocht in wanden

Er is vocht aanwezig in de wanden. Het vocht kan wellicht op verschillende manieren (preventief) worden bestreden. Om te komen tot een totaal herstelplan is vervolg inspectie (indien aanbevolen) noodzakelijk. Het oplossen van dergelijke problemen kan kostbaar zijn. Laat u hierover goed informeren. De kosten van een nader onderzoek zijn afhankelijk van het soort onderzoek.

Beoordeling: Onvoldoende



Plafonds

Interieur algemeen - Stucwerk

De conditie van de plafonds

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de plafonds geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: Goed



Kozijnen

Interieur algemeen

Algehele conditie van de geïnspecteerde binnendeuren en kozijnen

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de kozijnen geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: Goed



Interieur algemeen

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk functioneert voldoende. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd.

Beoordeling: Goed

Interieur algemeen

Schilderwerk van kozijnen

De binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud aan schilderwerk dient op termijn te worden uitgevoerd.

Beoordeling: Goed

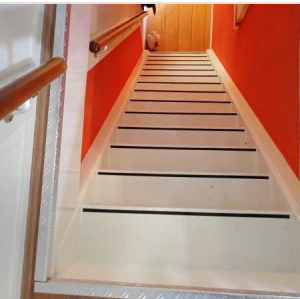
Trappen - Trappen en leuning

Interieur algemeen - Hout

De conditie van de trap

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de trappen en leuning geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: Goed



Trappen - Vlizotrap

Interieur algemeen - Vlizotrap

De conditie van de trappen:

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling: **Goed**



Interieur algemeen - Vlizotrap

Veiligheid van de vlizotrap

De trap/trappen in het object verkeert/verkeren in een voldoende conditie en zijn voldoende stabiel.

Beoordeling: **Goed**



# Beperkt of niet waarneembaar

Er zijn situaties en omstandigheden waarin zaken niet visueel waarneembaar zijn. Dit kan zijn door aanwezigheid van wand-vloerbekleding etc., maar ook omdat de hoogte van het dak een goede inspectie niet toeliet.

In dit rapport wijzen wij u op de onderdelen waarvan wij hebben geconstateerd dat deze beperkt of niet waarneembaar zijn. Zodoende kunt u een keuze maken om hier een voorbehoud voor te maken of meer informatie over dit onderdeel te vragen aan de huidige eigenaar.

| Hoofdgroep                       | Onderdeel                             |    |
|----------------------------------|---------------------------------------|----|
| Kruipruimte en begane grondvloer | Situatie in de kruipruimte            | NW |
| Kruipruimte en begane grondvloer | Vloeren (onderzijde), Hout            | BW |
| Daken en goten                   | Dak hoofdgebouw, Dakconstructie, Hout | NW |
| Daken en goten                   | Goten, Zinkwerk                       | BW |

Let op: als de inspecteur een relevant risico vermoedt, zal hij een ander onderzoek adviseren. Echter, er kunnen zich situaties voordoen dat een inspecteur een onderdeel niet kan inspecteren, maar ook niet kan beoordelen of een nader onderzoek noodzakelijk of gewenst is. Wij adviseren u wel om de impact van de beperkt of niet waarneembare onderdelen te toetsen op [www.perfectkeur.nl/naderonderzoek](http://www.perfectkeur.nl/naderonderzoek). Zodoende kunt u een verantwoorde keuze maken of extra onderzoek wilt laten doen, of dat u de mogelijke gevolgen aanvaard.





# Extra (onderhoud) informatie

In dit hoofdstuk geven wij u adviezen en tips over onderhoudsaspecten, achtergrondinformatie en aandachtspunten van het door ons gekeurde object. Dit betreft ook de door ons geïnspecteerde materialen. Deze informatie is toegespitst op dit object en daarom is dit rapport ook als naslagwerk te gebruiken bij toekomstig onderhoud.

## Daken en goten

### Dakbedekking

Alle soorten dakbedekking vraagt om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken.

Bitumen is een vloeibaar mengsel van verschillende koolwaterstoffen die voorkomen in ruwe aardolie. Tijdens het bewerkingsproces kan het mengsel gescheiden worden van de andere bestanddelen en blijft het als zwaarste bestanddeel achter om vervolgens te dienen als grondstof voor de bitumen.

### Dakbedekking

Na verwijdering kunnen alsnog andere gebreken zichtbaar worden. Over het algemeen is mosgroei wel een indicatie dat de bitumen sowieso niet in een optimale conditie verkeren, waardoor mosgroei ontstaat.

Zink is een natuurlijk materiaal, wat betekent dat het door invloeden van de temperatuur kan gaan krimpen en uitzetten. Daarom zijn uitzetnaden nodig bij de montage van dit materiaal.

Zinken daken waren in de jaren '90 erg populair, maar ook de laatste jaren doen ze het opnieuw goed. Een zinken dak oogt niet alleen heel modern, daarnaast is het uiterst duurzaam en onderhoudsvriendelijk.

### Goten

Zink is een natuurlijk materiaal, wat betekent dat het door invloeden van de temperatuur kan gaan krimpen en uitzetten. Daarom zijn uitzetnaden nodig bij de montage van dit materiaal.

### Overstek / boeiboorden

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk eens per 4 á 5 jaar noodzakelijk.

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.

De kleur en weersinvloeden kunnen de kwaliteit van het schilderwerk beïnvloeden. Het is van belang dat er regulier onderhoud aan het schilderwerk wordt uitgevoerd. Met name de liggende delen per 2 jaar inspecteren en waar nodig onderhouden.

Een vuistregel is dat schilderwerk ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf en de onderliggende materialen.

### Waterkerende voorziening

Lood is een zacht, donkergrijs metaal. Omdat het zo buigzaam is, kunnen er uitstekend kieren mee gedicht worden om woningen tegen indringend water te beschermen. Het bladlood wat hiervoor wordt gebruikt noemt men ook wel de loodslab.

Lood mag met een maximale lengte van 1 tot 1,25 meter worden aangebracht om te voorkomen dat er scheuren in het lood ontstaan. Indien er scheuren aanwezig zijn, kunnen deze gerepareerd worden met batuband. Is reparatie niet meer mogelijk, dan moet het lood vervangen worden.

### Waterkerende voorziening

Lood is een zacht, donkergrijs metaal. Omdat het zo buigzaam is, kunnen er uitstekend kieren mee gedicht worden om woningen tegen indringend water te beschermen. Het bladlood wat hiervoor wordt gebruikt noemt men ook wel de loodslab.

Zink is een natuurlijk materiaal, wat betekent dat het door invloeden van de temperatuur kan gaan krimpen en uitzetten. Daarom zijn uitzetnaden nodig bij de montage van dit materiaal.

Zinkwerk was in de jaren '90 erg populair, maar ook de laatste jaren doen ze het opnieuw goed. Zinkwerk oogt niet alleen heel modern, daarnaast is het uiterst duurzaam en onderhoudsvriendelijk.

## Gevels en kozijnen

### Beglazing

Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

Dubbelglas bestaat uit twee glasplaten die op strip en op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar zijn verbonden. Zo ontstaat er een isolerende ruimte tussen de glasplaten. Dubbelglas wordt toegepast in kozijnen, ramen en deuren van gebouwen voor warmte-isolatie, veiligheid, zonwering en geluidsisolatie.

Indien dit object is voorzien van houten kozijnen, dient nog rekening gehouden te worden met bijkomende kosten, zoals voor het herstel van het schilderwerk e.d. na het aanbrengen van de nieuwe beglazing.

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen.

Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

Glas in lood is een glasvlak bestaande uit verschillende stukken glas in een frame van lood. Glas in lood werd vroeger gemaakt omdat een glasplaat uit één stuk glas niet kon worden gemaakt.

### Schilderwerk

Een vuistregel is dat schilderwerk ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf en de onderliggende materialen.

### Soort materiaal

Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.

Bij nieuw houtwerk alle zijden minimaal tweemaal behandelen. De zichtbare zijde driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.

Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpennen en het aanbrengen van smeerolie op draaiende delen.

### Waterkerende voorziening



Een raamdorpelsteen (RDS) is een speciale van ijzeraarde hardgebakken tegel, die een dusdanige vorm heeft dat zij onder de onderdorpel van een buitenkozijn aangebracht, dienst doet als lekdorpel.

## Interieur

### Kozijnen

Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpennen en het aanbrengen van smeerolie op draaiende delen.

### Plafonds

Bij een stucwerk plafond is altijd een hoger risico aanwezig op optredende scheurvorming, met name in de hoeken bij de overgang naar de wanden of de naden in de plafonds. Vaak heeft dit te maken met de thermische werking van de materialen. Met name in droge en natte, koude en warme periodes zal dit optreden.

## Verwarming en ventilatie

### CV ketel

Installatiebedrijven die op 1 april 2023 niet gecertificeerd zijn, mogen vanaf die datum geen werkzaamheden meer verrichten aan gasverbrandingsinstallaties. Doen ze dat wel, dan zijn ze strafbaar. Dat geldt ook voor consumenten en andere opdrachtgevers die vanaf die datum een bedrijf inschakelen dat niet gecertificeerd is.

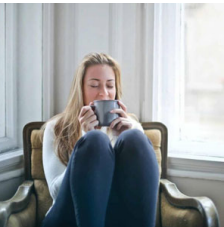
In mei 2022 maakte het kabinet bekend dat na 2026 de gasgestookte CV-ketel niet meer vervangen mag worden voor een nieuwe CV-ketel. Het alternatief zou een hybride warmtepomp, warmtenet-aansluiting of een volledig elektrische warmtepomp zijn.

In 2024 besloot het kabinet dat dit verbod vervalt. Neem voor een afweging op de langere termijn de mogelijke afbouw van gasgestookte apparaten wel mee bij uw vervangingsbeslissing.

# Overige diensten

## Onderzoek en advies

U heeft al kennis gemaakt met ons door middel van dit rapport. Onderstaand een greep uit onze overige diensten die wij met evenveel plezier, passie en nauwgezetheid voor u kunnen uitvoeren.



### Energie Bespaar Advies

Heeft u de woning die wij voor u gekeurd hebben gekocht? Dan is het de moeite waard om te kijken naar de mogelijkheden van verduurzamen. Veel woningen kunnen namelijk nog een ‘upgrade’ krijgen voor meer wooncomfort en lagere lasten. De energieprestatie adviseurs van Perfectkeur staan klaar om u onafhankelijk advies te geven over de meest geschikte energiebesparende maatregelen voor uw woning. Zo zorgt u voor meer comfort en lagere woonlasten.



### Funderingsonderzoek

De problematiek rondom funderingsschade neemt toe. Er is ook vanuit de overheid en de bankensector toenemende aandacht voor. Het probleem is helaas volledig voor rekening en risico van de woningeigenaar en is ook niet verzekeraar. Perfectkeur voert de zogenaamde fase 1 onderzoeken uit om het risico in kaart te brengen. Hierbij wordt door archiefonderzoek, vloerveld en lintvoegmetingen gekeken of er funderingsproblemen zijn en of een fase 2 onderzoek noodzakelijk is.



### Asbestinventarisatie

Perfectkeur kan u helpen met zowel destructief als niet-destructief onderzoek naar asbest. Er worden door een Deskundig Inventariseerder Asbest, monsters genomen van asbestverdacht materiaal. Op basis van de uitkomsten van het laboratorium wordt de risicoklasse bepaald. U ontvangt rapport dat geschikt is om een sanering uit te laten voeren. Dit bevat, om welke soort asbest het gaat, wat het percentage asbest is en om welke toepassing gaat. Liever zelf een monster nemen? Dan kunt u aan de slag via ons Asbest Analyse Pakket.



### Betonrot Inspectie

Bij betonrot hebben we het over schade aan begane grondvloeren in woningen die tussen 1965 en 1983 zijn gebouwd. Het gaat om de zogenaamde Kwaaitaal- of Mantasysteenvloeren waarbij door een toevoeging van chemische middelen de wapening van binnenuit wordt “aangetast”. Perfectkeur kan u helpen om hiervoor een grondige inspectie uit te laten voeren. Tevens krijgt u daarbij een hersteladvies met een kostenopgave.



### Onderhoudsplan voor uw VvE

Bij een appartement heeft u jaarlijks te maken met onderhoud aan het gebouw. Dat brengt kosten met zich mee. De Vereniging van Eigenaren is verplicht om een onderhoudsplan te maken om deze kosten te beheersen. Perfectkeur biedt zowel een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) als een speciaal Beknopt Onderhoudsplan (BOP) aan. De BOP is een ideaal en betaalbaar alternatief voor het vaststellen van uw reservefonds bij kleinere VvE's.

Voor een actueel overzicht van al onze diensten en tarieven kunt u altijd terecht op onze website [www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl).





# Aansprakelijkheid

## Onafhankelijkheid en objectiviteit

Perfectkeur B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Perfectkeur B.V. verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met derden, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

## Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage, en de hierop gebaseerde samenvatting bouwkundige gebreken en risico's zijn opgenomen, zijn door Perfectkeur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven.

De aansprakelijkheid van Perfectkeur B.V. voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage en/of voor de gevolgen hiervan, door haar in het kader van een opdracht gemaakte fouten, is beperkt. Deze beperkingen zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van Perfectkeur B.V.



# Bouwkundig rapport NHG

## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 1)

| ADMINISTRATIEVE GEGEVENS |                       |                    |                         |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| AANVRAGER                |                       | KEURINGSINSTANTIE  |                         |
| Naam                     |                       | Bedrijf            | Perfectkeur B.V.        |
| Adres                    | Eikstraat 12          | Adres              | Pruimendijk 137         |
| Postcode/plaats          | 3581 XL Utrecht       | Postcode/plaats    | 2989 AH Ridderkerk      |
| Telefoon                 |                       | Telefoon           | 078-6849750             |
|                          |                       | Naam inspecteur    | Michael van de Laan     |
|                          |                       | Nummer KvK         | 24397277                |
|                          |                       | Ingeschreven als   | Bouwkundig adviesbureau |
| WONING                   |                       | VERANTWOORDING     |                         |
| Adres                    | Eikstraat 12          | Datum inspectie    | 22 september 2025       |
| Postcode/plaats          | 3581 XL Utrecht       | Geautoriseerd door | Kwaliteitsmanagement    |
| Woningtype               | Eengezinstussenwoning |                    |                         |
| Bouwjaar (indicatie)     | 1920                  |                    |                         |

| KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat) |                             |                                 |                  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------|
|                                               | Direct noodzakelijke kosten | Op termijn noodzakelijke kosten | Totale kosten    |
| Totaal algemeen                               | € 440,00                    | € 1830,00                       | € 2270,00        |
| Totaal verdiepingen                           | € 750,00                    | € 4555,00                       | € 5305,00        |
| <b>TOTAAL WONING</b>                          | <b>€ 1190,00</b>            | <b>€ 6385,00</b>                | <b>€ 7575,00</b> |

|             |                                                                  |        |
|-------------|------------------------------------------------------------------|--------|
| Verbetering | Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte: | € 0,00 |
|-------------|------------------------------------------------------------------|--------|

## OPMERKINGEN

LET OP: Dit is de verplicht NHG bijlage die u kunt gebruiken, indien nodig, voor financiering van uw woning. In deze bijlage zijn alleen de gegevens en kosten verwerkt die relevant zijn conform de normen van de NHG. Voor de volledige informatie over de toestand van de woning verwijzen wij u naar het rapport wat u hier voorgaand aantreft.

Dit NHG-rapport is conform MODEL BOUWKUNDIG RAPPORT NHG Voorwaarden & Normen 2025-1, geldig vanaf 1 januari 2025.

# Bouwkundig rapport NHG

## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 2)

| KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN |                 |                                |       |          |                             |                                 |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------|----------|-----------------------------|---------------------------------|
| Code                                  | Element         | Locatie en omschrijving gebrek | Actie | K.v. (%) | Direct noodzakelijke kosten | Op termijn noodzakelijke kosten |
| A.0                                   | Fundering       | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.1                                   | Kruipruimte     | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.2                                   | Portiek/galerij | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.3                                   | Dak             | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.3.1                                 | Dakbedekking    | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 440,00                    | € 1830,00                       |
| A.3.2                                 | Schoorstenen    | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.4                                   | Brandveiligheid | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.5                                   | Ongedierte/zwam | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.6                                   | Diversen        | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
|                                       | TOTAAL ALGEMEEN |                                |       |          | € 440,00                    | € 1830,00                       |

| KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG |                                  |                                |       |          |                             |                                 |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------|----------|-----------------------------|---------------------------------|
| Code                            | Element                          | Locatie en omschrijving gebrek | Actie | K.v. (%) | Direct noodzakelijke kosten | Op termijn noodzakelijke kosten |
| B.1.1                           | Betonwerk gevels                 | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| B.1.2                           | Metselwerk/ Gevels               | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 0,00                      | € 90,00                         |
| B.1.3                           | Metalen constructiedelen         | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| B.2.1                           | Kozijnen/ramen/d euren buiten    | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 660,00                    | € 2875,00                       |
| B.2.2                           | Schilderwerk buiten              | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 0,00                      | € 1590,00                       |
| B.3                             | Vloeren, houten constructiedelen | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| B.4                             | Sanitair                         | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 90,00                     | € 0,00                          |
| B.5                             | Ventilatie/vocht                 | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| B.6                             | Diversen                         | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
|                                 | TOTAAL BOUWLAAG                  |                                |       |          | € 750,00                    | € 4555,00                       |

### OPMERKINGEN

- Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
- Locatie en omschrijving gebrek: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- Actie: S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
- k.v. (%): Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
- Direct noodzakelijke kosten: Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade
- Op termijn noodzakelijke kosten: Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.



# Bouwkundig rapport NHG

## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 3)

### Programma van eisen en aanbevelingen

| Code  | Eisen / aanbevelingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bouw- besluit                 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| A.1   | KRUIPRUIMTE<br>Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | § 3.10.2                      |
| A.2   | PORTIEK/GALERIJ<br>Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen.<br>Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.<br>In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen.<br>Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen.<br>Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen.<br>Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen. |                               |
| A.3   | DAK<br>Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.<br>Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | § 3.5.2                       |
| A.3.1 | DAKBEDEKKING<br>Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen.<br>Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen.<br>Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen).<br>Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen.<br>Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.                                                                                                                  | § 3.5.2                       |
| A.3.2 | SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS<br>Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen.<br>Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten.<br>De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren.<br>Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen                                                                                                                                                                                                                                                                                       | § 3.5.2<br>§ 3.6.2<br>§ 3.7.2 |
| A.4   | BRANDVEILIGHEID<br>Tempex verwijderen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
| A.5   | ONGEDIERTE/ZWAM<br>Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |





## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 4)

### Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

| Code    | Eisen / aanbevelingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bouw-<br>besluit     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| B.1.1   | BETONWERK GEVELS<br>Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | § 2.1.2 +<br>§ 2.2.2 |
| B.1.2   | METSELWERK/ GEVELS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 3.5.2              |
| B.1.2.1 | Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| B.1.2.2 | Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| B.1.2.3 | Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 3.5.2              |
| B.1.3   | METALEN CONSTRUCTIEDELEN<br>In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.<br>Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 2.1.2 +<br>§ 2.2.2 |
| B.2.1   | KOZIJNEN/RAMEN/D EUREN BUITEN<br>Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren.<br>Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen.<br>Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen.<br>Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | § 3.5.2              |
| B.2.2   | SCHILDERWERK BUITEN<br>Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken.<br>Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken.<br>Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.<br>Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen.<br>Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound.<br>Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen)<br>Kapot glas vervangen. | § 3.5.2              |
| B.3     | VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN<br>Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen.<br>Indien nodig balken of onderslagen verzwaren.<br>Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | § 2.1.2 +<br>§ 2.2.2 |
| B.4     | SANITAIR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |

|     |                                                                                                                            |                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     | Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan. |                    |
| B.5 | VENTILATIE/VOCHT<br>Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.                  | § 3.6.2<br>§ 3.7.2 |





## 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

Vastgoedadviseur

☎ 06-28347631

✉ bernice@blauweeik.nl



### Stieneke Budding

Binnendienst/officemanager

☎ 030-8893330

✉ info@blauweeik.nl



### Bobby Kortland

Vastgoedadviseur

☎ 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

**BLAUWEEK.NL**

*De slimste keuze!*

HULP NODIG BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?





## This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

An illustration featuring a woman with dark skin and hair, wearing a pink shirt and a red bow, talking on a mobile phone. She is standing in front of a blue house with a brown roof and chimney. To her right, a circular inset shows a man with light skin talking on a red mobile phone. Above the man's head is a speech bubble containing a crossed-out Euro symbol and the text '€ ??????,-'.



**BLAUWE EIK**  
makelaardij

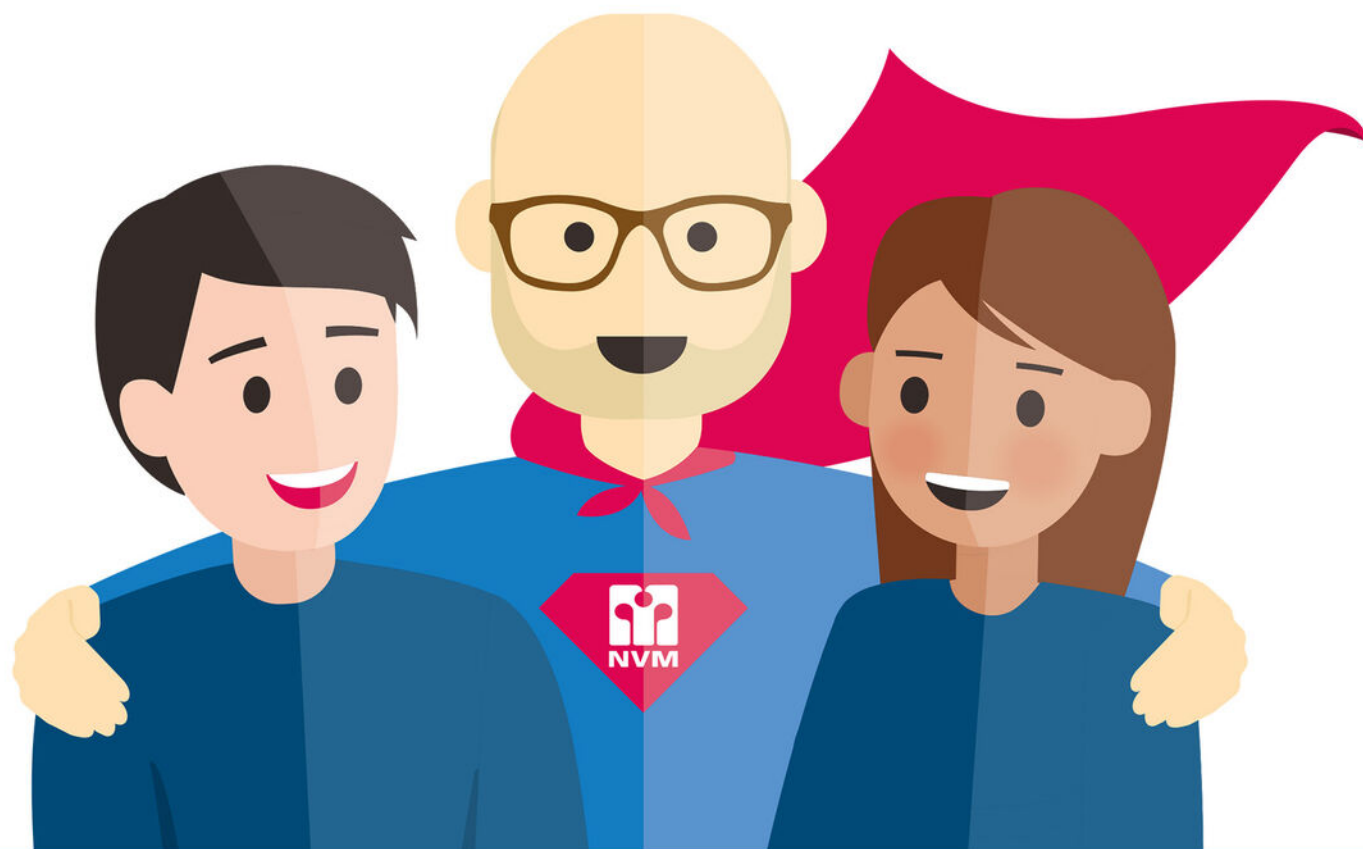


OOK DUIZENDEN EURO'S BESPAREN?

KORTINGSVOUCHER

10%

Vraag naar de  
voorwaarden



**SCHAKEL EEN NVM  
AANKOOPMAKELAAR IN!**

*Jouw maatje bij de zoektocht  
naar een huis!*

**OFFICIEEL  
TAXATIERAPPORT NODIG?**

*Ontvang korting bij het inleveren  
van deze voucher*



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



[www.blauweeik.nl](http://www.blauweeik.nl)

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





INTERESSE IN DEZE WONING?

12



**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](mailto:info@blauweeik.nl)

[blauweeik.nl](http://blauweeik.nl)

