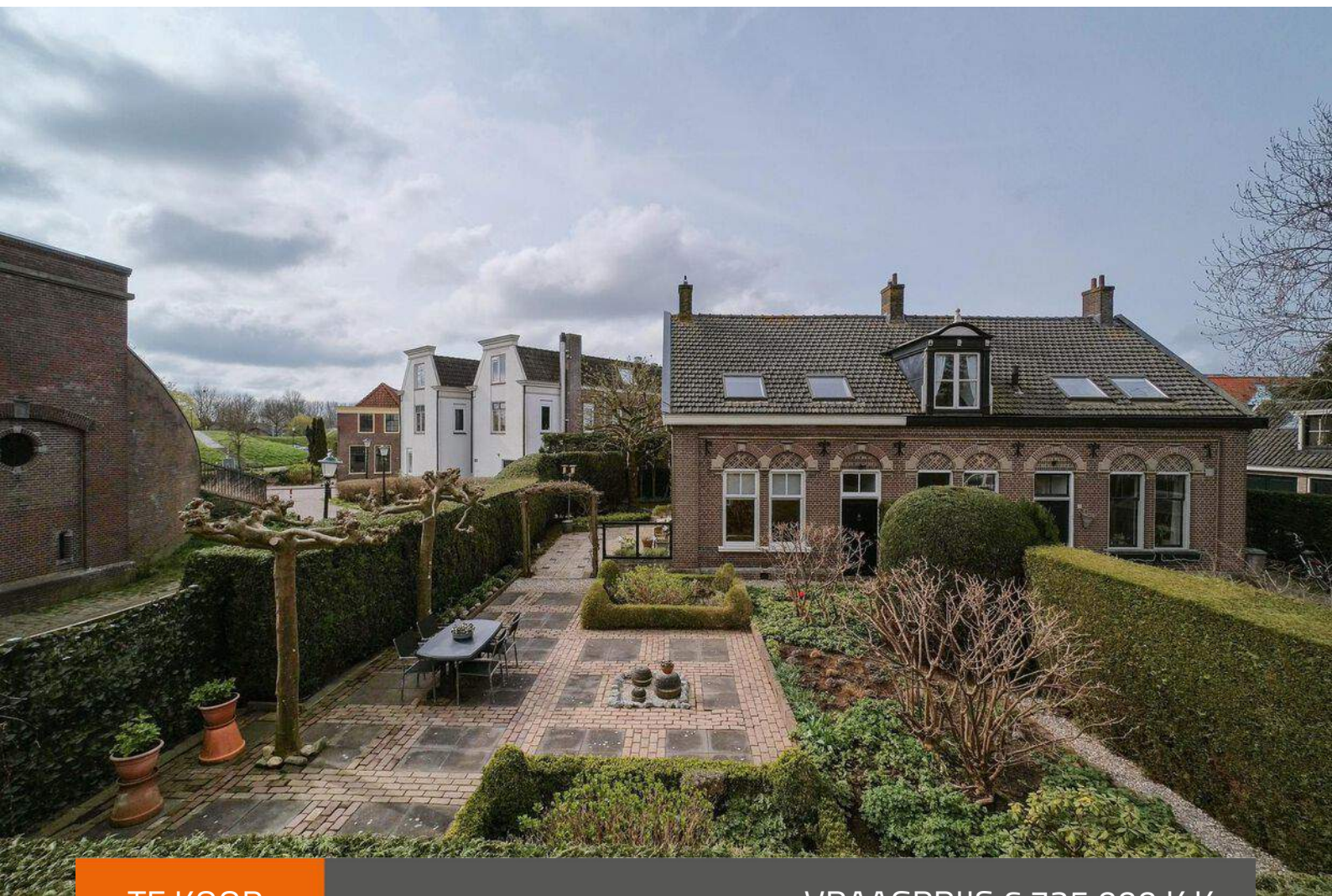




SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Kazernestraat 8 Muiden



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.

NIENABER MAKELAARS | WONING- & BEDRIJFSMAKELAARDIJ | VASTGOEDMANAGEMENT | TAXATIE
ALBRECHTLAAN 14 C, BUSSUM | T +31 (0)35 694 56 74 | BUSSUM@NIENABER.NL
HERENGRACHT 26, WEESP | T +31 (0)294 41 71 18 | WEESP@NIENABER.NL
SLUISSTRAAT 9, MUIDEN | T +31 (0)294 41 71 18 | MUIDEN@NIENABER.NL
INFO@NIENABER.NL | WWW.NIENABER.NL





Oppervlakten

- Wonen: 102 m²
- Overige in pandige ruimte: n.v.t.
- Gebouwgebonden buitenruimte: n.v.t.
- Externe Bergruimte: 13 m² (berging)

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). 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.

Kenmerken

- | | |
|---------------|---|
| - Bouwjaar: | 1895 |
| - Verwarming: | CV-ketel Nefit Trendline HRC25/
CW4 uit 2015 (eigendom) |
| - Isolatie: | dakisolatie, gedeeltelijk dubbel
glas en/of voorzetramen |
| - Oplevering: | in overleg, kan snel |



Fantastische locatie en riante tuin!

Wilt u wonen in het echte Muiden, dus in de vesting, op een fantastische locatie én met een riante tuin? Dat kan! Want deze karakteristieke, geschakelde en "voormalige dienstwoning" naast de Kazerne is echt iets unieks!

De geschakelde woning (102 m²) is gelegen op een groot perceel van maar liefst 363 m² eigen grond. Op eigen terrein kunt u met gemak drie auto's parkeren en de heerlijk omsloten tuin biedt veel zon, schaduwplekjes en privacy.

De binnenzijde van de woning beschikt over een ruime woonkeuken, drie slaapkamers en een zeer ruime badkamer. Verder is er een bergvliering en in de tuin

staat een houten berging van 13 m².

De woning heeft zicht op de voormalige Kazerne en ligt aan de rand van het oude vestingstadje met zijn historische straatjes, winkeltjes, jachthavens, restaurants, cafés met terrassen rond de sluis en natuurlijk het Muiderslot. De woning is gelegen aan een 'privé straatje', de tuin grenst aan een parkachtig speeltuintje met ook een jeu de boules baan en 500 meter verderop loopt u zo over het bruggetje naar de Noordpolder, waar het heerlijk wandelen is.



Lichte woon-/eetkamer!

Begane grond

Entree, lange hal met de meterkast en bergkast aan het einde van de hal.

De lichte woon-/eetkamer heeft in totaal vier hoge ramen en een 3.03 m hoog plafond. Aan de achterzijde van de woning bereikt men het toilet met fontein via een kleine tussenhal.







Woonkeuken!

De woonkeuken heeft een keuken (circa 1993) in hoekopstelling en via de boerendeur bereikt u de achtertuin.





Eerste verdieping

Vanuit de woonkamer de opgang naar de eerste verdieping.

Ruime overloop, tweede (kleine) slaapkamer aan de voorzijde (samen te voegen met de grote slaapkamer indien gewenst, houten wand).





Ruime slaapkamer

Ruime slaapkamer met gedeeltelijk het fraaie spant van het dak in het zicht

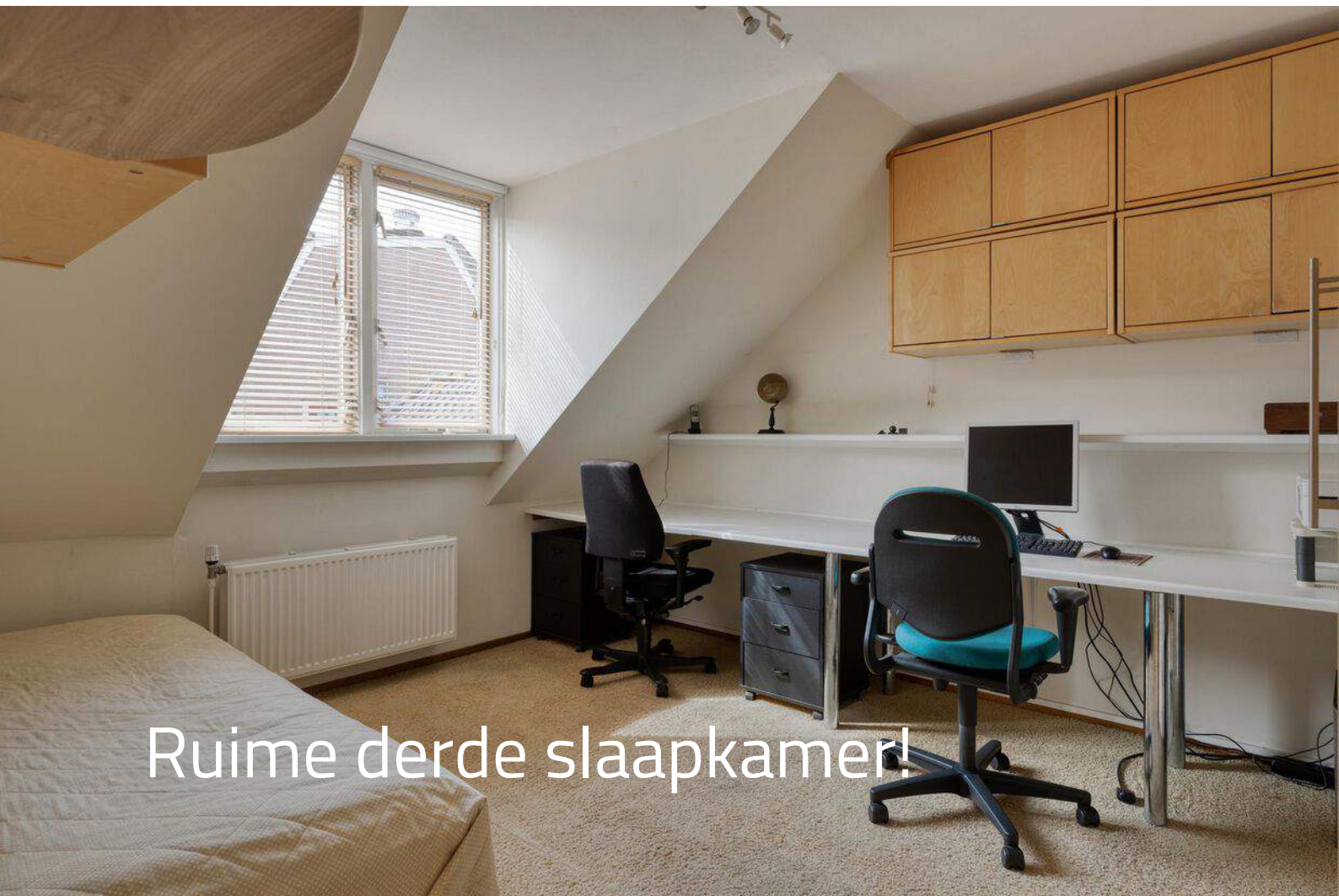




Grote badkamer...

Grote badkamer met daglicht voorzien van een ligbad, douche, tweede toilet, wastafel en de wasmachineopstelling (achter deurtje).





Ruime derde slaapkamer!

Ruime derde slaapkamer aan de achterzijde voorzien van dakkapel. Vanaf de overloop is de bergvliering toegankelijk (nok 1.62m). Ideaal voor het opbergen van veel spullen.





Buitenruimte en berging

Via de boerendeur in de keuken of via de voordeur bereik je de zeer ruime, beschutte en fraai aangelegde tuin met diverse terrassen en veel schaduw en zonplekjes.

De houten berging (13 m²) is voorzien van elektra.

Via de verwijderbare parkeerpaal vanaf de Kazernestraat is de oprit met gietijzeren hek toegankelijk voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.









Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte 363 m², eigen grond
- Rijksmonument sinds 2020 en gelegen in het beschermde stadsgezicht van Muiden
- Voor meer informatie over de historie van deze wachterswoning/dienstwoning inclusief de beschrijving van het monument, zie het monumentenuittreksel in de brochure
- Fundering "op staal" (de muren staan door tussenkomst van een verbrede "voet" rechtstreeks op de draagkrachtige bodem)
- Begane grond voorzien van steens muren met spouw en een halfsteens binnenspouwblad (zeer degelijke bouw, vooruitstrevend dat er in die tijd al een spouw werd toegepast), behoudens de ruimte waar het toilet zit)
- Woningscheidende muren in spouw uitgevoerd (beide woningen z'n eigen bouwmuur, eveneens erg modern voor die tijd)
- De zijgevel van de eerste verdieping is een steensmuur met voorzetwanden de binnenzijde met piepschuim
- Begane grond voorzien van een betonnen (ongeisoleerde) vloer



- Woningen gebouwd op een fundering "op staal" zijn wat gevoelig voor optrekkend vocht. In 2007 zijn de meeste muren geïmpregneerd. Jarenlang geen vocht meer gehad. Momenteel in lichte mate aanwezig. Vanwege garantie wordt momenteel gecheckt of hier een beroep op kan worden gedaan. Informatie over de impregnatie, zie brochure
- Grotendeels voorzien van dubbel glas en/of voorzetramen
- Dak voorzien van (2 cm piepschuim) isolatie, onder pannen ligt folie
- Elektra: 5 groepen en 1 aardlekschakelaar
- Geen energielabel aanwezig en niet nodig vanwege Rijksmonument status
- Recht van overpad 'voor motorvoertuigen' over de aangrenzende weg (voor de kazerne). Deze weg is aan beide zijde voorzien van een parkeerpaal waardoor alleen de aangrenzende woningen gebruik kunnen maken van het pad (waardoor het rustig wonen is maar de woning wel te bereiken is per auto).
- In de monumentale kazerne zijn de bibliotheek, een verenigingsruimte en een grote af te huren zaal gehuisvest





Plattegrond begane grond + tuin

Kazernesstraat 8, Muiden
Begane grond

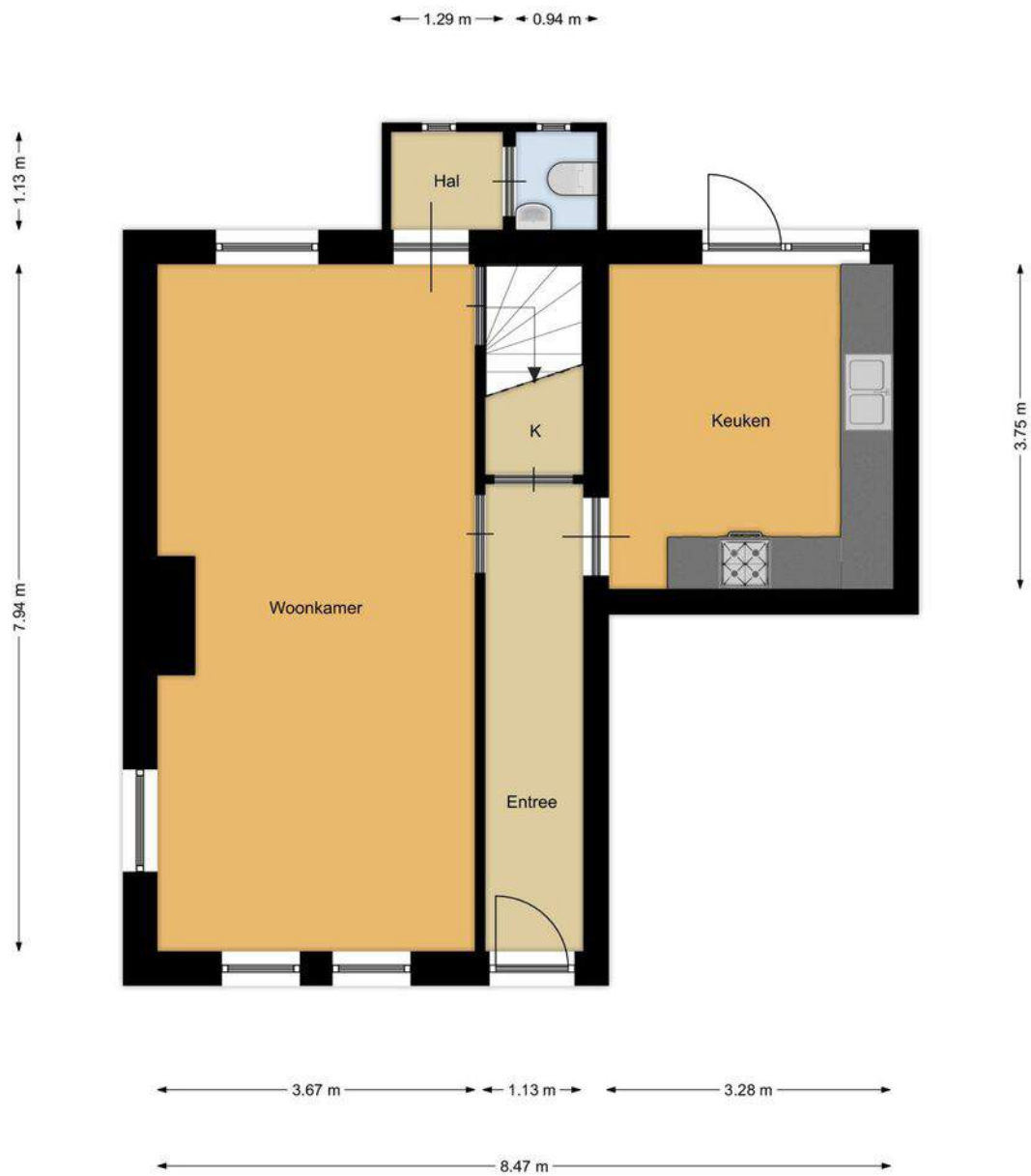


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond begane grond

Kazernesstraat 8, Muiden
Begane grond



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



Plattegrond eerste verdieping

Kazernestraat 8, Muiden
1e verdieping

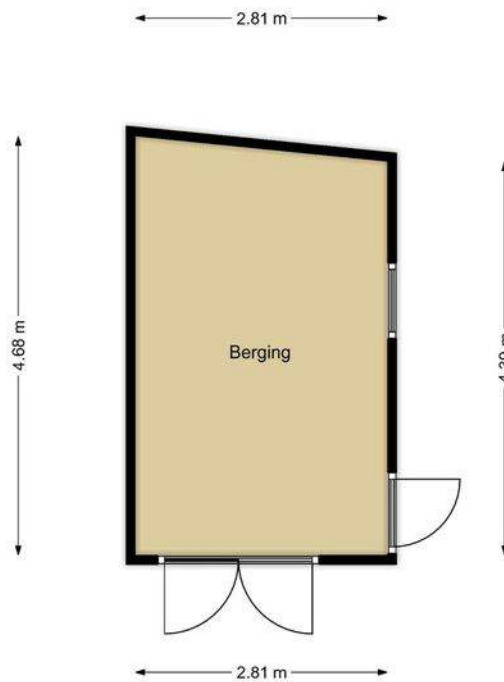


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond berging

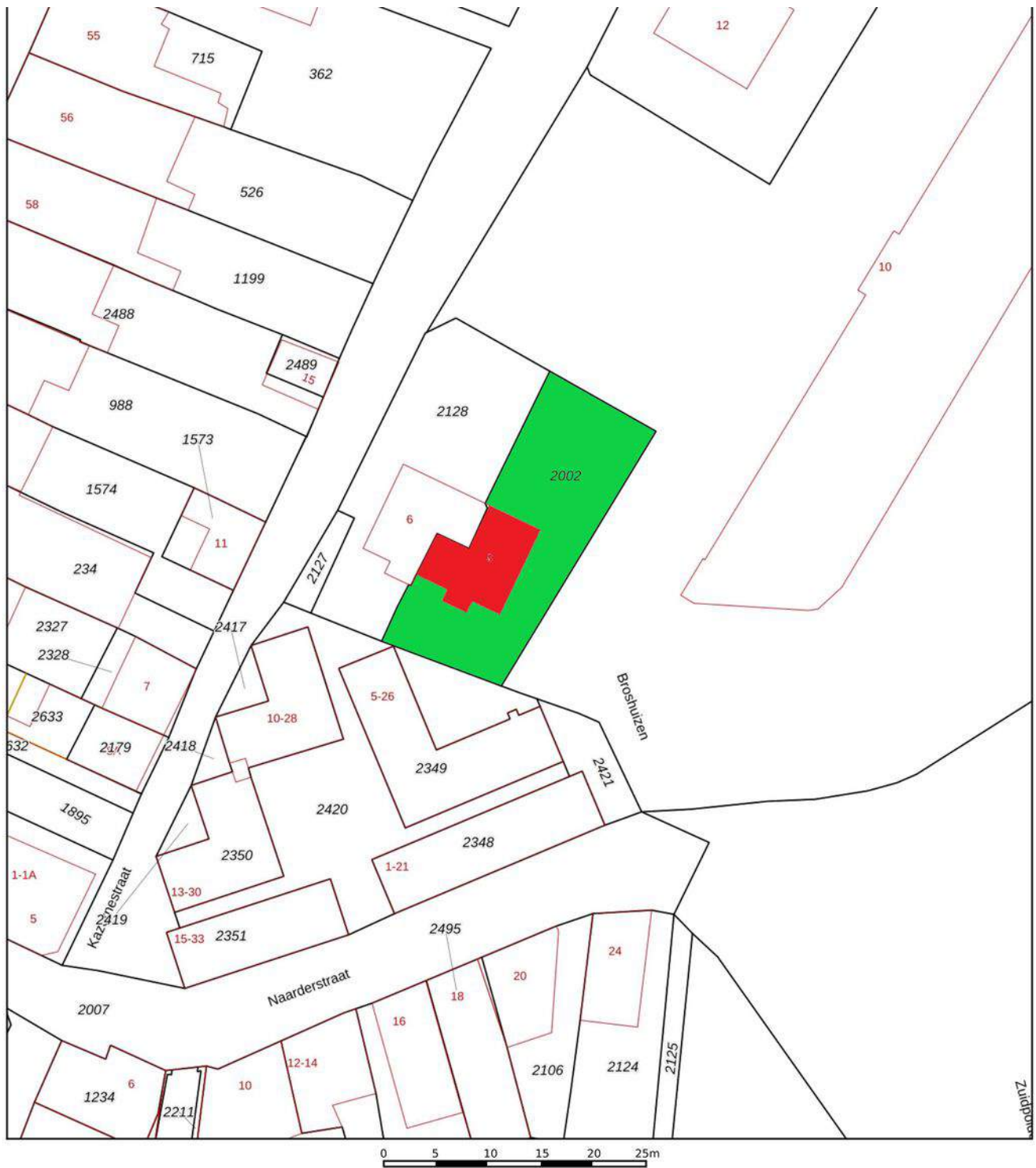
Kazernestraat 8, Muiden
Externe berging



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



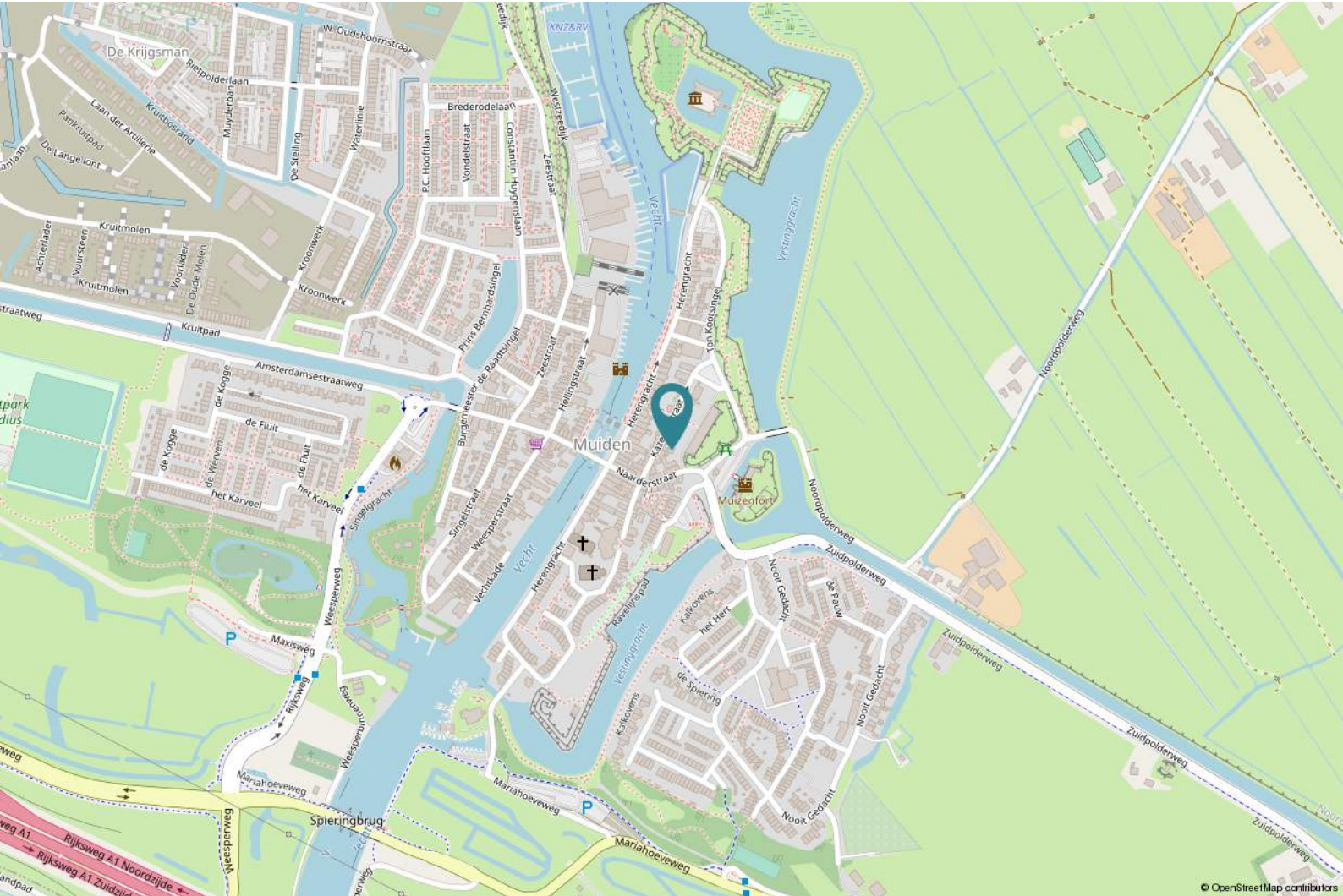
Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Muiden





Locatie op de kaart



Goed om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

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

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

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

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en

niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

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

Mededeling tot verkoop:

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

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

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.



Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

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

Bouwtechnische keuring

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

Asbestclausule

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

Ouderdomsclausule

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

Niet zelf/niet recent bewoond

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

Drie dagen bedenktijd:

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

Notariskeuze

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

Nienaber Makelaars, wie zijn wij?

Breed in de markt

Nienaber Makelaars is een kantoor met veel kennis en kunde aan boord. Nienaber bestaat al vanaf 1919 en is daarmee het oudste makelaarskantoor in de regio. Nienaber is aangesloten bij de NVM en Funda.

Met ca. 20 gepassioneerde medewerkers is Nienaber Makelaars zeer sterk vertegenwoordigd in de regio en actief in de woning- en bedrijfsmakelaardij, alsmede het vastgoedmanagement.

Door ons team worden jaarlijks in alle prijsklassen vele woningen en appartementen in de regio Gooi- en Vechtstreek en de directe omgeving verkocht en aangekocht.

Overweegt u uw huis te verkopen?

Dan staat u voor één van de belangrijkste financiële beslissingen in uw leven. Het kiezen van de juiste makelaar is hierbij van doorslaggevend belang voor een optimaal eindresultaat. Wij komen daarom graag bij u langs voor een kosteloze, vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning!



Toelichting op het meetrapport

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

Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 9 maart 2022, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Indien van toepassing is er op de verdieping rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	102,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	0,00	m2
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (berging)	12,70	m2
Bruto inhoud woning	395,00	m3
Inhoud externe bergruimte (berging)	38,00	m3

Rapport opgemaakt door 123 Meten



Naarden, 10 maart 2022



Albert Grootlaan 22
1412 EM Naarden
www.123meten.nl

MEETSTAAT



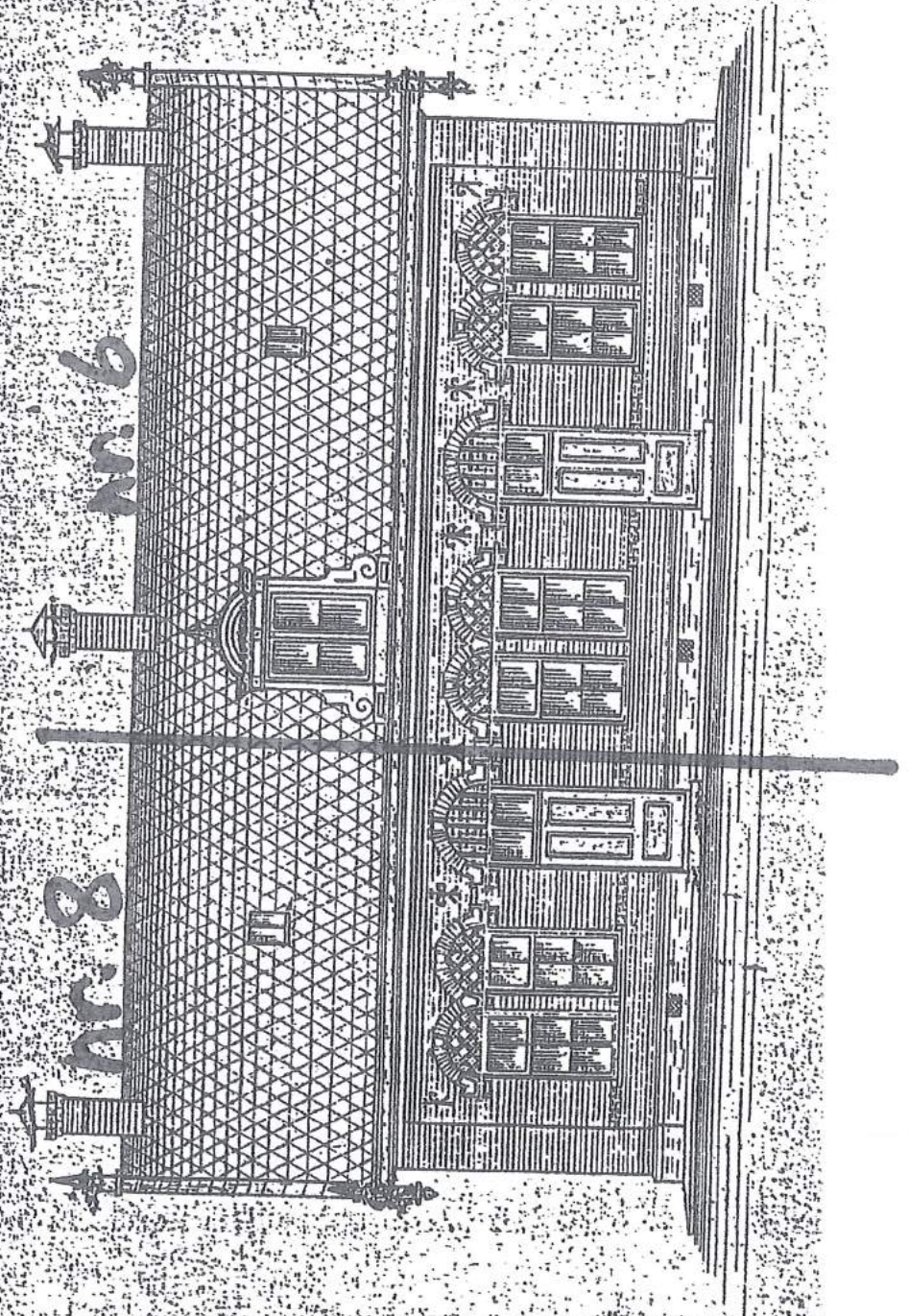
1e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	56 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	56 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
2e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	46 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	46 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
3e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
4e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
5e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
6e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m2
	Overige inpandige ruimte	0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m2
Extern	Externe bergruimte 1	12,7 m2
	Externe bergruimte 2	0 m2
	Externe bergruimte 3	0 m2

W. D. M. M. M. M.
N. D. S. D. S.

1895.

W. D. M. M. M.

Fig. 5. Voorgevel (1:100).



nr. 6

nr. 8

bylage 1

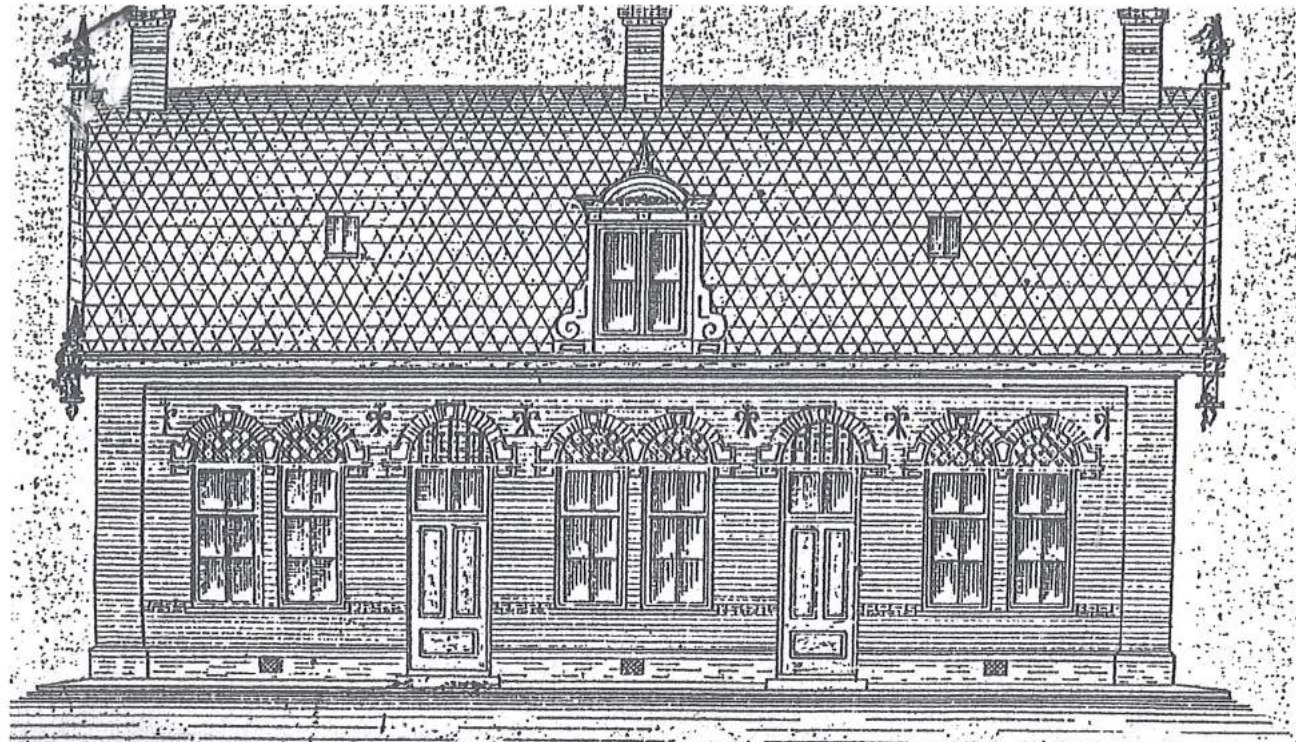
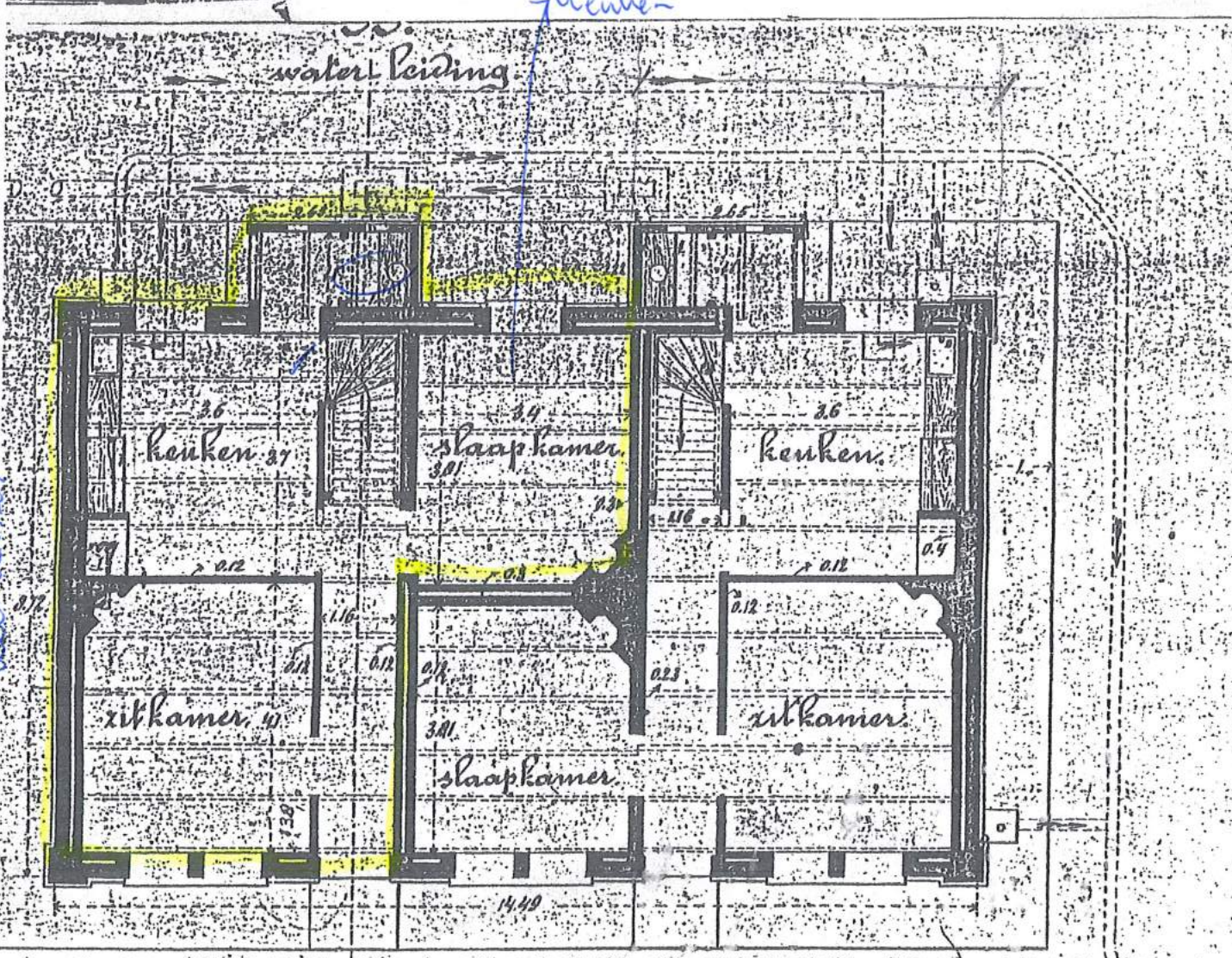
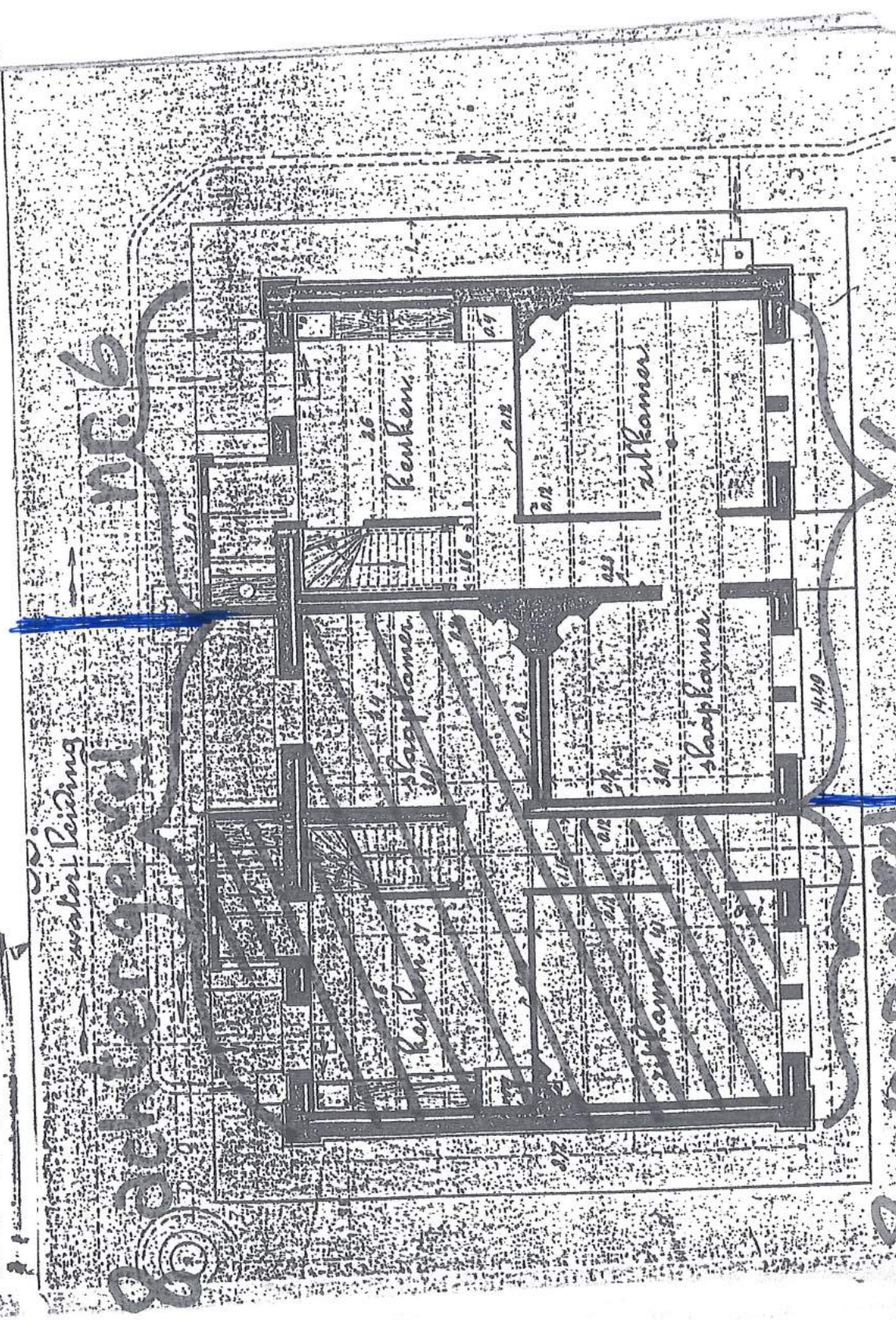


Fig. 2. Begane grond. (1:500).



woonkamer

Fig. 2. Begane grond. (1:100) = bajonet bouw



nr. 8

voorgevel

nr. 6

nr. 8 voorgevel

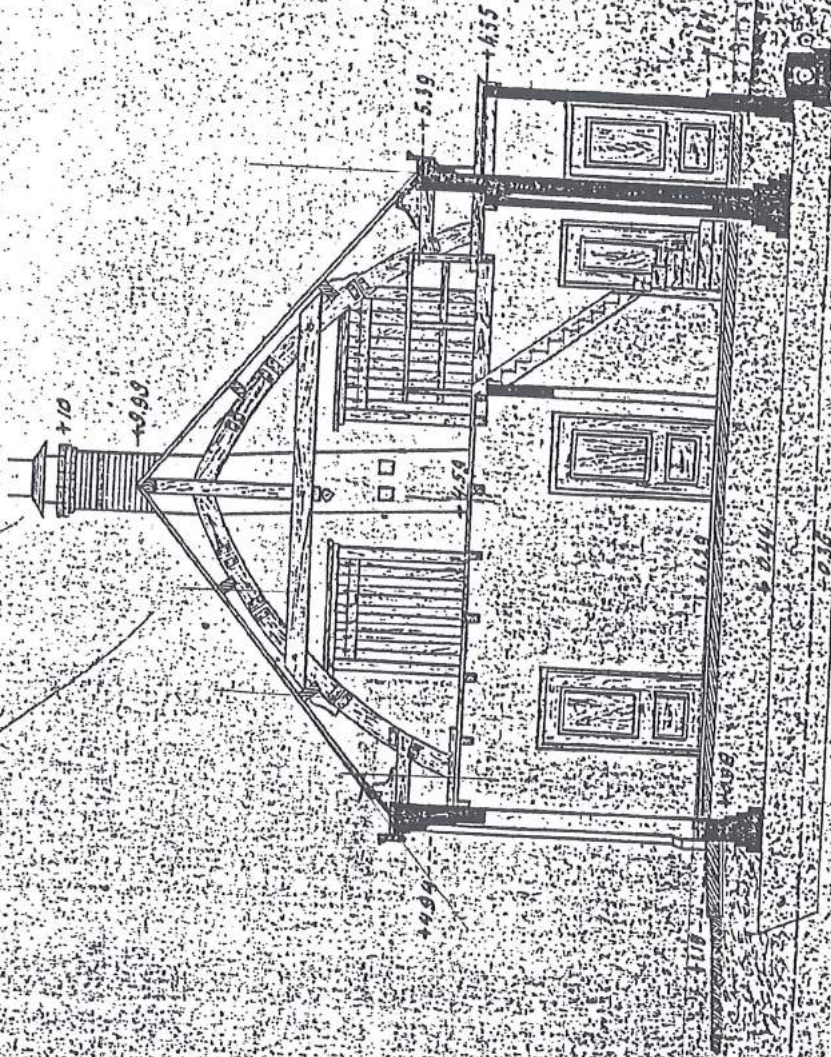
nr. 6

waterleiding

bylage 2

MUIDEN.

Fig. 4. Doorsnede volgens A. B. op fig. 2. en 5. (1:500)



N.A.P.

0.00

M.A.D.



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

DEEL B

Adres te verkopen perceel: Kazernestraat 8 Muiden

1. Bijzonderheden

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? Ja /nee

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja /nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)

Zo ja, welke zijn dat: _____

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms- grenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Ja /nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? _____

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Ja /nee

Zo ja, graag nader toelichten: _____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? Ja /nee

Zo ja, welke? _____

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? Ja /nee
(bijv. recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)

Zo ja, welke? Recht van overpad over Kazernestraat langs de Kazerne (eigendom van gemeente)

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Ja /nee

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Ja /nee

Zo ja, hoe lang nog? _____

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? Ja /nee
 Is er sprake van een ~~gemeentelijk~~ of rijksmonument? Ja /nee
 Is er sprake van een beeldbepalend object? Ja /nee
- j. Is er sprake van onteigening? Ja /nee
- k. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Ja /nee
 Zo ja, graag de huurovereenkomst aan Nienaber Makelaars overhandigen.
- m. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens) Ja /nee
 Zo ja, welke is/zijn dat? _____
- l. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Ja /nee
- m. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Ja /nee
- n. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Ja /nee
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)
- o. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, opslag)? **woning** _____
 Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? Ja /nee

2. Gevels

- a. Is er sprake van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op/in de gevels? Ja /nee
 Zo ja, waar? _____
- b. Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja /nee

3. Daken

- a. Hoe oud is de bitumineuze dakbedekking (bij platte daken): Alleen berging nog bitumen. 20 jaar?
 Is het dak, dakbeschot of zijn balken vervangen of gerepareerd? Ja /nee
 Zo ja, wat? _____
- b. Heeft u last van daklekkages? Ja /nee
 Zo ja, waar? _____
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja /nee
 Zo ja, waar? _____
- d. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Ja /nee
 Zo nee, toelichting: _____

e. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? Ja /nee

Zo nee, toelichting: _____

4. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja /nee

Zo ja, waar? **Muren zijn geïnjecteerd in 2007. Info bij Nienaber Makelaars**

b. Is er sprake van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Is er sprake van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

5. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake van gebreken aan de fundering? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? n.v.t / ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag in de kelderwand? soms / Ja /nee

6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer is het houtwerk aan de buitenzijde voor het laatst geschilderd? _____

2007/2008 Windveer: garage. 2011/2012 rest van de woning. 2021 voordeur en overige buitendeuren.

b. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja /nee

Zo ja, waar? _____

c. Functioneren alle sloten? Ja /nee

7. Isolatie

a. Is er sprake van isolerende beglazing? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels

b. Is er sprake van vloerisolatie? Ja /nee

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja /nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja /nee

d. Is het dak geïsoleerd? **Piepschuim (vlivering)** ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels

8. Installaties / sanitair / riolering

- a. Is er een CV-ketel? Ja /nee
Zo ja, welk type en welk bouwjaar? Nefit Trendline HRC25/CW4, 2015
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? Elke 2 jaar conform garantievw; 2021
- b. Indien van toepassing: In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd of gereinigd? n.v.t.
- c. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? n.v.t. / ja /nee
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? _____
Nooit gebruikt; dichtgemaakt.
- d. Is de elektrische installatie (groepenkast of bedrading) vernieuwd? Ja /nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? _____
- e. Zijn u gebreken bekend aan de verwarming/technische installaties? Ja /nee
(Denk hierbij aan lekkages, radiatoren die niet warm worden etc.)
Zo ja, welke? _____
- f. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja /nee
Zo nee, welke niet? _____
- g. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja /nee
- h. Zijn er gebreken aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? Ja /nee
Zo ja, welke? _____
- i. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput aanwezig (komt in het buitengebied voor)? Ja /nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar/periode van de woning? 1895
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning of op het perceel aanwezig? Ja /nee
Zo ja, waar? _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Ja /nee
- d. Is er sprake van loden leidingen/afvoeren in de woning? Ja /nee
Zo ja, waar? _____
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Ja /nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja /nee

- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja /nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja /nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja /nee
 Zo nee, waar is deze op het perceel gesitueerd? _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja /nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.)? Ja /nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja /nee
 Is deze aantasting al eens behandeld? Ja /nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? _____
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Ja /nee
(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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja /nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

- k. Zijn de verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd met een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja /nee
- l. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja /nee
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Ja /nee
 Zo ja, kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja /nee

10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? € 670.000,- belastingjaar: 2022
- Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- Onroerende zaakbelasting: € 432 / jaar
 - Afvalstoffenheffing € 230 / jaar
 - Rioolrecht: € 210 / jaar
 - Waterschapsbelasting: € 233 / jaar 2021
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u voor gas en elektriciteit? € +/- 100 / maand
- Welk voorschotbedrag betaalt u voor water? € +/- 30 / kwartaal
- c. Appartement:
- Welk bedrag betaalt u voor het voorschot voor stookkosten (blokverwarming) €..... / maand

- Welk bedrag betaalt u aan (zonder stookkosten) servicekosten? €..... / maand
- Is het waterverbruik inbegrepen? Ja /nee
- d. Zijn er huur/leasecontracten (bijv. boiler, geiser, CV-ketel, etc.)? Ja /nee
- e. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
- Hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....
- Heeft u alle canons betaald? Ja /nee
- Is de canon afgekocht? Ja /nee
- Zo ja, tot wanneer? _____

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing en dergelijke? Ja /nee

12. Buren

Hoe is de gezinssamenstelling van uw buren?

Links: -

Rechts: **jong stel, +/- 25/30 jaar.**

13. Overige

Wat vindt u als bewoner de prettige kanten van uw woning zelf en van de woonomgeving:

Ligt op een mooie, centrale locatie in Vesting Muiden vlakbij Muiderslot. Tuin/terras aan 3 zijden betekent veel ruimte, vrijheid en privacy. Uitzicht op 'De Kazerne' rustgevend, Op 500 meter afstand bruggetje naar Noordpolder. Vandaar wandelen: mooi. Heel belangrijk: parkeren voor meerdere auto's op eigen terrein. Nooit boodschappen sjouwen.

14. Nadere informatie:

(Denk hierbij ook aan zaken die niet in de vragenlijst staan maar wel relevant zijn zoals bijvoorbeeld voorbereidingen ten behoeve van een extra toilet, wat niet zichtbaar is.)

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Kazernestraat 8 Muiden, vragenlijst deel B

.....Alle gebreken (dus ook degene waar u aan gewend bent en/of het geen probleem vond) die kopers niet kunnen zien, te benoemen in deel B....

1. kookplaat keuken, dopje van ontsteking weg
2. douche-cabine badkamer , rubberen strip in deur moet soms naar binnen gedrukt worden opdat douchedeur soepel dichtgaat.
3. keukendeur: het onderste deel van deze boerendeur (duo-deur) begint behoorlijk te klemmen zodra er langdurig regen valt. Euvel wordt veroorzaakt door onderste anti-inbraakstrip. Euvel te verhelpen door dit deel van de strip te verwijderen. Tot nu toe heb ik ermee geleefd (en zonodig voordeur gebruikt om woning binnen te komen) om veiligheidsredenen omdat woning niet (meer) permanent bewoond wordt.

Een **boerendeur** of **duodeur** is een deur meestal een buitendeur, bestaande uit twee delen, een onder- en bovendeur. Het bovenste gedeelte kan afzonderlijk of gelijktijdig met de onderste helft geopend en gesloten worden.


Door de bovenste helft open te doen en de onderste helft gesloten te houden, kan de woning gelucht worden, terwijl straatvuil en de meeste dieren buitengehouden worden. Functioneel is een boerendeur gelijk aan een deur met een beweegbaar raam.

De onderdeur wordt op de gebruikelijke wijze met een slot gesloten. De bovendeur kan met een of meer grendels aan de onderdeur gekoppeld worden, zodat er één deur ontstaat die als een gewone deur gebruikt kan worden. De onderdeur is niet afzonderlijk te gebruiken.

Overige zaken:

1. 'Wangen' van dakkapel: dakkapel heeft pakweg 20 jaar geleden een 'strakker' uiterlijk gekregen. Vraag mij af of materiaal van wangen voldoende duurzaam zijn gezien feit dat vaak westenwind met regen erop staat. Te beoordelen bij technische keuring.
2. De **kleine uitbouw** – waarin toilet zich bevindt - is **steens-muur**. Die is aan binnenzijde geïsoleerd met piepschuim + gipsplaat. **Eenmaal in de 5 jaar, 7 jaar buitenzijde muur te behandelen met Aquaplan waterglas tegen vocht/regen ivm. regen uit het westen.**
3. Kazernestraat 6, achterzijde 6/8: daar loopt riolering ter hoogte van de 2 aanbouwtjes. Kazernestr.6 is aangesloten op riolering van Kazernestraat 8.
4. Tegenover het hekwerk van Kazernestraat 6 staat aan de overkant van de straat bij de carport (hier staat vaak een Porsche) klein grijs kastje. Dat is wijkversterker van Ziggo voor tv en internet. Die stond oorspronkelijk tegen een muur aan. Vanwege de nieuw gebouwde garage en carport staat het kastje nu los. Zolang dit kastje recht overeind blijft is er niets aan de hand. Behalve een keer bij de bouw van de garage – 2 jaar geleden - is dat altijd goed gegaan.
5. Internet signaal : kracht van het signaal is matig door de hoge, massieve gebouwen. Op meerdere plaatsen , o.a. bij cafe Ome Ko, hebben met name mobiele telefoons daar last van Het verdient aanbeveling om provider te nemen met sterk signaal zoals bijv. BEN.
6. **Hekwerk**: de 'dragere' zijn o.a. gemonteerd in de stoeptrand. Bij langdurige strenge vorst duwt de vorst in de grond de stoeptrand links (gezien vanuit woning) omhoog. Dan komt hek vast te zitten. Daarom tijds hek open laten of afsluiten met een ketting. Dit euvel gaat vanzelf voorbij zodra vorst uit grond verdwenen is.
7. Elektrische installatie/bedrading. De 'bajonet geschakelde Kazernestraat 8 en 6 (heb dit begrip van 'horen zeggen') verklaart mogelijk waarom gebruik van een diavolo niet mogelijk is. Bij technische keuring nader te bespreken/ toe te lichten.

gaat over versterker (4,5,7)

Versterker


Muiden, M.H. van den Berg

22 maart 2022

Lijst van Zaken



Adres: Kazernestraat 8 Muiden

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

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
Woning			Gratis/betaald		
Verlichting:					
- hang-/wandlampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hanglamp keuken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten, legplanken:					
- losse kasten, vertrek/ruimte: ouderslaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kasten, vertrek/ruimte: werkkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- legplanken smalle kamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- legplank boven bureaublad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- bureaublad werkkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hangkastjes werkkamer:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering:					
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Luxaflex woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloeren:					
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parket-/houten vloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken:					
- keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- inbouw koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- barkrukken/barstoelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
			Gratis/betaald		
Sanitair					
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstelhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig:					
- imitatiehaard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houtkachel/allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gaskachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- deurbel keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- airconditioning met toebehoren (aantal:....)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- meubilering (details in overleg)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- screens/rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zonnescherm(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- reservematerialen woning (indien aanwezig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Berging en/of tuin

- tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenberging/ schuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kasten/werkbank in berging/ schuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- potten/bloembakken m.u.v. 'drakenpot' en 2 teakhouten plantenbakken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinset/loungeset/tuintafel met tuinstoelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hardhouten halfronde tuinbank, bistro tafel + stoel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Huur- of leasecontracten

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract, zoals een CV-ketel, geiser, boiler, zonnepanelen e.d.

ja nee

Voor akkoord,

Verkoper(s),

Koper(s),

Datum:

Datum:





Monumentnummer*: 530734

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 11 mei 2020
Kadaster deel/nr: 82775/85

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
Muiden		Goose meren		Noord-Holland		
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Kazernestraat	6		1398 AN	Muiden		
Kazernestraat	8		1398 AN	Muiden		
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel	
Muiden		B			2128	
Muiden		B			2002	

Rijksmonumentomschrijving**

Inleiding

DUBBELE WACHERSWONING / DUBBELE DIENSTWONING als onderkomen van (de gezinnen van) een tweetal beambten voor de bewaking van het exercitieterrein en militaire gronden van de Vesting Muiden.

De woning (Kazernestraat 6 en 8), uit het laatste kwart van de 19de eeuw, is opgetrokken in een neorenaissancestijl. De indeling van het interieur is deels gewijzigd. De kapconstructie is oorspronkelijk, maar de dakvlakken zijn op enkele plaatsen doorbroken voor plaatsing van twee koekoeken (zuidzijde) en vier moderne tuimelramen (noordzijde).

Aan de zuidzijde van het pand bevindt zich aan beide woningen een kleine uitbouw onder vlakke dekking, alsmede een schuurtje.

Omschrijving

DUBBELE WACHERSWONING / DUBBELE DIENSTWONING uit het laatste kwart van de 19de eeuw met de daknok haaks op de Kazernestraat, uitgevoerd in een tamelijk sobere neo-Hollandse renaissancestijl. De dubbele,

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



geschakelde woning is in baksteen opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond en meet in totaal ongeveer 15 x 9 m. Het vrijstaande bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met een met gesmoorde kruispannen gedekt zadeldak. In de daknok bevinden zich drie gemetselde schoorstenen; in het noordelijk dakvlak is een koekoek aanwezig. De langsgevel aan de noordzijde wordt geleed door acht ritmisch geplaatste gevelopeningen driemaal twee vensters, gescheiden door een toegang; de rechtse woning (no. 6) heeft hierdoor twee maal twee vensters; de linkse (no. 8) een maal twee. De inwendige verdeling van het pand brengt het evenwicht terug in de achtergevel die voor no. 8 breder is. Alle gevelopeningen met halfrond boogveld, sluitstenen en enige gekleurde accenten. Er zijn zes smeedijzeren sierankers.

De kopse (west)gevel is blind, maar is voorzien van siermetselwerk in de vorm van in gele verblendsteen uitgevoerde, geometrische fantasiemotieven: ruiten en rechthoeken; oostgevel vergelijkbaar, maar voorzien van drie (mogelijk niet authentieke) vensters. Zuidgevel belangrijk gewijzigd door de aanbouwen.

Waardering

De DUBBELE WACHTERSWONING / DUBBELE DIENSTWONING bij het voormalig exercitieterrein van de kazerne te Muiden is van algemeen belang vanwege:

- * Cultuurhistorische waarden als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zoals deze is ontworpen door C.R.T. Kraijenhoff en in eerste aanleg vanaf 1815 door hem, Jan Blanken en majoor-ingenieur Willem Offerhaus is gerealiseerd en daarna door anderen gedurende ongeveer 125 jaar is versterkt en verbeterd.
- * Architectuurhistorische waarden in het bijzonder als voorbeeld van een aan de militair-strategische bouwkunde gerelateerde uiting van historische bouwkunde dienende als dienstwoning bij een militair complex.
- * Ensemblewaarde en situationele waarden als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en vanwege de functionele en fysieke samenhang met de overige onderdelen van het complex.
- * Het onderdeel is representatief (karakteristiek) omdat het nog steeds de meeste fysieke onderdelen en kenmerken vertoont die destijds tot bouw aanleiding waren.
- * Het onderdeel is goed bewaard omdat het een goed herkenbaar en grotendeels gaaf voorbeeld is van een bij een militaire kazerne ingerichte dienstwoning.

Hoofdcategorie

Verdedigingswerken en militaire gebouwen

Subcategorie

Militair wachtgebouw

Functie

Wachtgebouw

Antwoord op uw vraag nr. M2105 0373

1 bericht

info@cultureelerfgoed.nl <info@cultureelerfgoed.nl>

18 mei 2021 om 11:54



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed M2105 0373

Geachte M Born-Berg,

Onlangs heeft u ons een vraag gesteld. Hieronder vindt u een antwoord op uw vraag:

Ons antwoord:

Geachte mevrouw van den Berg,

Hartelijk dank voor uw uitgebreide vragen.

Ik kan me voorstellen dat het soms verwarrend of onduidelijk is welke maatregelen nou precies van toepassing zijn op uw situatie.

In tegenstelling van wat u vermoed, is het wel de gemeente die uiteindelijk de afweging maakt of er al dan niet een omgevingsvergunning nodig is. De gemeente is bevoegd gezag en verleent ook de vergunningen. De gemeente kan ons, de RCE, in geval van ingrijpende wijzigingen, om advies vragen.

Ik kan u echter wel helpen.

Als ik uw vraag lees en situatie zo zie, is het wijzigen van een intern onderdeel, zoals een later aangebrachte badkamer of keuken, inderdaad niet vergunningplichtig. Het doorbreken van bijvoorbeeld muren kan dat wel zijn, omdat daarmee de structuur van het monument wijzigt. Ook het verwijderen of het aanpassen van het schuurtje is niet vergunningplichtig, tenzij u van plan bent om er een veel groter volume voor terug te bouwen, dan wordt het anders. Dit is echter iets dat de gemeente zal moeten beoordelen.

Wat betreft het verwijderen en/of ingrijpend wijzigen van de aanbouw aan de achterzijde; hiervoor zal naar alle waarschijnlijkheid wel een omgevingsvergunning nodig zijn. Het hele pand/u hele woning (de gehele onroerende zaak) is beschermd als rijksmonument. Dus alle gevels, het dak, het interieur etc. Dat betekent nog niet dat alles ook monumentale waarde bezit en dat er niets gewijzigd zou mogen worden.

Als u van plan bent om de aanbouw te wijzigen of te verwijderen, is dat een aanzienlijke wijziging van het aanzien/structuur/bouwvolume van het monument. Er zal daarom vermoedelijk een omgevingsvergunning nodig zijn. Echter kan ik de definitieve duidelijkheid hieromtrent niet geven.

Ik raad u aan uw plannen voor te leggen aan de gemeente en telefonisch contact te zoeken met de monumentenambtenaar van de gemeente Gooise Meren, om duidelijkheid te krijgen.

U zou kunnen vragen naar Mw. Franka Breteler.

Sommige gemeentelijke websites bieden de mogelijkheid van een vergunningcheck, maar ik weet niet of Gooise Meren die service ook op haar website aanbiedt.

Ik hoop u hiermee geholpen te hebben, maar het is uiteindelijk de gemeente die u met zekerheid kan en moet vertellen of u een omgevingsvergunning nodig heeft of niet.

Ik wens u veel succes met uw verbouw plannen.

Met vriendelijke groet,

M.F. (Maurits) van Putten
Adviseur Architectuurhistorie
Regio Noord-West

Betreft:

Rijksmonumentnummer 530734.

Vragen n.a.v. Besluit 13-03-2020 aanwijzen rijksmonument Kazernestraat 6+8 Muiden, gem. Gooise Meren

Mijn vragen hebben betrekking op de aspecten: Monument wijzigen; wel of niet omgevingsvergunning nodig; wel/niet historische delen.

De website van gemeente Gooise Meren geeft uitgebreide informatie maar roept niettemin bij mij een aantal vragen op.

De RCE- en niet de gemeente Gooise Meren- is m.i. de aangewezen instantie om mijn vragen te beantwoorden omdat deze dienst de historische waarde van beide panden heeft beoordeeld.

Ik ben eigenaar en bewoner van Kazernestraat 8. Kadastraal B 2002!! (en niet B 2128 zoals uit het Besluit aanwijzen rijksmonument zou kunnen worden afgeleid).

Geen vergunning is nodig – aldus website gemeente- voor het veranderen of verwijderen van een niet historisch deel van het interieur, zoals keuken of badkamer uit de jaren '80 of later. Dit is glashelder: hier 'voldoet' mijn woning Kazernestraat 8 aan.

Website gemeente Gooise Meren noemt helaas geen andere voorbeelden.

Blijven er 2 vragen over: Is een omgevingsvergunning vereist

1. voor het verwijderen of veranderen van 'de kleine uitbouw onder vlakke dekking aan beide woningen'

2. voor het verwijderen of veranderen van het schuurtje'??

Ad 1:

De aanbouwen bevinden zich aan de zuidgevel. Deze zuidgevel is **..belangrijk gewijzigd door de aanbouwen.** (Zie pag. 2, laatste regel boven het kopje "Waardering")

Verderop pag. 2 (5^e sterretje) staat: ...Het onderdeel is goed bewaard en **grotendeels gaaf...**

Vraag: Kan ik uit deze formuleringen, in onderlinge samenhang beschouwd, de conclusie trekken dat de aanbouw aan Kazernestraat 8 veranderd mag worden door bijv. een of meerdere zijden(van de 3) te verwijderen ofwel de aanbouw geheel te verwijderen?

Het Besluit tot aanwijzing wekt de indruk dat de aanbouw(en) niet een toegevoegde en/of bepalende cultuurhistorische-, architectuur-, ensemble-, en situationele waarde hebben!

Ad 2:

Het schuurtje betreft een houten schuurtje/ berging op mijn perceel; bouwjaar 1985 (nb: woning 1887), Bron: taxatieverslag woningen WOZ.

Is dit schuurtje/berging juridisch gezien een niet-historisch (onder-)deel van kadastraal sectie B 2002??

Zo ja, dan is geen vergunning nodig voor het veranderen of verwijderen van dit onderdeel.

Is mijn conclusie juist?

Ik verneem graag uw standpunten in deze.

RE: Kazernestraat 8 Muiden

Vergunningen <vergunningen@gooisemereren.nl> <muiden@nienaber.nl>

Vergunningen <vergunningen@gooisemereren.nl> woensdag, maart 30, 2022 11:48 a.m.

Geachte mevrouw Van de Heistee,

Vergunningsvrij zijn er soms mogelijkheden bij een monument. Bijgevoegd de brochure van de Rijksoverheid voor alle informatie voor het vergunningsvrij bouwen bij monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten. Als u de afmetingen van de uitbouw weet dan kunt u een vergunningencheck invullen via www.omgevingsloket.nl. Let hier bij op dat alle bestaande uitbouwen, bergingen en overkappingen ook meegeteld moet worden in totaal.

Mocht u niet aan alle voorwaarden voor het vergunningsvrij bouwen voldoen, dan heeft een omgevingsvergunning nodig. U kunt op de website meer informatie vinden over wat u moet indienen bij een aanvraag, de kosten en waar u deze indient. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst onder andere aan het bestemmingsplan en de welstandsnota Gooise Meren <https://gooisemereren.nl/bouwen-en-verbouwen/omgevingsvergunning-bouwplan/>.

Wij beoordelen bouwplannen en kunnen helaas niet van tevoren aangeven wat uw mogelijkheden zijn. Daarvoor kunt u een aannemer of bouwbegeleider voor inschakelen om u te helpen bij het project en de regelgeving.

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Medewerkers Vergunningen, Toezicht en Handhaving

gn gooisemereren

Postbus 6000, 1400 HA Bussum

Bezoekadres Brinklaan 35, 1404 EP Bussum

Algemeen nummer 035 207 00 00

<https://www.gooisemereren.nl>



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Vergunningvrij

Versie 2.2

Voor welke Wabo-activiteiten in, aan, op of bij beschermde monumenten en in beschermde stads- of dorpsgezichten is geen omgevingsvergunning nodig?

Vooraf

Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn verschillende vergunningen en ontheffingen samengevoegd in één vergunning: de omgevingsvergunning. Burgers en bedrijven hoeven hierdoor in de meeste gevallen voor één project niet langer verschillende vergunningen aan te vragen. Eén omgevingsvergunning voor het gehele project volstaat.

Bij beschermde monumenten bestaat één project vaak uit verschillende Wabo-activiteiten. Bij bouwwerkzaamheden aan een monument gaat het dan om de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo) of een gemeentelijk of provinciaal monument (artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo) en de Wabo-activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo). Binnen zo'n project worden dus verschillende Wabo-activiteiten onderscheiden, ook al gaat het feitelijk om dezelfde werkzaamheden. Op grond van artikel 2.1 lid 3 van de Wabo kan in het Besluit omgevingsrecht (Bor) worden bepaald in welke gevallen de vergunningplicht niet geldt. Met de Modernisering Monumentenzorg zijn vergunningvrije activiteiten geïntroduceerd met betrekking tot de Wabo-activiteit wijzigen van rijksmonumenten en voor de Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij monumenten en in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Dit is sinds 1 januari 2012 geregeld in het Bor. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de toen al bestaande bepalingen over vergunningvrije activiteiten in het Bor.

Dat een project uit verschillende Wabo-activiteiten kan bestaan, betekent ook dat het kan voorkomen dat de ene Wabo-activiteit vergunningvrij is, terwijl de andere Wabo-activiteit binnen hetzelfde project vergunningplichtig is. Het project is dan dus niet vergunningvrij. Bij beschermde monumenten komt dit geregeld voor. Dit heeft enerzijds te maken met de vraag of er monumentale waarden in het geding zijn bij activiteiten met betrekking tot het beschermde monument zelf en anderzijds met de vraag of het bouwen bij een beschermd monument voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand, (mede) in relatie tot het monument.

Deze brochure behandelt alleen de vergunningvrije gevallen van de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument (artikel 3a van bijlage II bij het Bor) en van de Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten (artikel 4a lid 1 van bijlage II bij het Bor) en in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten (artikel 4a lid 2 van bijlage II bij het Bor). De reden dat het vergunningvrij-regime voor het wijzigen van de gemeentelijke en provinciale monumenten niet wordt behandeld, is dat dit regime per gemeente kan

verschillen. Hiervoor is immers niet het Bor maar de desbetreffende monumenten- of erfgoedverordening bepalend. De Wabo-activiteit wijzigen van een gemeentelijk of provinciaal monument kan alleen vergunningvrij zijn voor zover dat in de desbetreffende verordening is geregeld. Overigens zal in veel verordeningen zijn aangehaakt bij het vergunningvrij-regime voor rijksmonumenten en zal deze brochure voor die gevallen ook van nut kunnen zijn.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij bouwactiviteiten op of in archeologische rijksmonumenten behalve een eventuele omgevingsvergunning voor de Wabo-activiteit bouwen ook een archeologische monumentenvergunning voor het verstoren van een archeologisch rijksmonument vereist is op grond van de Erfgoedwet (artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet in samenhang met artikel 11 lid 2 Monumentenwet 1988). Die vergunningplicht valt ook buiten het bestek van deze brochure.

Sinds 1 november 2014 is het Bor op enkele punten gewijzigd, wat onder meer gevolgen had voor de vergunningvrije gevallen van de Wabo-activiteit bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Deze wijzigingen zijn in deze publicatie verwerkt.

Bij twijfel over het in een concreet geval wel of niet vergunningvrij zijn van activiteiten met betrekking tot beschermde monumenten is het raadzaam tijdig contact op te nemen met het bevoegd gezag, doorgaans de gemeente.

Deze geactualiseerde brochure is enerzijds een verduidelijking ten opzichte van een eerdere versie uit 2011, waarbij een scherper onderscheid is aangebracht tussen de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument en de Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij beschermde monumenten. Anderzijds is de tekst ook aangepast naar aanleiding van de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 november 2014, die betrekking heeft op vergunningvrij bouwen in van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten. Ten opzichte van versie 2.1 van deze brochure zijn er nog enkele kleine aanscherpingen aangebracht.

Deze brochure is tot stand gekomen in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Federatie Grote Monumentengemeenten, de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en het netwerk Steunpunten Cultureel Erfgoed.

Vergunningvrije wabo-activiteiten

Voor twee soorten Wabo-activiteiten die betrekking (kunnen) hebben op monumenten zijn er vergunningvrije gevallen aangewezen. Het betreft:

1. de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument, en
2. de Wabo-activiteit bouwen:
 - in, aan, op of bij een monument. Hierbij gaat het zowel om rijksmonumenten als om provinciale en gemeentelijke monumenten;
 - in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.

1. Vergunningvrije gevallen Wabo-activiteit wijzigen rijksmonument

Voor de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument is in de volgende gevallen geen omgevingsvergunning nodig:

- a. gewoon onderhoud (onder bepaalde restricties);
- b. in pandige veranderingen van onderdelen van een rijksmonument die geen waarde hebben uit het oogpunt van monumentenzorg.

1.a Gewoon onderhoud onder voorwaarden vergunningvrij

Zowel bij de activiteit bouwen als bij de activiteit wijzigen van een beschermd monument kan sprake zijn van gewoon onderhoud dat vergunningvrij is. Met gewoon onderhoud worden de werkzaamheden bedoeld die erop gericht zijn om te behouden wat er is. Dit is het uitgangspunt dat is vastgelegd in de Nota van Toelichting bij het Bor.

Gewoon onderhoud is onder bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij: als de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijven, is er geen vergunning vereist voor de Wabo-activiteit bouwen (artikel 2 onder 1 en artikel 4a lid 1 van bijlage II bij het Bor).

Dit geldt ook voor de Wabo-activiteit bouwen met betrekking tot (rijks)monumenten.

Ook voor de Wabo-activiteit wijzigen van een rijksmonument is vergunningvrij gewoon onderhoud mogelijk (artikel 3a lid 1 van bijlage II bij het Bor). Vanuit het belang van de monumentenzorg geldt hierbij dat de werkzaamheden het bestaande materiaal zoveel mogelijk dienen te respecteren. Daarbij gelden twee extra randvoorwaarden. Naast de detaillering, profilering en vormgeving mogen ook de materiaal soort en kleur niet wijzigen. Aangetaast materiaal mag zonder vergunning worden vervangen voor zover dit technisch noodzakelijk is – en dus gewoon onderhoud wordt beoogd – en aan deze vijf randvoorwaarden wordt voldaan.

Voor gewoon onderhoud aan aangelegde rijksmonumenten, zoals tuinen en parken, dat vergunningvrij is, geldt dat de aanleg en de soort beplanting (en de ‘cultivar’, ofwel de variëteit) niet mogen wijzigen.

Let op: voor gemeentelijke en provinciale monumenten is de Wabo-activiteit wijzigen van een monument wat betreft gewoon onderhoud vergunningvrij voor zover dit geregeld is in de desbetreffende erfgoed- of monumentenverordening (artikel 2.2 lid 1 aanhef en onder b Wabo).

Restauratie

Bij grootschalige vervanging van bouwmaterialen is al gauw geen sprake meer van gewoon onderhoud, maar van restauratie.

Bij restauratie gaat het om (incidentele) werkzaamheden die het reguliere (regelmatig terugkerende) onderhoud te boven gaan en noodzakelijk zijn voor herstel.

Is de Wabo-activiteit vergunningvrij?					
	Wabo-activiteit			Wabo-activiteit	
	wijzigen rijksmonument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)	bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)		wijzigen rijksmonument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)	bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Ten minste één Wabo-activiteit niet vergunningvrij			Beide Wabo-activiteiten vergunningvrij		
Geheel afkrabben of afbranden van oude verflagen of anderszins kaalhalen en overschilderen in de bestaande kleur	nee	n.v.t.*	Afkrabben van plaatselijk loszittende delen van de verflaag, plaatselijk plamuren, licht opschuren en overschilderen in de bestaande kleur	ja	n.v.t.
Overschilderen in een andere kleur	nee	n.v.t.	Overschilderen in de bestaande kleur	ja	n.v.t.
Volledige vernieuwing van een raam, deur of kozijn dat niet geheel technisch 'op' is (ook als materiaal- soort en vorm niet wijzigen)	nee	ja	Vervanging van: 1. een kozijn dat geheel technisch 'op' is 2. verrot kozijnhout (d.m.v. aanlassen)	ja	ja
Volledige vernieuwing hemelwaterafvoer, ook als materiaalsoort en vorm niet wijzigen	nee	ja	Herstellen en plaatselijk vernieuwen van hemelwaterafvoer	ja	ja
Volledige vervanging van alle pannen, leien of andere soort dakbedekkingen, die nog niet 'op' zijn	nee	ja	Vervanging van delen van dakbedekking (pannen, leien, bitumen, riet), voor zover kapot of aan het eind van de levenscyclus ('op')	ja	ja
Vervanging van historisch glas (verkleurd en/of getrokken) door modern glas	nee	ja	Vervangen van kapotte ruiten, waarbij de soort (historisch) glas niet wijzigt	ja	ja
Glas-in-lood: volledige vervanging van het lood (verloden) zonder dat het lood 'op' is	nee	ja	Uitnemen en plaatselijk herstellen van glas-in-loodramen	ja	ja
Aanbrengen van isolatieglas, waarbij roeden en/of kozijnen worden aangepast of vervangen	nee	nee	Aanbrengen van dun isolatieglas in de bestaande roeden en profilering, ter vervanging van niet-historisch glas, waarbij het aangezicht zowel binnen als buiten niet wijzigt	ja	ja
Volledige vernieuwing van de buitenhuid (opmetselen nieuwe klamp)	nee	nee	Plaatselijk aangetast metselwerk inboeten	ja	ja
Volledige vernieuwing van al het voegwerk dat deels nog goed is	nee	ja	Plaatselijk aangetast metselwerk opnieuw voegen met dezelfde soort voeg	ja	ja
Gevelreiniging waarbij meer dan alleen water wordt gebruikt. Met fysieke gevolgen en met oog op esthetisch effect	nee	n.v.t.	Gevelreiniging met water onder lage druk om algen en mos te verwijderen. Bijv. ter voorbereiding van technisch herstel	ja	ja
Hydrofoberen = waterafstotend maken	nee	n.v.t.			
In parken en tuinen: nieuwe aanplant van een andere soort of in een ander verband	nee	n.v.t.	Het inboeten van beplanting in een park- of tuinaanleg met dezelfde beplanting (soort en cultivar) en in hetzelfde verband	Ja	n.v.t.
Verharden of semi-verharden van paden	nee	n.v.t.	Het onderhouden van paden waarbij het type verharding niet wijzigt	Ja	n.v.t.

* n.v.t. (niet van toepassing) wil zeggen dat het geen Wabo-activiteit bouwen betreft.

Voorbeelden van werkzaamheden waar voor de Wabo-activiteit wijzigen van het rijksmonument geen vergunning nodig is.



In dezelfde kleur overgeschilderd: vergunningvrij



Herstel lood en pannen conform bestaande toestand: vergunningvrij



Herstel houtwerk vergunningvrij als detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur dezelfde blijven



Glas-in-loodraam uitgenomen, hersteld en met dezelfde glassoort teruggeplaatst: vergunningvrij



Vergunningvrij onderhoud



Herstel leiwerk conform bestaande toestand: vergunningvrij



Kapotte delen van de hemelwaterafvoer met hetzelfde materiaal vervangen: vergunningvrij

1.b Inpandige veranderingen van onderdelen van een rijksmonument die geen waarde hebben uit het oogpunt van monumentenzorg

Voor een activiteit die uitsluitend leidt tot inpandige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft, is op grond van het Bor geen omgevingsvergunning vereist voor het wijzigen van een rijksmonument. In veel gevallen gaat het hierbij om veranderingen aan recente toevoegingen die ten tijde van de aanwijzing als rijksmonument nog niet bestonden en dus pas na de aanwijzing zijn aangebracht. Deze recente toevoegingen hebben doorgaans geen monumentale waarde en zijn ook niet van belang

voor het monument als geheel (dit laatste geldt wel als deze bij een restauratie zijn aangebracht). Hierbij kan gedacht worden aan het vervangen van een later ingebouwde keuken of badkamer of het verwijderen van gipsplaten die na de aanwijzing zijn aangebracht. Verandering van deze onderdelen kan dan ook zonder omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument. Dat moet dan wel zonder het veranderen van de draagconstructie en de (sub)brandcompartimentering en zonder uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume. Anders zou er een omgevingsvergunning voor de Wabo-activiteit bouwen nodig zijn. Enkele voorbeelden:

Is de Wabo-activiteit vergunningvrij?					
	Wabo-activiteit			Wabo-activiteit	
	wijzigen rijksmonument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)	bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)		wijzigen rijksmonument (art. 2.1 lid 1 onder f Wabo)	bouwen (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Ten minste één Wabo-activiteit niet vergunningvrij			Beide Wabo-activiteiten vergunningvrij		
Alle wijzigingen van interieuronderdelen met monumentale waarde, zoals: stucplafonds, historische wandbekleding, lambrisering, haardpartijen enz.	Nee	Ja	Wijzigen of verwijderen van niet-historische onderdelen, zoals het vervangen van een recente trap of het stuken van recente binnenmuren	Ja	Ja
Herstellen of verwijderen van eventuele achterliggende historische wandafwerking, zoals lambriseringen, behang of schilderijen	Nee	Ja	Verwijderen van hard- en zachtboard betimmeringen en gipsplaten	Ja	n.v.t.
Herstel of verwijderen van tevoorschijn komende historische stucplafonds	Nee	Ja	Verwijderen van later ingebrachte systeemplafonds	Ja	n.v.t.
Verwijderen van recente scheidingswanden die geen deel uitmaken van de draagconstructie en zonder wijziging van de (sub)brandcompartimentering, die tijdens een eerdere restauratie zijn aangebracht om de oorspronkelijke structuur van het pand te herstellen	Nee	Ja	Verwijderen van recente scheidingswanden zonder betekenis voor de historische structuur, die geen deel uitmaken van de draagconstructie en zonder wijziging van de (sub)brandcompartimentering, van bijvoorbeeld gasbeton of gipsplaten	Ja	n.v.t.
Inpandige ingrepen in het casco, bijvoorbeeld het wijzigen van dragende muren	Nee	Nee (als de draagconstructie of (sub) brandcompartimentering wijzigt)			
Toevoegen van nieuwe binnenwanden die de oorspronkelijke historische structuur wijzigen	Nee	Ja (als de draagconstructie of (sub) brandcompartimentering niet wijzigt)			
Wijzigen of verwijderen van sanitair of keukeninrichting uit de bouwtijd of een voor de monumentale waarde belangrijke latere bouwfase	Nee	Ja	Vernieuwen van een recente keuken- of badkamerinrichting	Ja	Ja

Voorbeelden van werkzaamheden waar voor de Wabo-activiteit wijzigen van het rijksmonument wel een vergunning nodig is.



Volledig vervangen van voegwerk. Vergunning nodig.



Aanbrengen binnenisolatie. Vergunning nodig.



Volledig cascoherstel. Vergunning nodig.



Vervanging van oorspronkelijk mondgeblazen glas (links) door modern glad floatglas (rechts), beide in een oud raam. Vergunning nodig.



Geen onderhoud, maar restauratie. Vergunning nodig.



2. Vergunningvrije gevallen Wabo-activiteit bouwen

Voor de Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij gemeentelijke of provinciale monumenten of rijksmonumenten of voorbeschermde (archeologische) monumenten (in de volgende paragraaf kortweg: monument) en in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten wijkt het vergunningvrije regime iets af ten opzichte van het reguliere vergunningvrije regime voor bouwwerken zonder monumentale status.

2.a Wabo-activiteit bouwen in, aan, op of bij een monument

Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij

In bepaalde gevallen is voor de Wabo-activiteit bouwen in, aan of op onderdelen van een monument met betrekking tot onderdelen die geen waarde hebben uit het oogpunt van monumentenzorg, maar wel deel uitmaken van het monument¹, geen omgevingsvergunning nodig. Het gaat hier om een aantal bouwactiviteiten uit artikelen 2 en 3 van bijlage II bij het Bor die op grond van artikel 4a lid 1 van die bijlage vergunningvrij zijn. Deze bouwactiviteiten zijn ook vergunningvrij bij monumenten.

Aan welke bouwwerkzaamheden moet dan worden gedacht? Het gaat dan allereerst om gewoon onderhoud en bouwwerkzaamheden die worden verricht ter uitvoering van een door de gemeente opgelegde verplichting op grond van artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet tot het treffen van (bouwkundige) voorzieningen. Daarnaast gaat het onder meer om werkzaamheden met betrekking tot dakkapellen, dakramen, zonnecollectoren, kozijnen, balkonscheidingen, tuinmeubels, speeltoestellen, schuttingen en hekken, keermuren, vlaggenmasten, antenne-installaties voor mobiele telefonie, schotelantennes, bouwwerken voor infrastructuur en nutsvoorzieningen, bovenleidingen, elektronische sirenes, straatmeubilair, tijdelijke bouwketen en kleine gebouwtjes van maximaal 2 m² en maximaal 1 meter hoog. Bij veel van deze gevallen gelden wel beperkingen aan de maatvoering en plaats van de bouwactiviteit. Zo mag er aan de voorkant minder dan aan de achterkant of aan zijkanten die niet naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd.

Wabo-activiteit bouwen niet altijd vergunningvrij voor monumenten

Een klein aantal normaal gesproken vergunningvrije gevallen van de Wabo-activiteit bouwen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II bij

het Bor is volgens artikel 4a niet van toepassing op monumenten. Dit zijn het oprichten van bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan, bouwwerken voor recreatief nachtverblijf (zomerhuisje, bed & breakfast) en dakkapellen in het voordakvlak of in een naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak. In die gevallen is er wel een vergunningplicht voor de Wabo-activiteit bouwen.

Voorbeelden voor bouwen in, aan, op of bij monumenten:

Is de Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij?	
De bouw van een serre aan een monument	Nee
Het uitbreiden van een recente uitbreiding van een monument	Nee
Het maken van een badkamer in een recente uitbreiding van een monument die uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft	Ja
De bouw van een schuur bij een monument (op hetzelfde erf)	Nee
Het plaatsen van een niet uitstekend dakraam, daklicht of lichtstraat in het dakschild aan de voorzijde van een niet beschermd bouwwerk bij een monument, mits daarop geen welstandseisen van toepassing zijn	Ja
Het plaatsen van een dakkapel op het zij- of achterdakschild van een niet beschermd bouwwerk bij een monument	Ja

Let op: bovenstaande tabel geeft geen uitsluitel over de Wabo-activiteit wijzigen van een monument

2.b Wabo-activiteit bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

Voor de Wabo-activiteit bouwen is in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning nodig in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Let op: als sprake is van een monument (bouwen in, aan, op of bij een monument) binnen het gezicht, dan geldt hetgeen hiervoor in paragraaf 2a is beschreven.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen de meeste gevallen van de Wabo-activiteit bouwen uit artikel 2 en 3 van bijlage II bij het Bor vergunningvrij worden uitgevoerd. Het moet, behalve bij gewoon onderhoud en bouwen in verband met een verplichting op grond van artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet tot het treffen van voorzieningen, dan wel gaan om:

- 1°. inpandige veranderingen, of
- 2°. een verandering van een achtergevel of achterdakvlak die/dat niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, of
- 3°. een bouwwerk op het achtererf, in het verlengde van het hoofdgebouw, loodrecht op de achtergevel, of
- 4°. een bouwwerk op openbaar toegankelijk gebied.

¹ Een aanwijzing als beschermd monument betreft altijd de gehele onroerende zaak. Alle onderdelen van die zaak vallen onder de bescherming. Denk behalve aan haardpartijen, deuren, trappen etc. ook aan een (later) aangebouwde serre of een keuken. Dit geldt ook als dit onderdeel geen monumentale waarde heeft. Zelfstandige bouwwerken die tegen het monument zijn aangebouwd, en daarmee in constructief noch in functioneel opzicht een eenheid vormen, maken alleen onderdeel uit van het monument als ze expliciet in de aanwijzingsbeschikking zijn opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan een tegen de kerk aangebouwde pastorie of een directeurswoning tegen een fabriek.

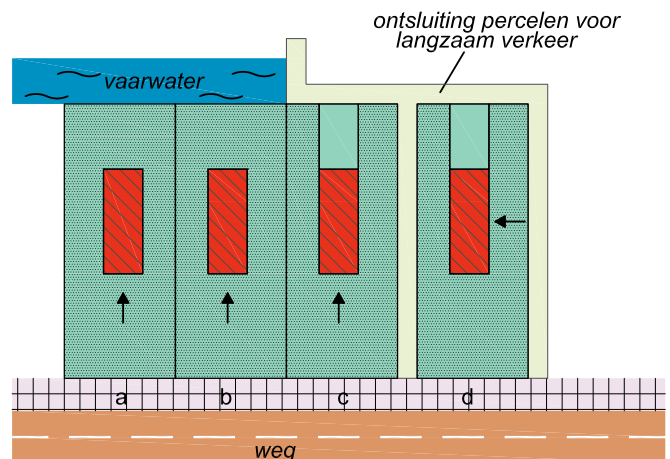
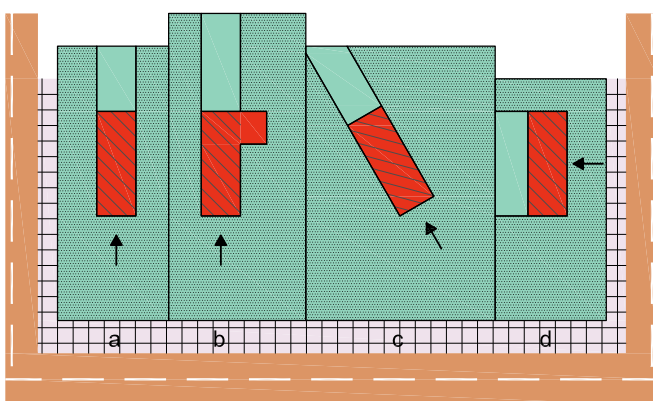
Voor bijbehorende bouwwerken geldt een zwaarder regime. Deze bouwwerken mogen alleen gebouwd worden op grond van artikel 3, onderdeel 1, van bijlage II bij het Bor in het achtererfgebied dat gelegen is achter het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels (zie de afbeeldingen op pagina 9). Bouwen op grond van artikel 3 van de bijlage betekent dat dit uitsluitend vergunningvrij is toegestaan als het bestemmingsplan het toelaat.

Voor een nadere uitleg over het begrip bijbehorend bouwwerk wordt verwezen naar het informatieblad *Vergunningvrij bouwen*. Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?

van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied kunnen nog andere beperkingen gelden. Bijvoorbeeld als het bestemmingsplan voor dit bouwen regels bevat in het belang van de archeologische monumentenzorg en het bouwwerk een oppervlakte heeft van 50 m² of meer.

De actuele en geldende tekst van het Besluit omgevingsrecht vindt u op www.overheid.nl: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0027464>

Is de Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht?*	
Het aanbrengen van een deur- of raamkozijn in voor- of zijgevel	Nee
Het aanbrengen van een deur- of raamkozijn in achtergevel	Ja
Het aanbrengen van een dakkapel in voor- of zijdakschild	Nee
Het aanbrengen van een dakkapel in achterdakschild	Ja
Het aanbrengen van zonnecollectoren of zonnepanelen op het voor- of zijdakschild	Nee
Het aanbrengen van zonnecollectoren of zonnepanelen op het achterdakschild	Ja
Het bouwen van een schuur naast of voor het gebouw	Nee
Het bouwen van een schuur op het erf loodrecht achter het hoofdgebouw indien het bouwwerk past in het bestemmingsplan of de beheersverordening (zie hiervoor www.ruimtelijkeplannen.nl) en voldoet aan redelijke eisen van welstand	Ja



Bouwen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

- bouwwerk;
- ↑ entree bouwwerk;
- Wabo-activiteit bouwen niet-vergunningvrij;
- Wabo-activiteit bouwen vergunningvrij.

Colofon

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Smallepad 5 | 3811 MG Amersfoort
 Postbus 1600 | 3800 BP Amersfoort
 tel. 033 – 421 7 421
info@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
 december 2017

bylage 1

Toelichting op **GARANTIE- CERTIFICAAT MURPROTEC**

Ik ben zeer tevreden over de behandeling tegen optrekkend vocht. Ook ben ik zeer tevreden over de service die in 2007 verleend is door de toenmalige vertegenwoordiger Rick van Weverwijk.

Op mijn verzoek heeft hij 2x her-controle gedaan. Ik ben aanwezig geweest bij de boringen. Hij heeft mij laten zien dat de vochtigheidsgraad van de muur onder de 6% was.

Hij heeft mij er echter op gewezen dat ik de nabehandeling niet heb gedaan zoals het had gemoeten, nl. volgens de methode die beschreven werd in de bijlage 'Methode om te herbepresteren na de behandeling tegen opstijgend vocht'. Zie de bijlage achter het garantiecertificaat.

Ik voeg hier nog het volgende aan toe:

Het injecteren in de muur gebeurt – indien mogelijk- van buiten en van binnen de muur. De dragende muur van de trapkast is alleen aan de binnenzijde geïnjecteerd. Aan de andere zijde (keuken) bevinden zich tegels. Deze zouden door het injecteren beschadigd zijn geworden. De dragende muur in de gang kon uiteraard alleen aan een zijde worden geïnjecteerd.

Muiden, 22 maart 2022

M.H. van den Berg



Dé specialist in vochtbestrijding
al meer dan vijftig jaar ervaring!

- Bestrijding van:**
- ▶ Optrekkend vocht
 - ▶ Lekkende kelders
 - ▶ Condensatie
 - ▶ Lucht behandeling

bylage 1

Leveringsadres

DHR BORN-VAN DE BERG
KAZERNESTRAAT 8
1398 AN MUIDEN

DHR BORN-VAN DE BERG
KAZERNESTRAAT 8
1398 AN MUIDEN

FACTUUR Nr 2637 Van 15/05/2007

Bestelling: E 1440

Plaatsingsdatum: 25/05/2007 Plaatsingsteam: 0012 THIELEN

Producten / Prestaties	Hoeveelheid	E.P.	Bedrag
INJEKTIE TEGEN OPTREKKEND VOCHT	1,00	5.462,18	5.462,18

BTW %	BASISBEDRAG EXCL. BTW	BTW	BEDRAG INCL. BTW	VOORSCHOT	TOTAAL
19,00	5.462,18	1.037,81	6.499,99		

	5.462,18	1.037,81	6.499,99	1.950,00	4.549,99
--	----------	----------	----------	----------	-----------------

Betaling binnen 14 dagen

``30 jaar garantie waarvan 10 jaar verzekerd door Euracor, onderschreven onder Polis nummer 45 110570 bij Ethias verzekeringen``

Vijzelweg 18^b • 5145 NK Waalwijk • Telefoon 0416 - 68 90 90 • Fax 0416 - 68 90 99 • E-mail: murprotec@planet.nl
Bank: ABN-AMRO 48.77.67.470 • K.v.K Tilburg nr. 11031544 • BTW nr. NL 80.10.19.801B01
Bezoek onze website: www.murprotec.nl

Onze leveringsvoorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg.

Dertigjarig garantiecertificaat

Behandeling tegen optrekkend vocht

Naam: Born
Adres behandeld pand: Kazernestraat 8
Postcode / plaats: 1398 AN Muiden
Overeenkomst nummer: **BE 1440**

Datum waarop de gegarandeerde werken werden beëindigd: 25-05-2007

1. Dit certificaat is opgemaakt door Murprotec Nederland in overeenstemming met de bepalingen van het contract, betreffende de gegarandeerde werken.
2. De huidige garantie dekt uitsluitend de muren die behandeld zijn tegen optrekkend vocht en wel boven het niveau van de sperlaag.
3. Indien na verloop van de drogingstermijn (aangegeven in het technisch rapport) de vochtigheidsgraad boven de sperlaag 6% overtreft (de meting van de vochtigheid wordt gedaan overeenkomstig de calciumcarbide methode) en voor zover het gaat om optrekkend vocht, zal de garantie gelden en Murprotec mogen kiezen hetzij uitvoering van bijkomende werken die de droging van de muur verzekeren, hetzij voor de terugbetaling van de contractuele prijs in verhouding tot de werken die niet het beoogde resultaat gegeven hebben. De keuze wordt overgelaten aan de beoordeling van de technische dienst van Murprotec.
4. Indien het behandelde pand verkocht wordt zal Murprotec Nederland haar garantie verlenen aan de nieuwe eigenaar tijdens de nog overblijvende garantietermijn.
5. De dertigjarige garantie zal door Murprotec verleend worden mits nalevering van de hieronder genoemde voorwaarden:
 - A. De klant moet het huidige certificaat en het contract betreffende de gegarandeerde werken overleggen.
 - B. Murprotec Nederland moet toegang hebben tot het pand tijdens de gebruikelijke werkuren, na afspraak met de klant, om de muur die behandeld werd tegen optrekkend vocht te inspecteren, de vochtschade te meten en om te bepalen welke eventuele bijkomende werken dienen te worden uitgevoerd of welke terugbetaling van de prijs aan de klant toekomt.
 - C. De klant zal Murprotec Nederland zonder verwijl verwittigen, schriftelijk via aangetekend schrijven, wanneer er nieuwe vochtverschijnselen voorkomen op de behandelde muren om een nieuwe tussenkomst zonder vertraging mogelijk te maken.
 - D. Alle werkzaamheden die door derden in het gebouw worden uitgevoerd, tijdens de duurtijd van de garantie, moeten uitgevoerd worden overeenkomstig de regels van de kunst en de rationele constructiemethoden.
6. De huidige garantie dekt niet de vochtigheid aanwezig in de bepleistering veroorzaakt door condensatie of door de aanwezigheid van zouten.

De klant:



Murprotec Nederland:



MURPROTEC®

EFFICIENTE EN DEFINITIEVE VOCHTBESTRIJDING

RICK VAN MEERWIK

Technical Manager
GSM: 06-24610303

Vijzelweg 18 B • 5145 NK Waddwijk
Tel: 0416-68.90.90 • Fax: 0416-68.90.99
rick@vanmeerwik.nl
www.murprotec.nl

Leveringsadres

DHR BORN-VAN DE BERG
KAZERNESTRAAT 8
1398 AN MUIDEN

DHR BORN-VAN DE BERG
KAZERNESTRAAT 8
1398 AN MUIDEN

FACTUUR Nr 2637 Van 15/05/2007

Bestelling: E 1440

Plaatsingsdatum: 25/05/2007 Plaatsingsteam: 0012 THIELEN

Producten / Prestaties	Hoeveelheid	E.P.	Bedrag
INJEKTIE TEGEN OPTREKKEND VOCHT	1,00	5.462,18	5.462,18

BTW %	BASISBEDRAG EXCL. BTW	BTW	BEDRAG INCL. BTW	VOORSCHOT	TOTAAL
19,00	5.462,18	1.037,81	6.499,99		

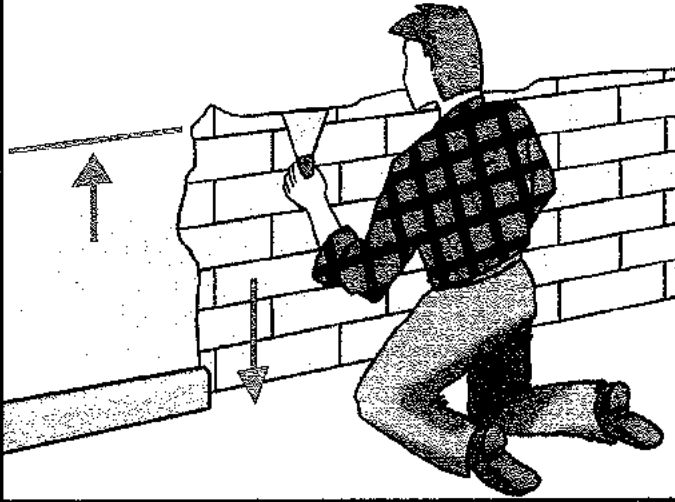
	5.462,18	1.037,81	6.499,99	1.950,00	4.549,99
--	----------	----------	----------	----------	-----------------

Betaling binnen 14 dagen

“30 jaar garantie waarvan 10 jaar verzekerd door Euracor, onderschreven onder Polis nummer 45 110570 bij Ethias verzekeringen”

Methodes om te herbepresteren na de behandeling tegen opstijgend vocht

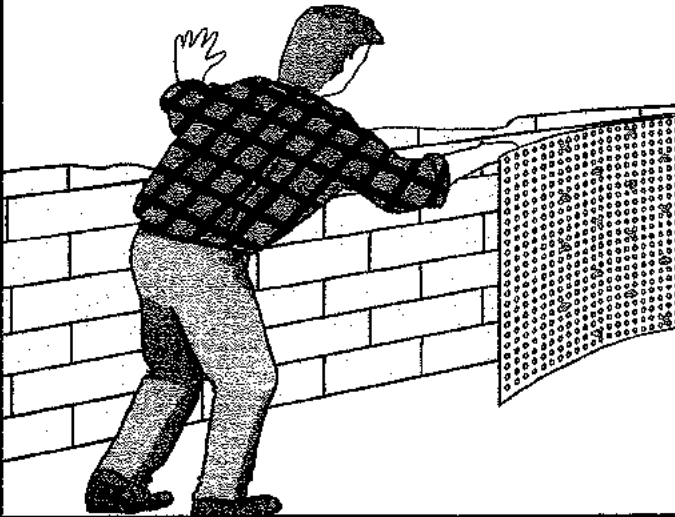
Afhakken van de aangetaste zones + 30 cm veiligheidszone



Borstelen van de muur om alle salpetersporen te verwijderen

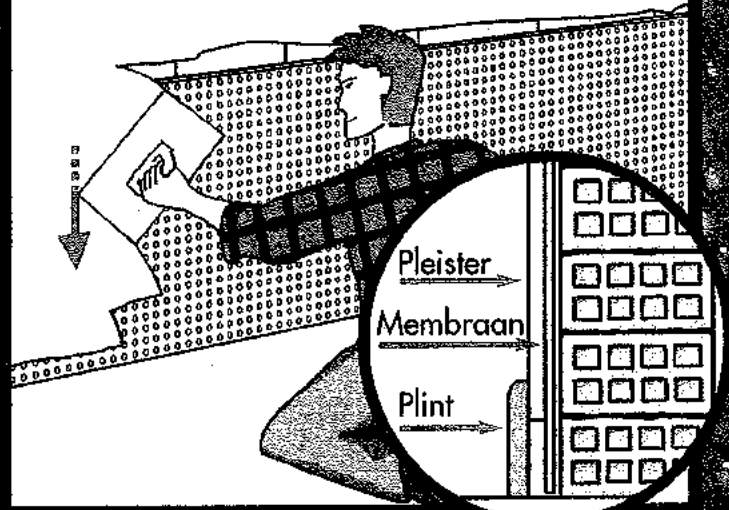


Het anti-salpetermembraan plaatsen (1plug , geschrankt, alle 15-20 cm)



Herbepresteren in twee fases:

- Onderlaag + laten drogen
- Eindlaag



België:

Tel: 0800/14607 - www.murprotec.be

Nederland:

Tel: 0800/687768 - www.murprotec.nl

MURPROTEC

Efficiënte en definitieve vochtbestrijding

GESCHENKBON. CONTACTEER IN MIJN NAAM:

Noteer hier uw gegevens:

Naam:

Naam:

Voornaam:

Voornaam:

Adres: Nr:

Adres:

Postcode: Gemeente:

Gemeente:

Tel:

Tel:

Toelichting eigenaresse op tegenoverliggende sociale woningbouw

Overlast Broshuizen?: niet/nauwelijks.

Toelichting: bij dit complex onderscheid maken tussen

1. Broshuizen begane grond zijde Naarderstraat en Broshuizen begane grond Kazernestraat
2. Broshuizen 1^e etage met slaapkamer op 2^e etage.

Begane grond Broshuizen zijn studio's, 1-kamerappartementen. Hier wonen wat jongere mensen. Regelmatig wisseling omdat bewoners aan de Naarderstraat deze locatie te lawaaiig vinden, te klein vinden en/of omdat bewoners liever in grotere stad wonen. Heb zelf het sterke vermoeden dat sommige appartementjes niet worden bewoond. Gordijnen langdurig dicht.

Broshuizen 1^e etage met slaapkamer: hier weinig verloop. Sommige bewoners wonen er langdurig zoals 'Kleine Japie'. Woont er meer dan 40 jaar. Wat oudere mensen.

Wat je overlast zou kunnen noemen is dat bij ondergrondse container zo nu en dan grof vuil ligt ivm verhuizingen. De studio's zijn te klein om afval in huis te houden totdat GAD het komt ophalen. GAD houdt deze locatie – vlakbij Kazerne en Muiderslot, op wandelroute van bezoekers- in het oog en is er doorgaans snel bij om afval dan snel af te voeren.

Bouwkundig inspectierapport



Adres object: Kazernestraat 8
 1398 AN Muiden

Datum inspectie: dinsdag 12 juli 2022
Rapportnummer: 2220194-00

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE.....	3
DASHBOARD.....	4
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR.....	5
OVERZICHT CONDITIE SCORES	6
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN.....	9
INSPECTIE DETAILGEGEVENS.....	11
1 Fundering en onderbouw	11
2 Ruwbouw.....	13
3 Afbouw	20
4 Afwerkingen.....	27
5 Installaties werktuigbouwkundig	37
6 Installaties elektrotechnisch	44
7 Vaste voorzieningen.....	46
9 Terrein	48
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE	50
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN	55

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	2220194-00
Inspecteur	Robert Creemer
Soort inspectie	Verkoopkeuring
Datum inspectie	dinsdag 12 juli 2022
Tijd inspectie	19.00 uur
Prijs inspectie	544,45 inclusief 21% BTW
Geldigheidsduur rapport	n.v.t.
Aanwezig bij inspectie	Verkoper
Weergesteldheid tijdens inspectie	Bewolkt droog
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Ja

Opdrachtgever

Naam	Mevrouw M.H. van den Berg
Adres	Kazernestraat 8
Postcode	1398 AN
Woonplaats	Muiden
Telefoon	06 4942 3614
E-mail	mhbornberg@gmail.com

Objectgegevens


Objecttype	Woonhuis/Twee onder een kap
Adres	Kazernestraat 8
Postcode	1398 AN
Plaats/locatie	Muiden
Bewoond	ja
Bouwjaar	1887
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

Kosten



Onderhoudskosten direct	3.025
Onderhoudskosten op termijn	22.324
Totaal	25.350
Verbeteringskosten	0

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

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
 5-Slecht	4 Afwerkingen	45 Plafondafwerking	452260 Plafondafwerking, Zachtboard

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

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
 Niet inspecteerbaar	1 Fundering en onderbouw	10 Fundering	161400 Fundering op staal
 Niet inspecteerbaar	5 Installaties werktuigbouwkundig	57 Luchtbehandeling	577090 Ventilatie voorzieningen

Opmerkingen van de inspecteur

BOUWKUNDIG ALGEMEEN:

Voor een woning van deze leeftijd, aard en omvang verkeert de bouwkundige staat over het algemeen in een redelijke tot goede conditie.

Het interieur verkeert in een redelijke conditie en de installaties zijn deugdelijk aangelegd, maar dienen plaatselijk (op termijn) te worden nagelopen en/of vernieuwd.

MONUMENTAAL:

De woning dateert van omstreeks 1887 en is aangeduid als Rijksmonument, geregistreerd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed onder nummer: Rce: 530734.

<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/530734>

De monumentale bijzonderheden aan het pand zijn in het monumentenregister als volgt omschreven:

DUBBELE WACHTERSWONING / DUBBELE DIENSTWONING als onderkomen van (de gezinnen van) een tweetal beambten voor de bewaking van het exercitieterrein en militaire gronden van de Vesting Muiden.

De woning (Kazernestraat 6 en 8), uit het laatste kwart van de 19de eeuw, is opgetrokken in een neorenaissancestijl. De indeling van het interieur is deels gewijzigd. De kapconstructie is oorspronkelijk, maar de dakvlakken zijn op enkele plaatsen doorbroken voor plaatsing van twee koekoeken (zuidzijde) en vier moderne tuimelramen (noordzijde).

Aan de zuidzijde van het pand bevindt zich aan beide woningen een kleine uitbouw onder vlakke dekking, alsmede een schuurtje.

DUBBELE WACHTERSWONING / DUBBELE DIENSTWONING uit het laatste kwart van de 19de eeuw met de daknok haaks op de Kazernestraat, uitgevoerd in een tamelijk sobere neo-Hollandse renaissancestijl. De dubbele, geschakelde woning is in baksteen opgetrokken vanuit een rechthoekige plattegrond en meet in totaal ongeveer 15 x 9 m. Het vrijstaande bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met een met gesmoorde kruispannen gedekt zadeldak. In de daknok bevinden zich drie gemetselde schoorstenen; in het noordelijk dakvlak is een koekoek aanwezig. De langsgevel aan de noordzijde wordt geleed door acht ritmisch geplaatste gevelopeningen driemaal twee vensters, gescheiden door een toegang; de rechtse woning (no. 6) heeft hierdoor twee maal twee vensters; de linkse (no. 8) een maal twee. De inwendige verdeling van het pand brengt het evenwicht terug in de achtergevel die voor no. 8 breder is. Alle gevelopeningen met halfrond boogveld, sluitstenen en enige gekleurde accenten. Er zijn zes smeedijzeren sierankers.

De kopse (west)gevel is blind, maar is voorzien van siermetselwerk in de vorm van in gele verblendsteen uitgevoerde, geometrische fantasiemotieven: ruiten en rechthoeken; oostgevel vergelijkbaar, maar voorzien van drie (mogelijk niet authentieke) vensters. Zuidgevel belangrijk gewijzigd door de aanbouwen."

ALGEMEEN:

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

Installaties worden daarom niet op hun goede werking beoordeeld en niet vastgesteld of ze voldoen aan huidig geldende eisen/voorschriften.

Nutsbedrijven en/of Waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven in de staat van installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

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

Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

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

Overzicht conditiescores

1 Fundering en onderbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Niet inspecteerbaar	10 Fundering	161400 Fundering op staal

2 Ruwbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	21 Buitenwanden	211150 Buitenwanden, metselwerk
 3-Redelijk	21 Buitenwanden	212033 Staalelementen, gevelankers
 2-Goed	22 Binnenwanden	221000 Binnenwanden, Algemeen
 2-Goed	23 Vloeren	232110 Vloer, Constructief, Begane grondvloer, beton
 2-Goed	23 Vloeren	232150 Vloer, Constructief, Verdieping, Hout
 2-Goed	24 Trappen en hellingen	241200 Trappen, Interieur
 2-Goed	27 Daken	271010 Dakconstructie, Dakbeschot
 2-Goed	27 Daken	271220 Dakconstructie hellend, Hout
 3-Redelijk	27 Daken	271710 Schoorsteen, gemetseld
 2-Goed	27 Daken	271810 Boeiboord & gootconstructies, Hout
 3-Redelijk	27 Daken	271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk

3 Afbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	31 Buitenwandopeningen	311110 Buitenkozijnen, Hout
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311310 Gevelbeglazing, Enkel glas
 2-Goed	31 Buitenwandopeningen	311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas
 2-Goed	31 Buitenwandopeningen	313100 Buitendeuren, Woningtoegangsdeur
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	315400 Hang- en sluitwerk, algemeen
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	315610 Lekdorpel, Keramisch
 2-Goed	32 Binnenwandopeningen	321000 Binnenkozijnen, Algemeen
 3-Redelijk	37 Dakopeningen	372011 Dakramen, Hout / staal
 3-Redelijk	37 Dakopeningen	373000 Dakkapel, algemeen



4 Afwerkingen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal­soort
 3-Redelijk	41 Buitenwandafwerkingen	411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk
 3-Redelijk	42 Binnenwandafwerkingen	421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk
 3-Redelijk	42 Binnenwandafwerkingen	421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte
 3-Redelijk	43 Vloerafwerkingen	432010 Vloerafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte
 2-Goed	45 Plafondafwerking	452120 Plafondafwerking, Pleisterwerk
 5-Slecht	45 Plafondafwerking	452260 Plafondafwerking, Zachtboard
 2-Goed	47 Dakafwerking, Dakrand	471550 Dakafwerking, rand, Keramisch
 2-Goed	47 Dakafwerking, Dakrand	471580 Dakafwerking, rand, Zink
 3-Redelijk	47 Dakafwerking, Goot	471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink
 2-Goed	47 Dakafwerking, Hellend	471220 Dakafwerking, Keramische pan
 3-Redelijk	47 Dakafwerking, Vlak	471130 Dakafwerking, EPDM dakbedekking



5 Installaties werktuigbouwkundig

Conditie	Bouwdeel	Materiaal­soort
 2-Goed	51 Warmteopwekking	510300 Rookgasafvoer ketel
 2-Goed	51 Warmteopwekking	512115 Warmteopwekking, Leidingwerk & appendages
 2-Goed	51 Warmteopwekking	512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR
 3-Redelijk	52 Afvoeren	521000 Afvoer, HWA, Algemeen
 2-Goed	52 Afvoeren	521205 Afvoer, Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen
 2-Goed	52 Afvoeren	521206 Afvoer, pompsysteem
 2-Goed	53 Water	531040 Water, Zichtbare waterleidingen
 2-Goed	53 Water	535340 Water, Watermeter / hoofdkraan
 2-Goed	54 Zichtbare gasleidingen	541000 Gasmeter
 3-Redelijk	56 Warmtedistributie	561030 Warmtedistributie, Leidingwerk & appendages
 2-Goed	56 Warmtedistributie	561075 Warmtedistributie, Radiatoren
 Niet inspecteerbaar	57 Luchtbehandeling	577090 Ventilatie voorzieningen

6 Installaties elektrotechnisch

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 4-Matig	63 Elektrische installatie	631210 Installaties E, groepenkast
 3-Redelijk	63 Elektrische installatie	631300 Installaties E, elektrainstallatie & schakelmateriaal

7 Vaste voorzieningen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	73 Vaste Keukenvoorzieningen	730000 Vaste inrichting, Keukenblok
 3-Redelijk	74 Vaste sanitaire voorzieningen	740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen

9 Terrein

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	90 Terrein	902000 Terrein, Bijgebouw, berging

Overzicht maatregelen en kosten

2 Ruwbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
21 Buitenwanden - 212033 Staalementen, gevelankers - Schilderwerk, vervolgsysteem, staalwerk	0	605	0	605
27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld - Vervangen loodslabben en loketten	0	1.815	0	1.815
27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld - Vervangen voegwerk schoorsteen	0	1.512	0	1.512
27 Daken - 271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk - Schilderwerk, vervolgsysteem	0	3.025	0	3.025
Totaal	0	6.958	0	6.958

3 Afbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk - Schilderwerk, vervolgsysteem	0	7.260	0	7.260
31 Buitenwandopeningen - 315610 Lekdorpel, Keramisch - Herstellen voegwerk lekdorpels	0	302	0	302
37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Schilderwerk, vervolgsysteem, houtwerk	0	908	0	908
37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Vervangen dakrandafwerking, zink	0	424	0	424
37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Vervangen loodslabben en loketten	0	605	0	605
Totaal	0	9.498	0	9.498

4 Afwerkingen

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
41 Buitenwandafwerkingen - 411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk - Herstellen voegwerk	0	908	0	908
42 Binnenwandafwerkingen - 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk - Vervangen wandafwerking, pleisterwerk	1.210	0	0	1.210
45 Plafondafwerking - 452260 Plafondafwerking, Zachtboard - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	424	0	0	424
47 Dakafwerking, Vlak - 471130 Dakafwerking, EPDM dakbedekking - Vervangen dakrandafwerking, zink	0	424	0	424
47 Dakafwerking, Vlak - 471130 Dakafwerking, EPDM dakbedekking - Vervangen loodslabben	0	908	0	908
Totaal	1.634	2.238	0	3.872

5 Installaties werktuigbouwkundig

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
52 Afvoeren - 521000 Afvoer, HWA, Algemeen - Herstellen hemelwaterafvoer	182	0	0	182
Totaal	182	0	0	182

6 Installaties elektrotechnisch

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

9 Terrein

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw, berging - Schilderwerk, vervolgsysteem	0	1.815	0	1.815
90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw, berging - Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting	0	1.815	0	1.815
Totaal	0	3.630	0	3.630

Totaal	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	3.025	22.324	0	25.350

Inspectie detailgegevens

1 Fundering en onderbouw

10 Fundering - 161400 Fundering op staal



Niet inspecteerbaar

Waarneembaarheid Niet

Toelichting

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

In de achtergevel van het pand is zichtbaar dat het voegwerk een aantal jaren geleden plaatselijk is vernieuwd (zie foto's).

Vermoedelijk is het voegwerk op deze plaatsen vernieuwd, omdat hier zogenaamde "muizentrappen" (open gescheurde voegen), waren ontstaan. Het ontstaan van muizentrappen is het gevolg van (ongelijkmatige) zettingen die het pand door de vele jaren heen heeft doorgemaakt.

Vanwege het feit dat het voegwerk (ter plaatse van de muizentrappen) enkele jaren geleden is hersteld en niet opnieuw is open gescheurd, kan dit erop duiden dat de het pand niet verder "ontoelaatbaar", ongelijkmatig is gaan zakken / zetten.

Om onbekende redenen is destijds niet op alle plaatsen in de afzonderlijke gevels het beschadigde metselwerk / voegwerk hersteld en zijn zodoende als gevolg van de genoemde zettingen, plaatselijk nog steeds een aantal scheuren en/of beschadigingen in het metselwerk / voegwerk aanwezig. (zie foto's)
 De waterdichtheid van de gevels komt door het gescheurde metselwerk / voegwerk (op termijn) in het geding.

Om vochtindringing / vochtdoorslag te voorkomen (en uit esthetisch oogpunt) adviseren wij om het gescheurde metselwerk en/of voegwerk te herstellen.

In hoofdstuk "Buitenwandafwerking, Voegwerk" is een post opgenomen voor het plaatselijk herstellen van het genoemde gescheurde metselwerk / voegwerk in de gevels.

Algemeen

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

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

TER INFORMATIE:

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



2 Ruwbouw

21 Buitenwanden - 211150 Buitenwanden, metselwerk



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

ALGEMEEN:

De kwaliteit van het metselwerk in de gevels is redelijk tot goed. Het voegwerk verkeert over het algemeen in een redelijke conditie.

GERINGE SCHEURVORMING:

Als gevolg van (ongelijkmatige) zettingen die de woning door de vele jaren heen heeft doorgemaakt zoals omschreven in hoofdstuk "Fundering en onderbouw, fundering op staal", zijn verspreid over de achtergevel van het pand meerdere zogenaamde "muizentrappen" aanwezig.

Vanwege het feit dat het voegwerk (ter plaatse van de muizentrappen) enkele jaren geleden is hersteld en niet opnieuw is open gescheurd, kan dit erop duiden dat de het pand niet verder "ontoelaatbaar", ongelijkmatig is gaan zakken / zetten.

Om onbekende redenen is destijds niet op alle plaatsen in de afzonderlijke gevels het beschadigde metselwerk / voegwerk hersteld en zijn zodoende als gevolg van de genoemde zettingen, plaatselijk nog steeds een aantal scheuren en/of beschadigingen in het metselwerk / voegwerk aanwezig. (zie foto's)
De waterdichtheid van de gevels komt door het gescheurde metselwerk / voegwerk (op termijn) in het geding.

Om vochtindringing / vochtdoorslag te voorkomen (en uit esthetisch oogpunt) adviseren wij om het gescheurde metselwerk en/of voegwerk te herstellen.

In hoofdstuk "Buitenwandafwerking, Voegwerk" is een post opgenomen voor het plaatselijk herstellen van het genoemde gescheurde metselwerk / voegwerk in de gevel(s).

Algemeen

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

Gebrek

Beschadiging, lichte scheurvorming

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



21 Buitenwanden - 212033 Staalelementen, gevelankers



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

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

Wij adviseren om de gevels op een termijn van 2 - 3 jaar in de steigers te zetten en alle gevelankers zoals hierboven beschreven, te ontroesten en te conserveren (gelijktijdig met de overige op termijn noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan de overige gevel- en dakafwerkingen).

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

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

Algemeen

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

Gebrek

Corrosie, aanslag

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem, staalwerk

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 605

22 Binnenwanden - 221000 Binnenwanden, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting
Algemeen

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



23 Vloeren - 232110 Vloer, Constructief, Begane grondvloer, beton



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De volledige begane grondvloer van de woning is uitgevoerd in beton en ligt rechtstreeks op de bodem.

Algemeen

Derhalve is er geen kruipruimte onder de woning aanwezig. De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels. Begane grondvloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn (aantasting van wapening van steenachtige vloer). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik

23 Vloeren - 232150 Vloer, Constructief, Verdieping, Hout



Waarneembaarheid Deels

Toelichting De verdiepingsvloer voelt stevig aan.
Algemeen Voor zover zichtbaar zijn er geen gebreken in de vloerconstructies aanwezig. Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafonduafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

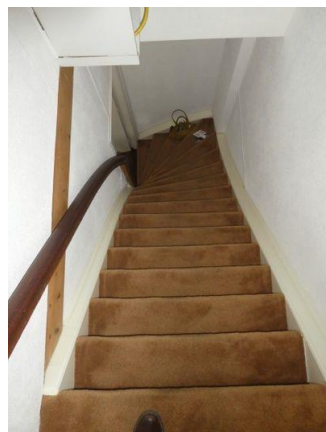
24 Trappen en hellingen - 241200 Trappen, Interieur



Waarneembaarheid Geheel

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271010 Dakconstructie, Dakbeschot



Waarneembaarheid Deels

Toelichting Bovenop het houten dakbeschot is een waterkerende folie aanwezig. De folie fungeert als een regenjas, als extra waterkerende beschermlaag onder de dakpannen.

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271220 Dakconstructie hellend, Hout

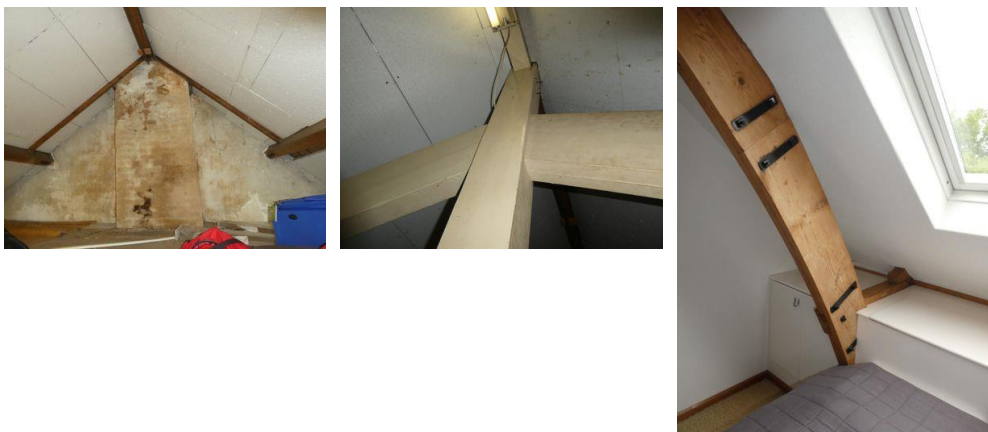


Waarneembaarheid Deels

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

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het loodwerk van beide bovendakse gemetselde schoorstenen verkeert in een redelijke conditie, maar begint wel poreus te worden.
 Het voegwerk van de schoorstenen in matige staat, is onderhevig aan slijtage en begint plaatselijk uit te spoelen.
 De waterdichtheid van de constructie komt hiermee (op termijn) in het geding. (Aan de binnenzijde van de woning zijn (nog) geen vochtsporen aanwezig).

Feitelijk beginnen het lood- en voegwerk het einde van de technische levensduur te bereiken en adviseren wij om bovengenoemde materialen van de schoorstenen op een termijn van circa 2 - 3 jaar te vernieuwen. (gelijktijdig met de overige op termijn noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan de overige gevel- en dakafwerkingen).

Derhalve zijn in dit hoofdstuk posten op termijn opgenomen voor het vervangen van het betreffende loodwerk en voegwerk. (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

Gebrek

Erosie, verwerking

Gebrek

Loodwerk >75% van de theoretische levensduur

Gebrek

Uitgespoeld voegwerk, open naden

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen loodslabben en loketten

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 1.815

Maatregel

Vervangen voegwerk schoorsteen

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 1.512

27 Daken - 271810 Boeiboord & gootconstructies, Hout



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting De boeidelen en gootconstructies ter plaatse van de afzonderlijke gevels zijn voor zover zichtbaar stevig en verkeren in een redelijke tot goede conditie.

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Het schilderwerk van de houten boeidelen en gootconstructies ter plaatse van de afzonderlijke gevels verkeert in een redelijke conditie, maar begint wel te krijten en plaatselijk te barsten. Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om de gevels op een termijn van circa 2 - 3 jaar in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post op termijn opgenomen voor het schilderwerk van alle houten boeidelen en gootconstructies. (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 3.025

3 Afbouw

31 Buitenwandopeningen - 311110 Buitenkozijnen, Hout



Waarneembaarheid Geheel

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

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

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

Wij adviseren om de gevels op een termijn van circa 2 - 3 jaar in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post op termijn opgenomen voor het schilderwerk van alle houten kozijnen, ramen en deuren in de gevels. Tevens zijn de kosten voor het benodigde steigerwerk ter plaatse van de afzonderlijke gevels in dit hoofdstuk verwerkt.

Gebrek

Barst-, blaas- en plooivorming

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 7.260

31 Buitenwandopeningen - 311310 Gevelbeglazing, Enkel glas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Op de verdieping zijn een aantal kozijnen en/of ramen (nog) voorzien van enkel glas.

Plaatselijk is voorzetbeglazing toegepast.

Gebrek

Kieren, kouval

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels op de begane grond zijn voorzien van dubbel glas.

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



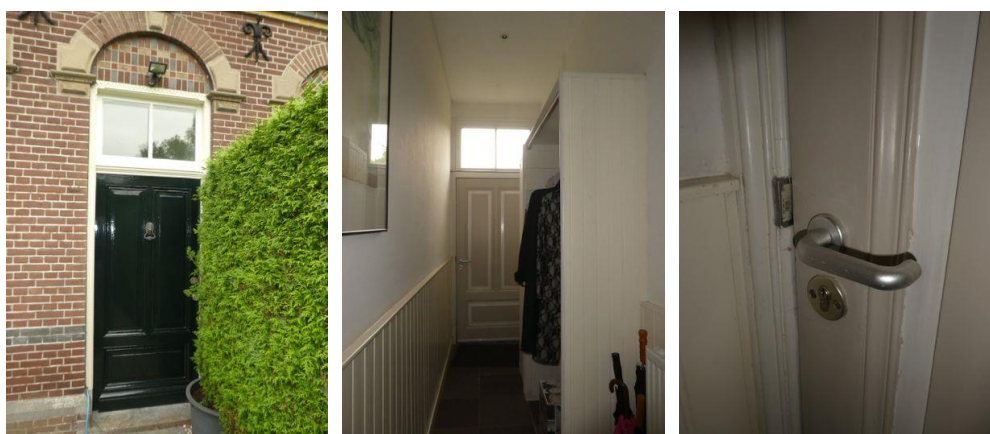
31 Buitenwandopeningen - 313100 Buitendeuren, Woningtoegangsdeur



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 315400 Hang- en sluitwerk, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 315610 Lekdorpel, Keramisch



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Het voegwerk tussen de lekdorpelstenen onder een aantal kozijnen begint poreus te worden en is plaatselijk zelfs al uitgespoeld. Om een correcte waterafvoer van de gevels af, en sterkte van de lekdorpels te kunnen blijven garanderen dient het voegwerk tussen de lekdorpels te worden hersteld.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post op termijn opgenomen voor het herstellen van het voegwerk tussen de lekdorpelstenen. (gelijktijdig met het schilderwerk van alle houten onderdelen in de gevels). (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Algemeen

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

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Uitgespoeld voegwerk, open naden

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Herstellen voegwerk lekdorpels

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 302

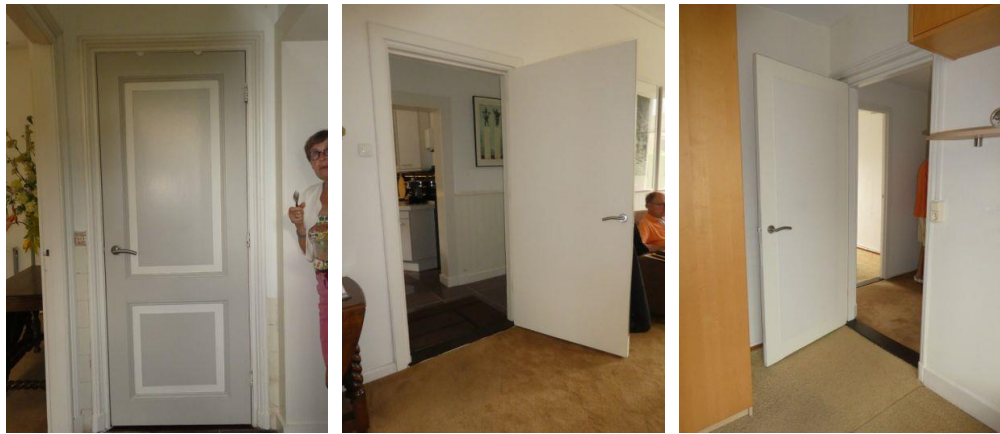
32 Binnenwandopeningen - 321000 Binnenkozijnen, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



37 Dakopeningen - 372011 Dakramen, Hout / staal



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De constructie van de dakkapel aan de achterzijde van de woning is stevig en verkeert in een goede conditie.

De houten gevelbekleding van de dakkapel verkeert in redelijke tot goede staat.

De EPDM dakbedekking op het platte dak van de dakkapel verkeert in redelijke tot goede conditie.

De zinken dakranden verkeren in redelijke conditie, maar zijn echter foutief (met schroeven en daardoor dus lek gemaakt) bevestigd. Dat kan (op termijn) tot lekkage en vervolgschade leiden.

Wij adviseren om de zinken dakranden te vervangen.

Tot slot begint het loodwerk nabij / op de onderlinge aansluitingen van de dakkapel met het hellende dak poreus te worden en vertoont plaatselijk al scheurvorming.

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

Wij adviseren om bovengenoemd loodwerk te vervangen.

Het schilderwerk van de houten delen van de dakkapel (kozijn, ramen en boeidelen) verkeert in een redelijke staat, maar is wel onderhevig aan krijten en plaatselijk barsten.

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

Wij adviseren om de houten delen van de dakkapel op een termijn van 2 - 3 jaar te voorzien van een schilderbeurt (gelijktijdig met het schilderwerk van de overige houten onderdelen ter plaatse van de voorgevel).

In dit hoofdstuk zijn posten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

Wij adviseren om bovengenoemde werkzaamheden op een termijn van 2 - 3 jaar te vervangen (gelijktijdig met de overige onderhoudswerkzaamheden ter plaatse van de buitenschil van de woning).

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

- Gebrek Bevestiging, manco
- Gebrek Loodwerk >75% van de theoretische levensduur
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking
- Gebrek Zinkwerk >75% van de theoretische levensduur
- Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem, houtwerk
Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 908
- Maatregel Vervangen dakrandafwerking, zink
Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 424
- Maatregel Vervangen loodslabben en loketten
Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 605

4 Afwerkingen

41 Buitenwandafwerkingen - 411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

ALGEMEEN:

De kwaliteit van het metselwerk in de gevels is redelijk tot goed. Het voegwerk verkeert over het algemeen in een redelijke conditie.

GERINGE SCHEURVORMING:

Als gevolg van (ongelijkmatige) zettingen die de woning door de vele jaren heen heeft doorgemaakt zoals omschreven in hoofdstuk "Fundering en onderbouw, fundering op staal", zijn verspreid over de achtergevel / voorgevel van het pand meerdere zogenaamde "muizentrappen" aanwezig. Vanwege het feit dat het voegwerk (ter plaatse van de muizentrappen) enkele jaren geleden is hersteld en niet opnieuw is open gescheurd, kan dit erop duiden dat de het pand niet verder "ontoelaatbaar", ongelijkmatig is gaan zakken / zetten.

Om onbekende redenen is destijds niet op alle plaatsen in de afzonderlijke gevels het beschadigde metselwerk / voegwerk hersteld en zijn zodoende als gevolg van de genoemde zettingen, plaatselijk nog steeds een aantal scheuren en/of beschadigingen in het metselwerk / voegwerk aanwezig. (zie foto's) De waterdichtheid van de gevels komt door het gescheurde metselwerk / voegwerk (op termijn) in het geding.

Om vochtindringing / vochtdoorslag te voorkomen (en uit esthetisch oogpunt) adviseren wij om het gescheurde metselwerk / voegwerk te herstellen. Derhalve is in dit hoofdstuk een post op termijn opgenomen voor het plaatselijk herstellen van het gescheurde metselwerk / voegwerk in de afzonderlijke gevels.

Gebrek	Beschadiging, lichte scheurvorming
Gebrek	Erosie, verwerking, verzanding
Gebrek	Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel	Herstellen voegwerk Uitvoering: Op termijn Totale kosten incl. BTW: € 908
-----------	---

42 Binnenwandafwerkingen - 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

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

Ter plaatse van de linker zijgevel vertoont het binnenwand pleisterwerk op plintniveau verzanding en onthechting als gevolg van optrekkend vocht. Tijdens de inspectie was de betreffende muur droog. volgens mededeling van de verkoper is de muur omstreeks 2010 geïnjecteerd. Het certificaat daarvan is in zijn bezit.

Kamsma Bouwadvies acht het opnieuw injecteren van de betreffende wand op basis van de gemeten vochtwaarden tijdens de bouwkundige keuring voorsnog niet nodig. (injecteren heeft een theoretische levensduur van circa 10 - 15 jaar).

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het injecteren van de wand dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 250,- excl. BTW per m2.

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

In dit hoofdstuk zijn geen kosten opgenomen voor het injecteren van bovengenoemde wanden.

Wel zijn kosten opgenomen voor het herstellen van het binnenwand pleisterwerk met cementgebonden pleister.

TOT SLOT:

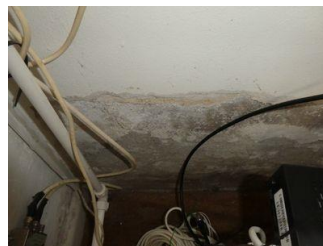
Voor het aanbrengen van pleisterwerk dient rekening te worden gehouden met een prijs van circa € 25,- excl. BTW per m2. In deze rapportage zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Onthechting van ondergrond



Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel Vervangen wandafwerking, pleisterwerk
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.210

42 Binnenwandafwerkingen - 421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De kwaliteit van het wandtegelwerk in de toiletruimte en badkamer is redelijk tot goed.

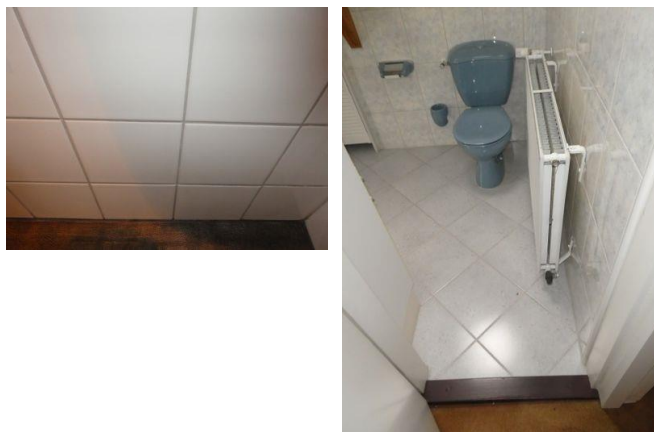
Voor kwalitatieve waterdichte aansluitingen dienen alle inwendige hoeken te worden afgekit.

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

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het vernieuwen van de kitvoegen in de toiletruimte en/of badkamer.

Gebrek Enigszins gedateerde uitvoering

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



43 Vloerafwerkingen - 432010 Vloerafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De kwaliteit van het vloertegelwerk in de toiletruimte en badkamer is redelijk tot goed.

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

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

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het vernieuwen van de kitvoegen in de toiletruimte en/of badkamer.

Gebrek

Enigszins gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



45 Plafondafwerking - 452120 Plafondafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Over het algemeen verkeert het pleisterwerk tegen de wanden en plafonds in de afzonderlijke ruimtes van de woning in een redelijke tot goede conditie.

Algemeen

Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



45 Plafondafwerking - 452260 Plafondafwerking, Zachtboard



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Op de vliering is plaatselijk zachtboard beplating toegepast. Zachtboard platen hebben absoluut geen weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) en dragen zelfs bij aan de voortplanting van brand.

Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen om alle zachtboard beplating te vervangen door gipskartonplaten, die wel voldoen aan een WBDBO van 30 minuten.

Voor het aanbrengen van een gipsplaten plafond, afgewerkt met pleisterwerk dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 100,- excl. BTW per m².

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vervangen van bovengenoemde zachtboard beplating.

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

Gebrek

Niet brandvertragend materiaal

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen plafondafwerking door gipsplaat

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 424

47 Dakafwerking, Dakrand - 471550 Dakafwerking, rand, Keramisch



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, vertering, begroeiing). De levensduur van keramische pannen bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebreuk

Veroudering door normale slijtage/gebruik



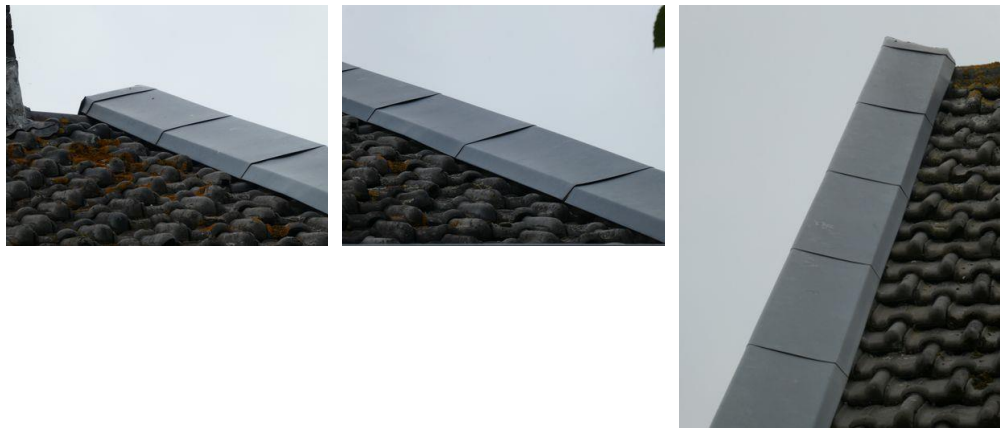
47 Dakafwerking, Dakrand - 471580 Dakafwerking, rand, Zink



Waarneembaarheid Deels

Gebreuk

Veroudering door normale slijtage/gebruik



47 Dakafwerking, Goot - 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De zinken dakgoten aan weerszijden van de woning verkeren in een redelijke conditie.

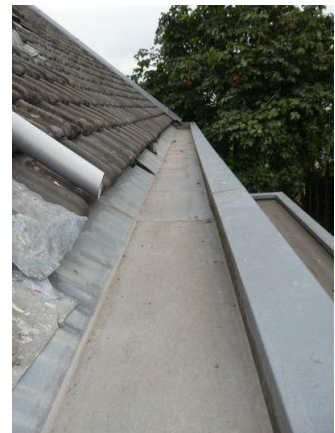
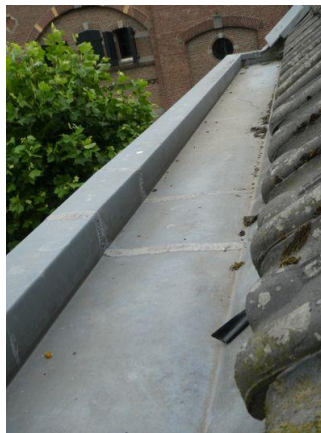
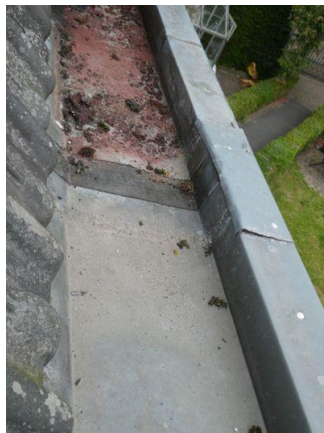
Algemeen

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

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



47 Dakafwerking, Hellend - 471220 Dakafwerking, Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Voor zover zichtbaar verkeren de keramische dakpannen op het hellende dak van de woning in een goede conditie, maar zijn enigszins onderhevig aan vervuiling en mosaangroei.

Wij adviseren om de verontreinigde dakpannen bij de eerstvolgende onderhoudsbeurt aan de buitenschil van de woning te reinigen om zodoende de levensduur te kunnen verlengen en lekkage te voorkomen.

In dit rapport zijn geen kosten opgenomen voor het uitvoeren van bovenstaande werkzaamheden.

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek Vervuiling, mos- en algenaangroei

47 Dakafwerking, Vlak - 471130 Dakafwerking, EPDM dakbedekking



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De EPDM dakbedekking op het platte dak van de toiletruimte aan de achterzijde van de woning verkeert in redelijke tot goede conditie. De zinken dakranden verkeren in redelijke conditie, maar zijn echter foutief (met schroeven en daardoor dus lek gemaakt) bevestigd. Dat kan (op termijn) tot lekkage en vervolgschade leiden. Wij adviseren om de zinken dakranden te vervangen.

Tot slot begint het loodwerk nabij / op de onderlinge aansluitingen van het dak met het opgaand metselwerk poreus te worden en vertoont plaatselijk al scheurvorming.

De waterdichtheid van de constructie komt hiermee in het geding. Feitelijk begint het loodwerk het einde van de technische levensduur te bereiken. Wij adviseren om bovengenoemd loodwerk te vervangen.

Algemeen

In dit hoofdstuk zijn posten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden. Wij adviseren om bovengenoemde werkzaamheden op een termijn van 2 - 3 jaar te vervangen (gelijktijdig met de overige onderhoudswerkzaamheden ter plaatse van de buitenschil van het pand). (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk"). Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). EPDM (Ethyleen Propyleen Dieen Monomeer) dakbedekking heeft een theoretische levensduur van > ca. 30 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, technische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschoot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Gebrek

Bevestiging, manco

Gebrek

Loodwerk >75% van de theoretische levensduur

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Zinkwerk >75% van de theoretische levensduur

Maatregel

Vervangen dakrandafwerking, zink

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 424

Maatregel

Vervangen loodslabben

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 908

5 Installaties werktuigbouwkundig

51 Warmteopwekking - 510300 Rookgasafvoer ketel



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



51 Warmteopwekking - 512115 Warmteopwekking, Leidingwerk & appendages



Waarneembaarheid Deels

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



51 Warmteopwekking - 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR



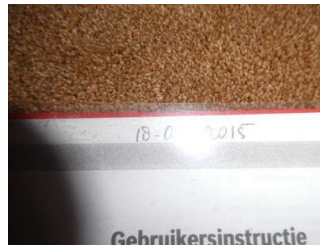
Waarneembaarheid Geheel

Toelichting
Merk: Nefit
Model: Trendline HRC25
Type: HR107 met HRww
CW-klasse: 4
Bouwjaar: 2015

Algemeen
De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 - 18 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving.
Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



52 Afvoeren - 521000 Afvoer, HWA, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De hemelwaterafvoer ter plaatse van de uitbouw met toiletruimte aan de achterzijde van de woning zit gedeeltelijk los en vertoont een ondeugdelijke reparatie met tape.
Wij adviseren om bovengenoemde hemelwaterafvoer te herstellen en deugdelijk vast te zetten.

Algemeen

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

Gebrek

Bevestiging, manco

Gebrek

Niet professioneel uitgevoerde reparatie

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Herstellen hemelwaterafvoer

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 182

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



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



52 Afvoeren - 521206 Afvoer, pompsysteem



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Nabij de CV-ketel is een condenswaterpomp geïnstalleerd ten behoeve van het oppompen van het door de CV-ketel geproduceerde condenswater richting het riool.

Algemeen

De technische levensduur van een vuilwaterpomp bedraagt gemiddeld 15 - 20 jaar.

Een pomp wordt visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



53 Water - 531040 Water, Zichtbare waterleidingen



Waarneembaarheid Deels

Algemeen Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

53 Water - 535340 Water, Watermeter / hoofdkraan



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting De watermeter en hoofdkraan van het waterleidingnetwerk bevinden zich in de trapkast.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



54 Zichtbare gasleidingen - 541000 Gasmeter



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Gas aangesloten ten tijde van de keuring: Ja

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



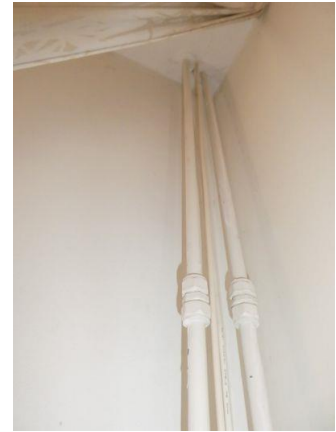
56 Warmtedistributie - 561030 Warmtedistributie, Leidingwerk & appendages



Waarneembaarheid Deels

Gebrekk

Veroudering door normale slijtage/gebruik



56 Warmtedistributie - 561075 Warmtedistributie, Radiatoren



Waarneembaarheid Geheel

Gebrekk

Algemeen

Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan.
De kranen zijn niet beoordeeld.

Veroudering door normale slijtage/gebruik



57 Luchtbehandeling - 577090 Ventilatie voorzieningen



Niet inspecteerbaar

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De toiletruimte en badkamer zijn voorzien van natuurlijke ventilatie.

Indien men (in de toekomst) besluit om de (enigszins) gedateerde ruimtes te vernieuwen, adviseren wij uit gezondheids- en praktische overwegingen om in bovengenoemde ruimtes mechanische buisventilatoren aan te brengen, zodat de toiletruimte en badkamer conform het Bouwbesluit 2012 mechanisch kunnen worden afgezogen.

Voor het plaatsen en installeren van een mechanische buisventilator dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 750,- excl. BTW per stuk.

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het installeren van bovengenoemde ventilatoren.

Gebrek Onjuist gedimensioneerde componenten

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

6 Installaties elektrotechnisch

63 Elektrische installatie - 631210 Installaties E, groepenkast



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Aangesloten tijdens de inspectie: Ja
Aantal groepen: 5
Aardlekschakelaars: 1

De groepenkast is nog voorzien van smeltzekeringen.
Een aantal groepen is bovendien niet voorzien van een aardlek (maximaal 4 groepen per aardlek).
Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen om deze groepen ook aan te sluiten op een aardlek.

In combinatie met het aanbrengen van voldoende aardlekschakelaars, adviseren wij om gelijktijdig de volledige groepenkast te vernieuwen en te voorzien van een schakelsysteem in plaats van smeltzekeringen.

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vervangen van de groepenkast.
De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.
Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Ontbrekende (onder-) delen

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen groepenkast
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.210

63 Elektrische installatie - 631300 Installaties E, elektrainstallatie & schakelmateriaal



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De elektrische installatie in de woning functioneert, maar is wel gedateerd en voldoet (op veel plaatsen) niet aan de NEN 1010 4e druk. Veel wandcontactdozen zijn niet voorzien van een aarding.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Gemiddeld dient voor het vernieuwen van de bedrading / aanbrengen van "aarde" per elektrapunt (wandcontactdoos, schakelaar, lichtpunten, etc.), rekening te worden gehouden met een post van circa 150,- excl. BTW.

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

Gebrek

Enigszins gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



7 Vaste voorzieningen

73 Vaste Keukenvoorzieningen - 730000 Vaste inrichting, Keukenblok



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



74 Vaste sanitaire voorzieningen - 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De toiletruimte en badkamer in zijn enigszins gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling, maar zijn nog wel functioneel.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het geheel vernieuwen van een toiletruimte dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 3000 - € 5000 excl. BTW.

Voor het geheel vernieuwen van een badkamer dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 6000 - € 12000 excl. BTW.

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

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

Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).

Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebrek

Enigszins gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



9 Terrein

90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw, berging



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het casco van het bijgebouw (berging) in de achtertuin verkeert in een redelijke tot goede conditie.

Het schilderwerk van alle houten delen van het bijgebouw verkeert in een redelijke tot matige staat en is onderhevig aan krijten, onthechten en barsten. Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.

Op het platte dak van het bijgebouw ligt bitumen dakbedekking.

De dakbedekking vertoont zichtbaar sporen van slijtage, zoals plooivorming en (beginnende) schubbenpatronen als gevolg van uitdroging.

De dakbedekking begint duidelijk het einde van de technische levensduur te bereiken.

Wij adviseren om de dakbedekking + randaansluitingen van het bijgebouw te vervangen.

Wij adviseren om bovenstaande werkzaamheden op een termijn van 2 - 3 jaar uit te voeren (gelijktijdig met de onderhoudswerkzaamheden ter plaatse van de buitenschil van het hoofdgebouw).

Derhalve zijn in dit hoofdstuk posten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

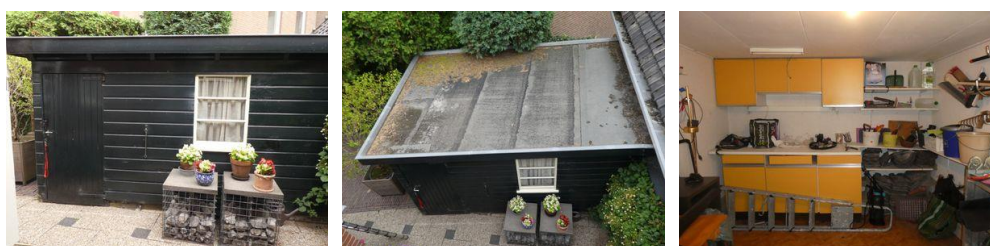
Algemeen

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

- Gebrek Afbladderende, kale delen
- Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming
- Gebrek Dakbedekking >75% van de theoretische levensduur
- Gebrek Erosie, verwerking



- Gebrek Slijtage, craquelé
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking
- Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem
Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 1.815
- Maatregel Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting
Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 1.815

Bijlage: toelichting op de inspectie

DOEL BOUWKUNDIGE INSPECTIE

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

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

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

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

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

HET BOUWTECHNISCH RAPPORT

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

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

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

BEOORDELING VAN HET OBJECT (EXCL. NHG RAPPORT)

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

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

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

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

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

ALGEMENE TOELICHTING OP INSPECTIE

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

Technische installaties, toetsing aan normen

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

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

Beoordeling elektrische installatie

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

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

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

Loden leidingen

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

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

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

Rioleringen algemeen

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

Kosten modernisering

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

Verstopingen

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

WERKWIJZE

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

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

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

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

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

RAMING VAN DE KOSTEN

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

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

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

INFORMATIEPLICHT VERKOPERS

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

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

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

ONDERZOEKSPLICHT KOPERS

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

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

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

BEOORDELING TECHNISCHE STAAT (EXCL. NHG RAPPORT)

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

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

Bijlage: algemene voorwaarden

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

Versie: februari 2022