



SINDE 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# Kerklaan 3 Weesp



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 600.000 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: 203 m<sup>2</sup>, inhoud 640 m<sup>3</sup>
- Overige inpandige ruimte: n.v.t.
- Gebouwegebonden buitenruimte: 69 m<sup>2</sup> (2x dakterras + 2x balkon)
- Externe Bergruimte: n.v.t.

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

- |                 |  |
|-----------------|--|
| - Bouwperiode:  | links omstreeks 1922-1926, rechts ouder (onbekend) |
| - Verwarming:   | c.v.-ketel   |
| - Isolatie:     | dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas              |
| - Energielabel: | E  |
| - Oplevering:   | in overleg, per direct mogelijk                    |



## DUBBELE BOVENWONING!

Markante, DUBBELE BOVENWONING van maar liefst 203 m<sup>2</sup> in het centrum mét zonnig dakterras van 63 m<sup>2</sup>.

Gelegen op een rustige locatie in het centrum om de hoek van de Herengracht met het vaarwater van het "Smal Weesp". Vanuit de woning zijn er vrije zichtlijnen door de Kerklaan, de Achterherengracht en aan de voorzijde zicht op de gerenoveerde Laurentiuskerk.

De woning -voormalig pakhuis- is voorzien van prachtige, authentieke gevel(-s) en een eigen entree. In feite betreft het een 'vrijstaande' bovenwoning. Daardoor zijn er raampartijen aan vier zijden en is er veel lichtinval. Door de vrije ligging ten opzichte van de omgeving en het wonen op 'een hoog' is er veel privacy.

Met maar liefst 133 m<sup>2</sup> biedt de eerste woonlaag volop de ruimte voor een fantastische leeflaag met ruime vertrekken.



## Zonnig dakterras op het zuidwesten!

Met het enorme dakterras, het tweede dakterras en de twee charmante balkons aan de voorzijde is er volop gelegenheid om buiten te zitten. Het grote, vierkante dakterras is gelegen op het zonnige zuidwesten en is eveneens erg vrij gelegen.

Zeer aantrekkelijk wonen met veel privacy, parkeergelegenheid in de straat en op slechts 5 minuten loopafstand (600 meter) van het NS-station gelegen met haar fantastische verbindingen. De winkels, horeca maar ook scholen liggen zeer nabij.



Begane grond (4,9 m<sup>2</sup>)

Eigen entree, ruime hal met granitovloer (gelegenheid om fietsen te bergen) en de authentieke trapopgang (traplift wordt nog verwijderd).





1e verdieping (133,3 m<sup>2</sup>)

## Zeer ruime woonkamer!

Overloop, zeer ruime woonkamer van (11.50 x 4.50m = 52 m<sup>2</sup>) met balkon, zijramen en openslaande deuren naar het dakterras.







Openslaande deuren







Open keuken...

Open keuken uit 2010 met inbouwapparatuur.



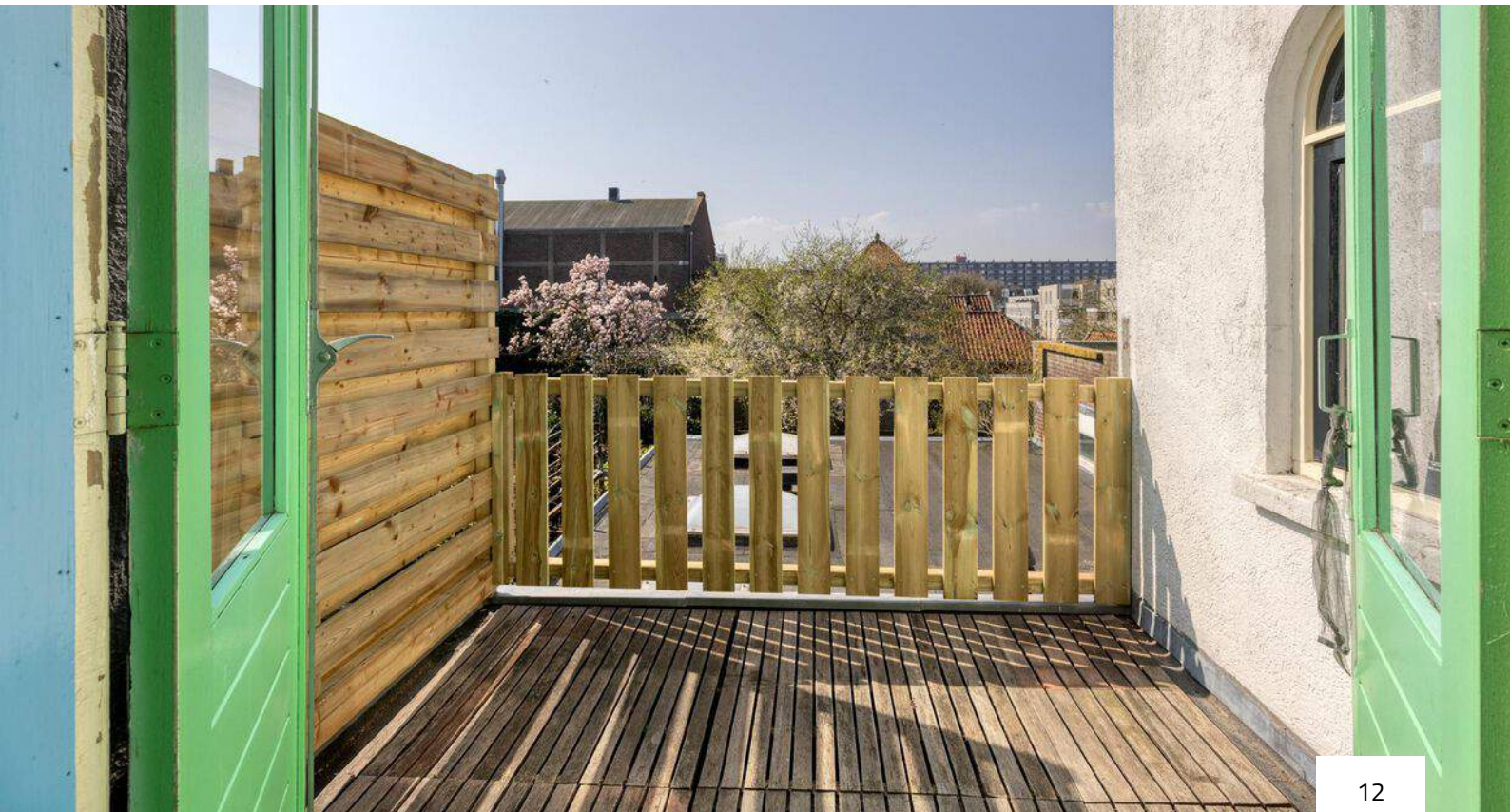


Vier slaapkamers...

Verder zijn er maar liefst vier slaapkamers  
(waarvan twee met een eigen buiten)









Bijkeuken, toilet en de badkamer (2006).





2e verdieping (64,9 m<sup>2</sup>)

## Ruime zolders...

De twee afzonderlijke, ruime zolders bieden de mogelijkheid om meerdere kamers te realiseren.

De drie balken van de rechterzolder zijn te verhogen waardoor u er onderdoor kunt lopen.

Nok links: 3.10 m, nok rechts: 2.82 m.







## Enorm dakterras!

Met het enorme dakterras, het tweede dakterras en de twee charmante balkons aan de voorzijde is er volop gelegenheid om buiten te zitten.

Het grote dakterras is toegankelijk vanuit de woonkamer en heeft een relatief vrij uitzicht op de omgeving en de Laurentiuskerk.









## Vereniging van Eigenaren

Het gebouw is in 1994 gesplitst en bestaat sindsdien uit vier appartementsrechten. Twee woningen en twee bedrijfsruimtes op de begane grond. Op de verdieping(-en) is conform het bestemmingsplan alleen wonen toegestaan (met aan huis gebonden beroepen). Er wordt overigens geen overlast ervaren van de begane grond (kapsalon).

In de splitsingsakte is het onderhoud deels collectief maar overwegend individueel geregeld (zie bijlages in de te downloaden brochure). Hierdoor is o.a. het onderhoud aan of vervanging van bijvoorbeeld de kozijnen, het dak maar ook het buitenschilderwerk voor eigen rekening van de desbetreffende appartementseigenaar. Om deze reden zijn de servicekosten slechts € 50 per maand. De servicekosten zijn voor de collectieve opstalverzekering en het gemeenschappelijke onderhoud.

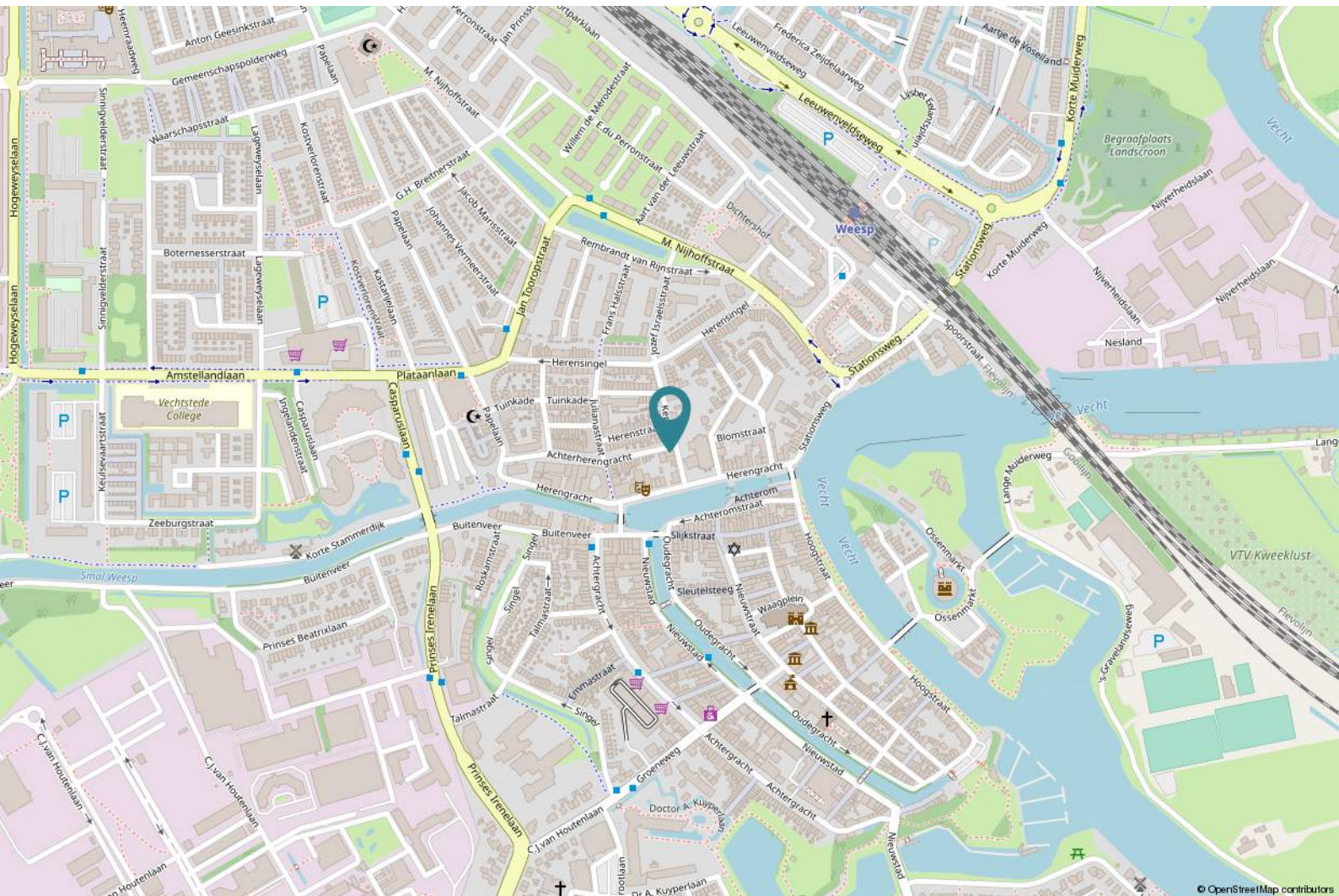
Aangezien de woning in een te moderniseren/te renoveren staat verkeert en het onderhoud overwegend individueel is geregeld hebben wij een bouwkundig rapport voor dit appartement laten opstellen (zie brochure). In 2017 is via een 'Meerjarenonderhoudsplanning' (zie brochure) het collectieve onderhoud van de VvE voor de periode tot en met 2026 in kaart gebracht. Er worden in dit document geen bijzondere constatering benoemd. Verder vinden er vergaderingen plaats en zijn er financiële stukken van de VvE voorhanden.



## Bijzonderheden

- Gelegen binnen het beschermde stadsgezicht
- Geen rijks- of gemeentelijk monument
- Remeha HR combiketel, 2020 (eigendom), dakisolatie in het linker gedeelte (2005), gedeeltelijk dubbel glas, energielabel E
- Dakbedekking dakterras vervangen in 2020, goten 2004
- Geen fietsenberging
- Bestemming is "Dienstverlening" (relevant voor de begane grond). Op de verdieping(-en) is alleen wonen toegestaan (met aan huis gebonden beroepen)
- Er is geen onderzoek gedaan bij de gemeente naar eventuele splitsingsmogelijkheden
- Parkeren middels vergunning, voldoende gelegenheid
- Oplevering in overleg, per direct mogelijk





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 waardebepaling van uw woning!







# MEETRAPPORT

Certificaatnummer: W2203154

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

Kerklaan 3  
Weesp



# Toelichting op het meetrapport

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

## Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 23 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	203,10	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte (2x balkon/2x terras)	69,00	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00	m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	640,00	m <sup>3</sup>
Inhoud externe bergruimte(n)	0,00	m <sup>3</sup>

Rapport opgemaakt door 123 Meten



Naarden, 24 maart 2022



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

# MEETWIJZEN & DEFINITIES

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

## Gebruiksoppervlakte (GO)

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

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>
- Constructieve delen zoals (leiding)schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan, of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

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

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

## Gebruiksoppervlakte: Gebouw gebonden buitenruimte

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

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

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

## Gebruiksoppervlakte: Externe bergruimte

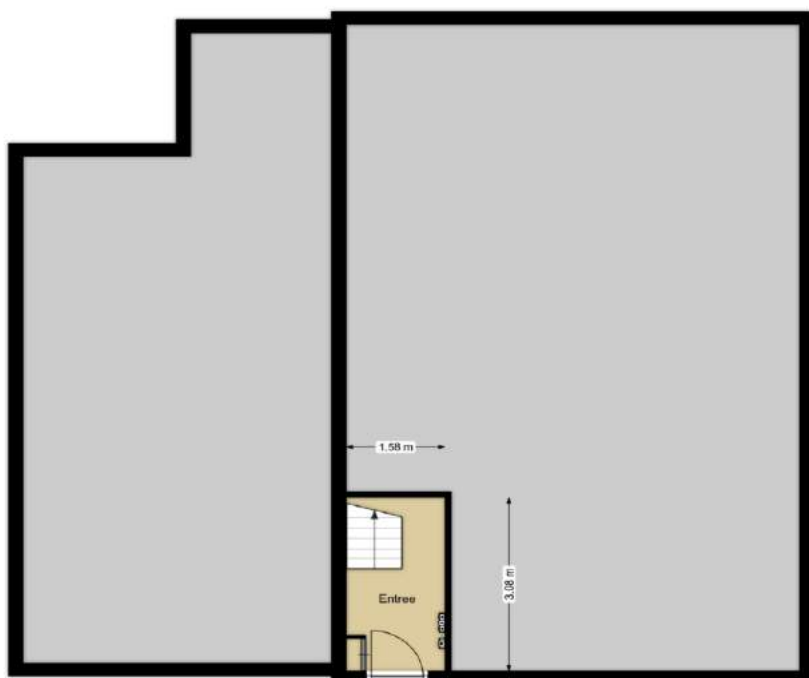
Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

# MEETSTAAT



1e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	4,9 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	4,9 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
2e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	133,3 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	133,3 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	69 m <sup>2</sup>
3e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	64,9 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	64,9 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
4e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
5e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
6e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Extern	Externe bergruimte 1	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte 2	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte 3	0 m <sup>2</sup>

Kerklaan 3, Weesp  
Begane grond



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

Kerkaan 3, Weesp  
1e verdieping



Kerklaan 3, Weesp  
2e verdieping



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

# Deze woning heeft energielabel

# E



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Kerklaan 3  
1382AK Weesp  
BAG-ID: 0457010000003015

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1922  
Compactheid 1,70  
Vloeroppervlakte 208 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning onder dak



## Opnamedetails

### Naam

Nathan Zwart

### Examnummer

58914

### Certificaathouder

Schröder & Schröder B.V.

### Inschrijfnummer

2110839

### KvK-nummer

52397939

### Certificerende instelling

DEKRA Certification B.V.

### Soort opname

Basisopname



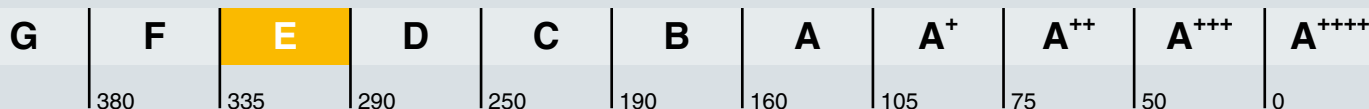


## Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 311,30 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 57,14 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

311,30 kWh/m<sup>2</sup> per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 237,27 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 144 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

### Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

### Indicatie energierekening

Prijspeil 2022

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€225	€215	€210	€195	€170	€160	€150	€135	€130	€125	€120
Gemiddeld	€335	€320	€310	€300	€270	€250	€230	€215	€210	€200	€195
Hoog	€490	€475	€465	€445	€405	€370	€340	€320	€310	€295	€285

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

### 1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

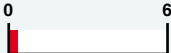
Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7$   $m^2K/W$ ). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

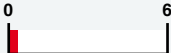
Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0  $m^2K/W$ ).

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

#### Noord

Opp. 0 6  $R_c$   
30,8 m<sup>2</sup>  0,35

#### Oost

Opp. 0 6  $R_c$   
32,1 m<sup>2</sup>  0,35

#### Zuid

Opp. 0 6  $R_c$   
32,5 m<sup>2</sup>  0,35

#### West

Opp. 0 6  $R_c$   
27,8 m<sup>2</sup>  0,35

**1 Gevels** (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Maatregel: gevelisolatie**

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

**3 Daken**

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

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  8,0  $m^2K/W$ ).

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

**Noord**

Opp.	0	8	$R_c$
57,7 m <sup>2</sup>			0,35
14,7 m <sup>2</sup>			0,35

**West**

Opp.	0	8	$R_c$
20,1 m <sup>2</sup>			0,35
7,3 m <sup>2</sup>			0,35

**Oost**

Opp.	0	8	$R_c$
6,0 m <sup>2</sup>			0,35
4,3 m <sup>2</sup>			0,35

**Horizontaal**

Opp.	0	8	$R_c$
5,5 m <sup>2</sup>			0,35

**Zuid**

Opp.	0	8	$R_c$
59 m <sup>2</sup>			0,35
14,7 m <sup>2</sup>			0,35

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Maatregel: dakisolatie**

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

## 4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

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

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

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

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

### Vloeren

Opp.	0	3,5	$R_c$
5,8 $m^2$			0,15

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

### Maatregel: vloerisolatie

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

## 5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR<sup>++</sup>-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0  $W/m^2K$ ).

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

**Noord**

Opp.	0	7	$U_w$
1,3 m <sup>2</sup>			2,9
1,3 m <sup>2</sup>			2,9
1,3 m <sup>2</sup>			2,9
1,3 m <sup>2</sup>			2,9

**Oost**

Opp.	0	7	$U_w$
2,4 m <sup>2</sup>			2,9
2,1 m <sup>2</sup>			2,9
1,8 m <sup>2</sup>			5,1
1,6 m <sup>2</sup>			5,1
1,1 m <sup>2</sup>			5,1
1,0 m <sup>2</sup>			5,1
1,0 m <sup>2</sup>			5,1
1,0 m <sup>2</sup>			5,1
0,6 m <sup>2</sup>			5,1

**Zuid**

Opp.	0	7	$U_w$
1,6 m <sup>2</sup>			5,1
0,8 m <sup>2</sup>			5,1

**West**

Opp.	0	7	$U_w$
4,8 m <sup>2</sup>			1,8
1,1 m <sup>2</sup>			2,9
0,8 m <sup>2</sup>			5,1
0,7 m <sup>2</sup>			2,9
0,7 m <sup>2</sup>			2,9
0,4 m <sup>2</sup>			2,9

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Maatregel: ramen met HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas**

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

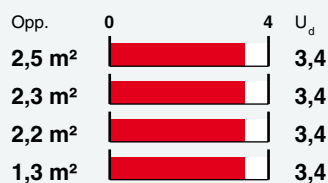
**6 Buitendeuren**

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de  $U_d$ -waarde. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_d$  van 1,4 W/m<sup>2</sup>K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_d$ -waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

**Oost****West**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)**

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

**LET OP!****Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

### 7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	208,3 m <sup>2</sup>

#### Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

#### Biomassaketel

Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

## 7 Verwarming (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Warmtenet**

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

## 8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

**Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater**

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

**Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming**

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## 10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Nee	Nee	208,3 m <sup>2</sup>



**Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem**

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.

Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

**Ventilatie met warmteterugwinning**

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmteterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**11 Koeling**

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

**12 Zonnepanelen**

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

**Maatregel: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking**

Zonnepanelen -ook wel PV-panelen genoemd- zetten de energie van de zon om in elektriciteit.

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Disclaimer**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

---

## 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: Kerklaan 3, 1382 AK, Weesp

#### 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: In het eigendomsbewijs is een erfdienstbaarheid opgenomen die verplicht dat de ramen aan de zuidzijde van matglas dienen te zijn (zodat er geen inkijk is op belendige percelen).
- 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<sup>e</sup> 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? Zie b.
- 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?

De buurman op Kerklaan 1c heeft een document waarop staat dat Kerklaan 1c beschermd stadsgezicht is. De straatkant. Kerklaan 3 ligt gedeeltelijk boven Kerklaan 1c en dus is dat gedeelte automatisch beschermd stadsgezicht.

<https://www.google.com/maps/place/Kerklaan+1,+1382+AK+Weesp/@52.3092822,5.0405024,3a,75y,241.39h,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s66GkgNaxaiOiMK4J026cAw!2e0!7i16384!8i8192!4m5!3m4!1s0x47c60dbd02ad72cb:0xc4f4f5a114ae15b9!8m2!3d52.3092396!4d5.0403899>

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): **In 2020 is er een geheel nieuwe dakbedekking op gekomen en hersteld** \_\_\_\_\_

Is het dak, dakbeschot of zijn balken vervangen of gerepareerd?

Ja /nee

Zo ja, wat? **Sommige stukken van de balken van de onderbuurvrouw zijn hersteld, er is een geheel nieuwe dakbedekking op geplaatst**

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? \_\_\_\_\_

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? NVT soms / Ja /nee

#### 6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer is het houtwerk aan de buitenzijde voor het laatst geschilderd? **2018**

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

Zo ja, waar? \_\_\_\_\_

- c. Functioneren alle sloten? Het slot van kamer met het aangrenzende balkon is prima, maar de dorpel is rot en moet vervangen worden. De rest functioneert goed. Ja /nee

## 7. Isolatie

- a. Is er sprake van isolerende beglazing? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels   
In de woonkamer is er dubbelglas, in de rest van het huis enkelglas
- 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? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels

## 8. Installaties / sanitair / riolering

- a. Is er een CV-ketel? Ja /nee   
Zo ja, welk type en welk bouwjaar? Remeha, 2020  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2020
- b. Indien van toepassing: In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd of gereinigd? \_\_\_\_\_
- c. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? n.v.t.  / ja /nee   
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? \_\_\_\_\_
- d. Is de elektrische installatie (groepenkast of bedrading) vernieuwd? Ja /nee   
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? In 2010 zijn er nieuwe groepen bijgekomen tbv nieuwe keuken
- 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? **1922 uit mijn hoofd, maar de precieze datum staat op de papieren die Arjan van mij heeft meegekregen**
- 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?

**Badkamer/toilet rond 2006 en keuken rond 2010**

**En 1 zolder is geïsoleerd en vernieuwd rond 2005**

- 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

**Indien er zonnepanelen zijn:**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: \_\_\_\_\_

Installateur: \_\_\_\_\_

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja /nee   
 Zo ja, heeft u een BTW nummer aangevraagd? Ja /nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: \_\_\_\_\_  
 Aantal kWh: \_\_\_\_\_

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? \_\_\_\_\_

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja /nee   
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja /nee   
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? \_\_\_\_\_

## 10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? €...576000.....,belastingjaar:.....2020  
 Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen: \_\_\_\_\_
- Onroerende zaakbelasting: € 422,78 / jaar 2021
  - Afvalstoffenheffing €219,- / jaar 2021
  - Rioolrecht: € 213,00 / jaar 2021
  - Waterschapsbelasting: €64,35 / jaar 2020
- 169,48 = het bewonersgedeelte van 2020
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u voor gas en elektriciteit? €283 =gas en €134,24  
 = electra / maand  
 Welk voorschotbedrag betaalt u voor water? €49,- / kwartaal
- c. Appartement:
- Welk bedrag betaalt u voor het voorschot voor stookkosten (blokverwarming) €nvt. / maand
  - Welk bedrag betaalt u aan (zonder stookkosten) servicekosten? €50,- / maand
- Is het waterverbruik inbegrepen? Ja /nee
- d. Zijn er huur/leasecontracten (bijv. boiler, geiser, CV-ketel, etc.)? Ja /nee
- Zo ja:
- welk soort contract betreft het: huurovereenkomst / huurkoopovereenkomst / leaseovereenkomst
  - Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* Ja /nee
  - de naam/type van het toestel: \_\_\_\_\_
  - Indien er een toestel wordt gehuurd: maandelijkse kosten: €..... / maand



- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom: €.....

Duur: \_\_\_\_\_

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

Zo ja, welke? **CV installatie garantie vervalt op 19-10-2022**

\_\_\_\_\_

### 12. Buren

Hoe is de gezinssamenstelling van uw buren?

Links: \_\_\_\_\_ nvt \_\_\_\_\_

Rechts: \_\_\_\_\_ nvt \_\_\_\_\_

Indien van toepassing:

Bovenburen: \_\_\_\_\_ nvt \_\_\_\_\_

Onderburen: \_\_\_Kerklaan 1C is een alleenstaande man en Kerklaan 3A is de kapsalon Kalle, Achterherengracht 1A woont een mevrouw. \_\_\_\_\_

### 13. Overige

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

De woning bevindt zich in het midden van het centrum en zo ben je overal dichtbij, maar ligt zo gelegen dat je geen 'last' hebt van de eventuele drukte die het centrum met zich mee kan brengen. Het station is ook op 5 minuten loopafstand.

De woning zelf is enorm ruim, heeft 3 balkons en een groot dakterras en veel mogelijkheden. Tevens heeft het enorm veel ramen met bijna 360 graden uitzicht. Kortom, een heel unieke woning en een echt pareltje van Weesp.

### 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

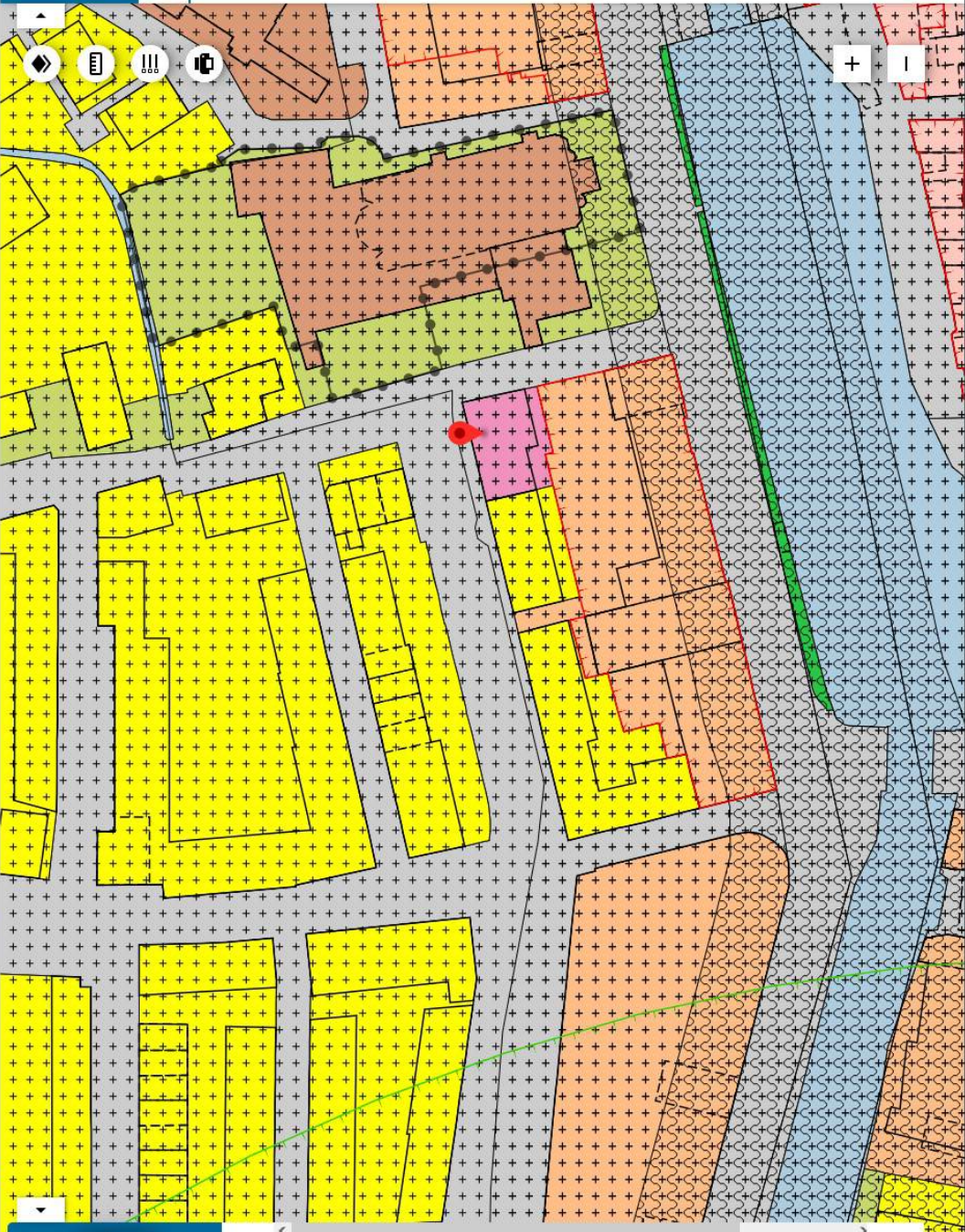
Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper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



Titiaan de Geer d.d. 11-03-2022

---

**WOZ**  
**stedelijk gebied**  
 gemeente Weesp  
 bestemmingsplan  
 onherroepelijk (vastgesteld 2015-05-28)



[Ruimtelijkeplannen.nl](#)  
 ADRES: kerklaan 3 weesp  
 PLANNAAM OF -NUMMER: kerklaan 3, 1382AK Weesp

GEMEENTE (5) PROVINCIE (23) RIJK (28)  
**BESTEMMINGSPANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

**R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)

**G** Woningsspplitsing of Kamergewijze verhuur 2021 voorbereidingsbesluit vastgesteld (2021-09-23)

**G** Woningsspplitsing of Kamergewijze verhuur voorbereidingsbesluit vastgesteld (2020-10-19)

**G** stedelijk gebied bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2015-05-28)

**STRUCTUURVISIES**  
 Verberg plannen

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN  
 131345.6, 480203.9  
 Enkelbestemming Dienstverlening  
 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1  
 Dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht  
 Bouwvlak

## Artikel 8 Dienstverlening

- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Specifieke gebruiksregels](#)

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Dienstverlening](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dienstverlening;
- op de verdieping uitsluitend wonen inclusief een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals bepaald in lid [33.2](#);
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

### 8.2 Bouwregels

Op of in de in lid [8.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat:

#### 8.2.1 Gebouwen

- hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak;
- de goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak niet meer dan de bestaande maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw op het bouwperceel mag zijn;
- het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen mag zijn;
- een aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping op niet minder dan 3 meter achter de voorgevel wordt gebouwd;
- aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen tot niet meer dan 3 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- het bij het bouwvlak aansluitende terrein mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd waarvan de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag zijn;
- de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3 meter mag zijn;
- de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw niet meer mag zijn dan 0,25 meter boven de begane grondlaag van het gebouw waartegen wordt aangebouwd met een maximum van 4 meter;
- de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw niet meer dan 5 meter mag zijn.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag zijn dan:

- 1 meter voor erfafscheidingen, gelegen voor de voorgevel;
- 2 meter voor erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevel;
- 3 meter voor overkappingen;

- 5 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de verdiepingen van de gebouwen voor andere functies dan wonen, zoals bedoeld in lid [8.1](#) onder b.



## Rapport Bodemloket

### NH045700076 Kerklaan 1-3

Datum: 6-8-2021



#### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

# RapportNH045700076 Kerklaan 1-3

## Inhoud

- 1 Algemeen
  - 1.1 Administratieve gegevens
  - 1.2 Statusinformatie
  - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
  - 1.4 Onderzoeksrapporten
  - 1.5 Besluiten
  - 1.6 Saneringsinformatie
  - 1.7 Contactgegevens

## 2 Disclaimer

### 1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

#### 1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Kerklaan 1-3
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	NH045700076
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA045700075
Adres:	Kerklaan 1-3 1382AK WEESP
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

#### 1.2 Statusinformatie

Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

#### 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
ophooglaag (niet gespecificeerd) (900070)	onbekend	huidig
transportbedrijf (6024)	1985	1992
taxibedrijf (6022)	1968	1976
transportbedrijf (6024)	1944	1963
benzine-service-station (5050)	1911	1985

#### 1.4 Onderzoeksrapporten

---

Type	Auteur	Nummer	Datum
Oriënterend bodemonderzoek	Omegam	11034004	1996-06-27

### 1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	97-510560	1997-01-29

### 1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

### 1.7 Contact

Geen contact informatie beschikbaar voor NH-Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

## 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



# Bouwkundig inspectierapport



Adres object:                      Kerklaan 3  
   1382 AK Weesp

Datum inspectie:                vrijdag 25 maart 2022  
Rapportnummer:                2220058-01

# 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 .....	28
4 Afwerkingen .....	35
5 Installaties werktuigbouwkundig .....	49
6 Installaties elektrotechnisch .....	56
7 Vaste voorzieningen.....	59
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE.....	61
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN .....	66

# Algemene gegevens van de inspectie

## Inspectiegegevens

Rapportnummer	2220058-00
Inspecteur	Robert Creemer
Soort inspectie	Verkoopkeuring
Datum inspectie	vrijdag 25 maart 2022
Tijd inspectie	15.30 uur
Prijs inspectie	665,50 inclusief 21% BTW
Geldigheidsduur rapport	n.v.t.
Aanwezig bij inspectie	Overig
Weergesteldheid tijdens inspectie	Zonnig
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Ja

## Opdrachtgever

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

## Objectgegevens



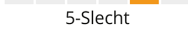
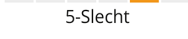
Objecttype	Appartement/Bovenwoning
Adres	Kerklaan 3
Postcode	1382 AK
Plaats/locatie	Weesp
Bewoond	Nee
Bouwjaar	1922
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Ja

# Dashboard

## Kosten


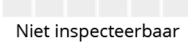

Onderhoudskosten direct	38.115
Onderhoudskosten op termijn	0
<b>Totaal</b>	<b>38.115</b>
Verbeteringskosten	0

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

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
 5-Slecht	4 Afwerkingen	42 Binnenwandafwerkingen	421075 Binnenwandafwerking, Asbesthoudend materiaal
 5-Slecht	4 Afwerkingen	45 Plafondafwerking	452260 Plafondafwerking, Zachtboard
 5-Slecht	4 Afwerkingen	47 Dakafwerking, Dakrand	471580 Dakafwerking, rand, natuursteen / zinkwerk
 5-Slecht	5 Installaties werktuigbouwkundig	57 Luchtbehandeling	572010 Mechanische ventilatiebox

## 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	170000 Fundering algemeen
 Niet inspecteerbaar	1 Fundering en onderbouw	10 Fundering	181000 Kruipruimte
 Niet inspecteerbaar	3 Afbouw	37 Dakopeningen	374000 Dakterras, algemeen

# Opmerkingen van de inspecteur

## **BOUWKUNDIG ALGEMEEN:**

Voor een pand van deze leeftijd, aard en omvang verkeert de bouwkundige staat van het casco over het algemeen in een redelijke conditie. Tevens verkeren de installaties in een overwegend redelijke conditie, maar dienen plaatselijk te worden nagelopen en/of (op termijn) vernieuwd. Het interieur in de woning is in een aantal ruimtes enigszins gedateerd, maar functioneel.

## **UITWENDIGE SCHEIDINGSCONSTRUCTIE:**

Zichtbaar is dat veel materialen in de uitwendige scheidingsconstructie van het pand onderhevig zijn aan slijtage en het einde van de technische levensduur beginnen / hebben bereikt.

Derhalve dient men er rekening mee te houden dat het pand op korte termijn dient te worden onderworpen aan een intensieve onderhoudsbeurt waarbij o.a. het schilderwerk van alle houten delen in / tegen de gevels en meerdere dakafwerkingen inclusief het omliggende zink- en loodwerk vernieuwd dienen te worden.

## **AANDEEL VAN HET APPARTEMENT IN DE VVE:**

Het appartement is onderdeel van een VVE. Het exacte aandeel van de woning in de VVE is bij ons niet bekend. In deze rapportage is het aandeel van de geïnspecteerde woning in de VVE op basis van het aantal m<sup>2</sup> volgens de BAG-viewer van het Kadaster opgenomen (circa 50%). Derhalve zijn de herstelkosten aan de gezamenlijke delen van het pand in dit rapport voor 1/2 deel opgenomen.

LET OP: Voor de exacte verdeling van de geïnspecteerde woning in de VVE dient u de splitsingsakte te raadplegen.

Mogelijk dat gezamenlijke gebreken/repatries uitgevoerd kunnen worden onder auspiciën van de VVE.

Herstelkosten aan de woning zelf zijn voor 100% opgenomen, tenzij anders aangegeven.

## **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 afwerkklagen (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.








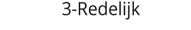
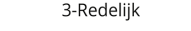
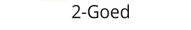
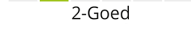
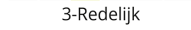

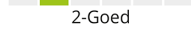

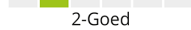
Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

# Overzicht conditiescores





## 1 Fundering en onderbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Niet inspecteerbaar	10 Fundering	170000 Fundering algemeen
 Niet inspecteerbaar	10 Fundering	181000 Kruipruimte

## 2 Ruwbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	21 Buitenwanden	211150 Buitenwanden, metselwerk
 2-Goed	21 Buitenwanden	211721 Natuursteen element
 3-Redelijk	21 Buitenwanden	212033 Staalementen, Stabilisatiestang voorgevel
 3-Redelijk	21 Buitenwanden	212033 Staalementen, gevelankers
 3-Redelijk	21 Buitenwanden	212034 Houtelementen, hijsbalk
 3-Redelijk	22 Binnenwanden	221000 Binnenwanden, Algemeen
 3-Redelijk	23 Vloeren	231200 Vloer, Balkon, Algemeen
 3-Redelijk	23 Vloeren	232150 Vloer, Constructief, Verdieping, Hout
 2-Goed	23 Vloeren	332000 Vloeropeningen, Algemeen
 2-Goed	24 Trappen en hellingen	241200 Trappen, Interieur
 3-Redelijk	27 Daken	271000 Dak, Algemeen
 3-Redelijk	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 buiten

### 3 Afbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311110 Buitenkozijnen, Hout
 4-Matig	31 Buitenwandopeningen	311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	311310 Gevelbeglazing, Enkel glas
 2-Goed	31 Buitenwandopeningen	311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas
 2-Goed	31 Buitenwandopeningen	313010 Buitendeuren, Hout
 3-Redelijk	31 Buitenwandopeningen	315400 Hang- en sluitwerk, algemeen
 2-Goed	32 Binnenwandopeningen	321000 Binnenkozijnen, Algemeen
 4-Matig	34 Balustrades en Leuning	341020 Balustrades, Staal
 2-Goed	37 Dakopeningen	372011 Dakramen, Hout / staal, Velux
 4-Matig	37 Dakopeningen	373000 Dakkapel, algemeen
 Niet inspecteerbaar	37 Dakopeningen	374000 Dakterras, algemeen



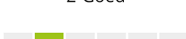

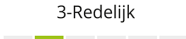
### 4 Afwerkingen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	41 Buitenwandafwerkingen	411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk
 3-Redelijk	41 Buitenwandafwerkingen	411025 Buitenwandafwerking, Pleisterwerk
 3-Redelijk	42 Binnenwandafwerkingen	421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk
 3-Redelijk	42 Binnenwandafwerkingen	421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte
 5-Slecht	42 Binnenwandafwerkingen	421075 Binnenwandafwerking, Asbesthoudend materiaal
 3-Redelijk	43 Vloerafwerkingen	432010 Vloerafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte
 5-Slecht	45 Plafondafwerking	452260 Plafondafwerking, Zachtboard
 4-Matig	47 Dakafwerking, Dakrand	471550 Dakafwerking, rand, Keramisch
 5-Slecht	47 Dakafwerking, Dakrand	471580 Dakafwerking, rand, natuursteen / zinkwerk
 3-Redelijk	47 Dakafwerking, Goot	471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink
 3-Redelijk	47 Dakafwerking, Hellend	471220 Dakafwerking, Keramische pan
 3-Redelijk	47 Dakafwerking, Vlak	471117 Dakafwerking, Bitumen/APP/SBS + dakterras
 3-Redelijk	47 Dakafwerking, Vlak	471160 Dakafwerking, Zink




## 5 Installaties werktuigbouwkundig

Conditie	Bouwdeel	Materiaal-soort
 2-Goed	51 Warmteopwekking	510300 Rookgasafvoer ketel
 2-Goed	51 Warmteopwekking	512115 Warmteopwekking, Leidingwerk & appendages
 2-Goed	51 Warmteopwekking	512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR
 2-Goed	52 Afvoeren	521000 Afvoer, HWA, Algemeen
 2-Goed	52 Afvoeren	521205 Afvoer, Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen
 3-Redelijk	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	561035 Warmtedistributie, zichtbare CV-leidingen
 3-Redelijk	56 Warmtedistributie	561075 Warmtedistributie, Radiatoren
 5-Slecht	57 Luchtbehandeling	572010 Mechanische ventilatiebox
 2-Goed	57 Luchtbehandeling	577090 Mechanische ventilatie unit in plafond of wand

## 6 Installaties elektrotechnisch

Conditie	Bouwdeel	Materiaal-soort
 3-Redelijk	61 Centraal elektrische voorziening	610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie
 2-Goed	61 Centraal elektrische voorziening	612100 Installaties E, Veiligheidsaarding; algemeen
 2-Goed	63 Elektrische installatie	631210 Installaties E, groepenkast
 3-Redelijk	63 Elektrische installatie	631230 Installaties E, zichtbare leidingen
 2-Goed	63 Elektrische installatie	631240 Installaties E, aardlekschakelaar

## 7 Vaste voorzieningen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal-soort
 2-Goed	73 Vaste Keukenvoorzieningen	730000 Vaste inrichting, Keukenblok
 2-Goed	74 Vaste sanitaire voorzieningen	740000 Sanitaire voorzieningen, Badkamer
 2-Goed	74 Vaste sanitaire voorzieningen	741110 Sanitaire voorzieningen, Toilet(ten)



# Overzicht maatregelen en kosten

## 2 Ruwbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
21 Buitenwanden - 211721 Natuursteen element - Schilderwerk, vervolgsysteem	908	0	0	908
21 Buitenwanden - 212033 Staalelementen, Stabilisatiestang voorgevel - Schilderwerk, vervolgsysteem	182	0	0	182
21 Buitenwanden - 212033 Staalelementen, gevelankers - Schilderwerk, vervolgsysteem	302	0	0	302
21 Buitenwanden - 212034 Houtelementen, hijsbalk - Schilderwerk, vervolgsysteem	182	0	0	182
21 Buitenwanden - 212034 Houtelementen, hijsbalk - Vervangen dakbedekking zink, inclusief randaansluiting	182	0	0	182
23 Vloeren - 231200 Vloer, Balkon, Algemeen - Schilderwerk betonverf, vervolgsysteem	182	0	0	182
23 Vloeren - 231200 Vloer, Balkon, Algemeen - Schilderwerk coating, vervolgsysteem	242	0	0	242
23 Vloeren - 231200 Vloer, Balkon, Algemeen - Schilderwerk staalwerk, vervolgsysteem	182	0	0	182
27 Daken - 271010 Dakconstructie, Dakbeschot - Herstellen houten dakbeschot	605	0	0	605
27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld - Verwijderen asbesthoudende rookgasafvoer	424	0	0	424
27 Daken - 271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk buiten - Schilderwerk, vervolgsysteem	1.512	0	0	1.512
<b>Totaal</b>	<b>4.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.900</b>

## 3 Afbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
31 Buitenwandopeningen - 311110 Buitenkozijnen, Hout - Herstel ramen/kozijn tijdens het schilderwerk	605	0	0	605
31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk - Schilderwerk, vervolgsysteem	10.890	0	0	10.890
34 Balustrades en Leuningen - 341020 Balustrades, Staal - Schilderwerk, vervolgsysteem	908	0	0	908
34 Balustrades en Leuningen - 341020 Balustrades, Staal - Vervangen balustrades staal	1.815	0	0	1.815
37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Schilderwerk, vervolgsysteem	908	0	0	908
37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Vervangen dakbedekking zink, inclusief randaansluiting	726	0	0	726
37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Vervangen loodslabben en loketten	605	0	0	605
<b>Totaal</b>	<b>16.456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.456</b>

## 4 Afwerkingen

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
41 Buitenwandafwerkingen - 411025 Buitenwandafwerking, Pleisterwerk - Herstellen gevelafwerking, pleisterwerk + sauswerk	1.512	0	0	1.512
42 Binnenwandafwerkingen - 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk - Herstellen wandafwerking, pleisterwerk + sauswerk	908	0	0	908
42 Binnenwandafwerkingen - 421075 Binnenwandafwerking, Asbesthoudend materiaal - Verwijderen asbesthoudende beplating	1.210	0	0	1.210
43 Vloerafwerkingen - 432010 Vloerafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte - Herstellen vloerafwerking, voegwerk	182	0	0	182
45 Plafondafwerking - 452260 Plafondafwerking, Zachtboard - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	2.420	0	0	2.420
47 Dakafwerking, Dakrand - 471550 Dakafwerking, rand, Keramisch - Herstellen dakrandafwerking, keramisch	2.118	0	0	2.118
47 Dakafwerking, Dakrand - 471580 Dakafwerking, rand, natuursteen / zinkwerk - Aanbrengen dakrandafwerking, zink	1.815	0	0	1.815
47 Dakafwerking, Dakrand - 471580 Dakafwerking, rand, natuursteen / zinkwerk - Herstellen voegwerk	424	0	0	424
47 Dakafwerking, Dakrand - 471580 Dakafwerking, rand, natuursteen / zinkwerk - Vervangen gevelloodwerk	1.210	0	0	1.210
47 Dakafwerking, Goot - 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink - Vervangen gootbekleding	4.235	0	0	4.235
47 Dakafwerking, Hellend - 471220 Dakafwerking, Keramische pan - Fatsoeneren pannendak	424	0	0	424
<b>Totaal</b>	<b>16.456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.456</b>

## 5 Installaties werktuigbouwkundig

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
57 Luchtbehandeling - 572010 Mechanische ventilatiebox - Nader onderzoek geadviseerd	302	0	0	302
<b>Totaal</b>	<b>302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>302</b>

<b>Totaal</b>	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	<b>38.115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.115</b>

# Inspectie detailgegevens

## 1 Fundering en onderbouw

### 10 Fundering - 170000 Fundering algemeen



Waarneembaarheid Niet

Niet inspecteerbaar

Toelichting

#### INLEIDING:

Het pand bestaat uit 2 bouwvolumes die beiden omstreeks 1922 zijn gerealiseerd. Op de archieftekeningen / het bouwdoosier van het pand die door Nienaber Makelaars aan Kamsma Bouwadvies is aangeleverd, is te zien dat onder het pand twee verschillende funderingsmethodes zijn toegepast. Het rechter bouwvolume is gefundeerd op houten palen die met de kennis en technieken uit die tijd, tot op de draagkrachtige zandlaag op circa 12 meter diepte in de bodem zijn aangebracht. Het linker bouwvolume 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.

#### GEBREK AAN BODEMKENNIS:

Tot circa 1960 beschikte men niet over de technieken om te kunnen sonderen (geotechnisch grondonderzoek) en kon men zodoende de bodem niet tot in detail in kaart brengen.

Vanwege het ontbreken van gedetailleerde informatie over de bodemopbouw en het specifieke draagvermogen van de bodem, werd vaak op basis van opgedane kennis en informatie uit voorgaande / omliggende projecten een fundering gerealiseerd.

Het kwam dan ook geregeld voor dat niet alle palen direct tot in de perfectie in de draagkrachtige zandlaag stonden.

Tevens wist men in die periode nog weinig over de gevolgen van natte grondsoorten (klei- en veenlagen), die aan de palen konden gaan 'hangen' ('negatieve kleef') en zodoende het gebouw enigszins naar beneden konden trekken.

#### VOELBARE SCHEEFSTAND:

Als gevolg van bovengenoemde aspecten, traden bij veel objecten uit die bouwperiode van deze aard, omvang en toegepaste funderingstechniek, reguliere (ongelijkmatige) zettingen op, waarbij het pand door de vele jaren heen op zoek is geweest naar de uiteindelijke evenwichtstoestand.

De (ongelijkmatige) zettingen hebben geresulteerd in de scheefstand die vandaag de dag in het pand (in beide bouwvolumes) voelbaar is.

Het zetten met zakkingen tot gevolg, is bij objecten van deze leeftijd, aard en omvang zeer gebruikelijk en niet zorgwekkend.

Het zettingsproces duurt vaak enkele decennia na gereedkomen van de bouw en stopt wanneer het pand de uiteindelijke evenwichtstoestand heeft gevonden.

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 palen. Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

Zonder het graven van een inspectie put is beoordeling van de conditie van de palen niet mogelijk.

## 10 Fundering - 181000 Kruipruimte



Waarneembaarheid Niet

Toelichting

Zowel de bedrijfsruimte en woning op de begane grond waren tijdens de bouwkundige inspectie niet toegankelijk. Zodoende was ook de (eventueel aanwezige) vloeropening naar de (eventueel aanwezige) kruipruimte onbereikbaar.

Algemeen

Derhalve hebben wij de (eventueel aanwezige) kruipruimte onder het pand niet kunnen inspecteren en beoordelen.

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

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

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

## 2 Ruwbouw

### 21 Buitenwanden - 211150 Buitenwanden, metselwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

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

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

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 21 Buitenwanden - 211721 Natuursteen element



Waarneembaarheid Deels

### Toelichting

Tegen zowel de voorgevel en beide zijgevels van het pand bevinden zich meerdere geschilderde pleisterwerk- en/of natuursteen elementen. Voor zover zichtbaar verkeren de betreffende elementen in een redelijke tot goede conditie.

Het schilderwerk van de elementen verkeert in een redelijke tot matige staat en is onderhevig aan vervuiling, verwerking en onthechten van de ondergrond. Wij adviseren om de genoemde elementen direct te voorzien van een schilderbeurt (gelijktijdig met de overige op korte termijn noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het schilderwerk van bovengenoemde elementen.

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.  
(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

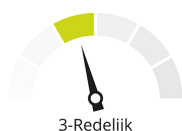
- Gebrek Afbladderen, kale delen
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Onthechting van ondergrond
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



**Maatregel** Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 908

## 21 Buitenwanden - 212033 Staalelementen, Stabilisatiestang voorgevel



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De bovendakse voorgevel van het rechter bouwvolume is aan de kapconstructie verankerd met een stalen stabilisatie stang. De stang verkeert voor zover zichtbaar in een redelijke conditie, maar is 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 bovengenoemde stalen stabilisatie stang, te ontroesten en te conserveren (gelijktijdig met de overige op korte termijn noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

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

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

Algemeen

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

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

Gebrek

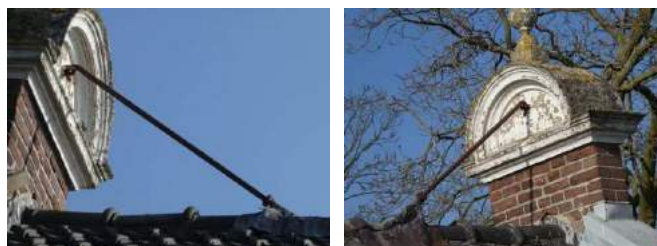
Corrosie, aanslag

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



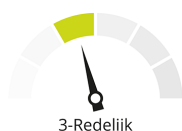
Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 182

## 21 Buitenwanden - 212033 Staalelementen, gevelankers



3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De stalen gevelankers ter plaatse van de voorgevel van het pand 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 voorgevel in de steigers te zetten en alle gevelankers zoals hierboven beschreven, te ontroesten en te conserveren (gelijktijdig met de overige noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan alle overige gevel- en dakafwerkingen).

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

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

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

Algemeen

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

Gebrek

Corrosie, aanslag

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

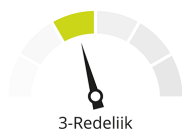
Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 302



## 21 Buitenwanden - 212034 Houtelementen, hijsbalk



3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De houten hijsbalk aan de voorzijde van het pand is hard en stevig en verkeert zodoende in een redelijke tot goede conditie.

daarentegen verkeert het zinkwerk bovenop de hijsbalk in een matige conditie en begint duidelijk poreus te worden.

Ook het schilderwerk van alle houten delen (kozijnen, ramen, deuren, hijsbalk, gootconstructies en boeidelen) in de gevels verkeert in een redelijke tot matige staat en is onderhevig aan onthechten en plaatselijk barsten en/of afbladderen.

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

Algemeen

Wij adviseren om alle gevels direct in de steigers te zetten en alle genoemde houten onderdelen te voorzien van een schilderbeurt.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het uitvoeren van het schilderwerk van de hijsbalk ter plaatse van de voorgevel.

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

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

**AANSPRAKELIJKHEID:**

Kamsma Bouwadvies kan op basis van de visuele inspectie geen uitsluitel geven over de constructieve sterkte van de hijsbalk.

Er zijn geen aanwijzingen in het pand aangetroffen die duiden op een tekortkoming aan de constructie / sterkte van de hijsbalk.

De VVE/eigenaar is ten alle tijden aansprakelijk voor ongevallen / schade als gevolg van tekortkomingen aan de hijsbalk.

De VVE/eigenaar kan de hijsbalk door een gecertificeerd bedrijf laten keuren.

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het constructief inspecteren / testen van de hijsbalk.

**TER INFORMATIE:**

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 Afbladderen, kale delen
- Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming
- Gebrek Doorzweeten van het zinkwerk
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Onthechting van ondergrond
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

**Maatregel** Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 182

**Maatregel** Vervangen dakbedekking zink, inclusief randaansluiting

Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 182

## 22 Binnenwanden - 221000 Binnenwanden, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

**Toelichting** Het casco van het pand verkeert in een redelijke tot goede staat.

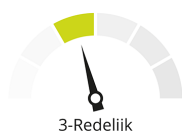
**Algemeen** (zie hoofdstuk "Fundering en onderbouw, Fundering" betreffende de geringe scheefstand die in het pand waarneembaar / voelbaar is).  
Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het 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** Geringe scheefstand voelbaar

**Gebrek** Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 23 Vloeren - 231200 Vloer, Balkon, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Beiden uit de voorgevel uitkragende stalen liggers die de betonnen balkonplaat ter plaatse van het rechter bouwvolume draagt, verkeren in een goede conditie.

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.

Als gevolg van reguliere slijtage zijn/zullen de coatings bovenop de betonnen balkonplaten van beide balkons (g)aan het slijten, waardoor blazen in het schilderwerk tegen de onderzijden van de balkonplaten zijn/zullen ontstaan. Door de slijtage worden de betonplaten steeds minder waterdicht / -afstotend van structuur en kunnen verzadigd raken tijdens heftige regenbuien. Hierdoor zal dan tevens het staalwerk van de hoofddragconstructie continu in aanraking komen met vocht en daardoor gaan roesten.

Om de betonnen balkonplaten (weer) waterdicht te maken is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het geheel vernieuwen van de coatings bovenop beide betonnen balkonplaten.

Tevens is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het ontroesten en conserveren van beide uit de voorgevel uitkragende stalen liggers.

Tot slot is in dit hoofdstuk uit esthetische overwegingen een post opgenomen om de balkonplaten aan de onderzijde te voorzien van een vervangend schilderssysteem.

Algemeen

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

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

Betreft de balkon vloerconstructie. Er zijn balkonconstructies van beton, staal, hout of een combinatie hiervan. Bij betonconstructies dient gekeken te worden naar betondekking, schade en constructieve gebreken zoals doorbuiging en scheuren. In de laatste twee gevallen kan het noodzakelijk zijn een destructief onderzoek te adviseren. Bij een balkonconstructie van staal zal vooral naar corrosie gespeurd worden. Indien de staalconstructie in een ver gevorderd stadium door corrosie is aangetast, kan het noodzakelijk zijn het balkon te vervangen. Bij een houten balkonconstructie zijn de grootste boosdoeners houtvernielers zoals houtrot en houtworm e.d.

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	Barst-, blaas- en ploovorming
Gebrek	Corrosie, aanslag
Gebrek	Erosie, verwerking, verzanding
Gebrek	Onthechting van ondergrond
Gebrek	Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel	Schilderwerk betonverf, vervolgsysteem Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 182
Maatregel	Schilderwerk coating, vervolgsysteem Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 242
Maatregel	Schilderwerk staalwerk, vervolgsysteem Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 182

---

### 23 Vloeren - 232150 Vloer, Constructief, Verdieping, Hout



Waarneembaarheid Deels

Toelichting	De verdiepingsvloeren voelen stevig aan. Voor zover zichtbaar zijn er geen gebreken in de vloerconstructies aanwezig.
Algemeen	<p>TER INFORMATIE: Zie hoofdstuk "Fundering en onderbouw, Fundering" betreffende de geringe scheefstand die in het pand waarneembaar / voelbaar is.</p> <p>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.</p>

Gebrek	Veroudering door normale slijtage/gebruik
--------	---

## 23 Vloeren - 332000 Vloeropeningen, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

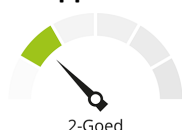
Toelichting Ter plaatse van de entree is nabij de gasmeter en watermeter / hoofdkraan een vloerput aangebracht ten behoeve van de diverse leidinginvoeren.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 24 Trappen en hellingen - 241200 Trappen, Interieur



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 27 Daken - 271000 Dak, Algemeen

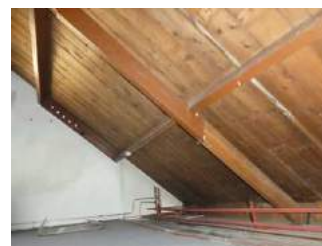


3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

**Toelichting** De kwaliteit van de dakafwerkingen, het zinkwerk en diverse aansluitingen is over het algemeen redelijk tot plaatselijk matig. Alle technische aanbevelingen en (eventuele) herstelkosten zijn opgenomen in hoofdstuk "dakafwerkingen".

- Gebrek Delaminatie, houtrot
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Lekkage
- Gebrek Loszittende delen, open naden



- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

## 27 Daken - 271010 Dakconstructie, Dakbeschot



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

### LOKAAL HOUTROT:

Het houten dakbeschot van het rechter bouwvolume is plaatselijk onderhevig aan houtrot als gevolg van lekkages vanaf het dak.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het plaatselijk vernieuwen van de door houtrot aangetaste delen van het houten dakbeschot, inclusief het aldaar verwijderen en terugplaatsen van de dakpannen, panlatten en tengels.

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

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

### ONTBREKENDE WATERKERENDE FOLIE:

Bovenop het houten dakbeschot van beide bouwvolumes is geen waterkerende folie aanwezig.

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

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

Voor bovengenoemde werkzaamheden en aanbrengen van de folie dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 20.000,- excl. BTW (de genoemde kosten zijn exclusief steigerwerk en aankopen van nieuwe dakpannen).

Algemeen

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

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Gebrek

Ontbrekende waterkerende folie

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Herstellen houten dakbeschot

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 605

## 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.

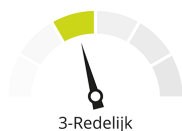
Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik





## 27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

**ALGEMEEN:**

Het metselwerk, voegwerk en pleisterwerk van / tegen beide bovendakse schoorstenen verkeert in een redelijke conditie.

Tevens verkeert het loodwerk op de onderlinge aansluitingen van de schoorstenen met de omliggende dakvlakken in een redelijke conditie.

**ASBESTHOUDENDE ROOKGASAFVOER:**

De bovendakse rookgasafvoer op de schoorsteen ter plaatse van de linker zijgevel is uitgevoerd met asbesthoudend materiaal.

Uit gezondheidsoverwegingen adviseren wij om de asbesthoudende buis (op termijn) te verwijderen en (eventueel) te vervangen door een ander materiaal. Hierbij dienen wij expliciet te vermelden dat zolang asbesthoudend materiaal niet wordt verwerkt (slopen / breken), er geen risico voor de gezondheid optreedt.

In verband met de hoge gezondheidsrisico's adviseren wij om de buis door een gespecialiseerd bedrijf te laten verwijderen en af te laten voeren.

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

De opgenomen kosten betreffen een reële richtprijs, maar kunnen per asbestsaneerbedrijf sterk verschillen.

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn al 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

Asbesthoudende rookgasafvoer



**Gebrek** Veroudering door normale slijtage/gebruik



**Maatregel** Verwijderen asbesthoudende rookgasafvoer

Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 424

## 27 Daken - 271810 Boeiboord & gootconstructies, Hout



Waarneembaarheid Geheel

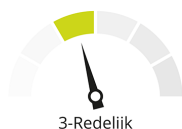
**Toelichting** Voor zover zichtbaar (vanaf de openbare weg en dakterras ) zijn de boeidelen en gootconstructies van het pand stevig en verkeren in een goede conditie.

**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 buiten



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het schilderwerk van de houten boeidelen en gootconstructies ter plaatse van de afzonderlijke gevels verkeert in een redelijke tot matige conditie en is onderhevig aan krijten, onthechten en begint plaatselijk te barsten.

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

Wij adviseren om alle gevels direct in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, direct te voorzien van een schilderbeurt.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het schilderwerk van alle houten boeidelen en gootconstructies.

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

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

Gebrek

Barst-, blaas- en ploovorming

Gebrek

Onthechting van ondergrond

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel

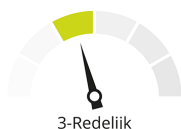
Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.512

## 3 Afbouw

### 31 Buitenwandopeningen - 311110 Buitenkozijnen, Hout



Waarneembaarheid Geheel

#### Toelichting

Alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels van het pand zijn uitgevoerd in hout. Over het algemeen is de kwaliteit van de kozijnen, ramen en deuren redelijk. Op de begane grond zijn een aantal kozijnen onderhevig aan (beginnend) houtrot dat tijdens de komende op korte termijn noodzakelijke schilderbeurt hersteld dient te worden.

Derhalve is in dit hoofdstuk een directe post opgenomen voor het lokaal herstellen van de door houtrot aangetaste kozijnen.

#### Algemeen

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van het geïnspecteerde appartement.

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

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

#### Gebrek

##### Delaminatie, houtrot



#### Gebrek

##### Veroudering door normale slijtage/gebruik



#### Maatregel

##### Herstel ramen/kozijn tijdens het schilderwerk

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 605

### 31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk



Waarneembaarheid Geheel

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



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 10.890

### 31 Buitenwandopeningen - 311310 Gevelbeglazing, Enkel glas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting In de voorgevel en achtergevel zijn meerdere kozijnen, ramen en deuren voorzien van enkel glas.

#### VRIJBLIJVEND ADVIES

Uit energetisch oogpunt adviseren wij om de enkele beglazing te vervangen door HR++ glas.

De bestaande ramen en deuren zijn echter te dun, onvoldoende sterk en stijf om HR++ beglazing in te kunnen plaatsen. Om toch HR++ beglazing te kunnen aanbrengen, dienen de draaiende delen volledig te worden vervangen.

Voor het vernieuwen van de draaiende delen inclusief HR++ glas en nieuw hang- en sluitwerk dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 750,- excl. BTW per m2.

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

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



### 31 Buitenwandopeningen - 311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas



Waarneembaarheid Geheel

**Toelichting** Meerdere kozijnen, ramen en deuren in de afzonderlijke gevels 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 - 313010 Buitendeuren, Hout



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



### 32 Binnenwandopeningen - 321000 Binnenkozijnen, Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



### 34 Balustrades en Leuningen - 341020 Balustrades, Staal



Waarneembaarheid Geheel

**Toelichting**

**BALUSTRADE RECHTER BOUWVOLUME:**  
 De stalen balustrades rondom het balkon ter plaatse van de voorgevel van het rechter bouwvolume van het pand verkeert in een matige tot slechte staat. De balustrade is onderhevig aan ernstige corrosie. De sterkte (en veiligheid) van de balustrade is hiermee in het geding gekomen. Om aantasting van het staalwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.  
 Wij adviseren om bovengenoemde balustrade direct te vervangen.

**BALUSTRADE LINKER BOUWVOLUME:**  
 De stalen balustrade rondom het balkon ter plaatse van de voorgevel van het linker bouwvolume van het pand verkeert in een redelijke staat. De balustrade is echter wel onderhevig aan corrosie. De sterkte (en veiligheid) van de balustrade komt hiermee (op termijn) in het geding. Om aantasting van het staalwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om gevels direct in de steigers te zetten en de genoemde balustrade te ontroesten en te conserveren.

In dit hoofdstuk zijn posten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden aan beide stalen balustrades rondom de balkons ter plaatse van de voorgevel. De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van het geïnspecteerde appartement. (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

**Gebrek**

**Corrosie, aanslag**



**Gebrek**

**Erosie, verwerking, verzanding**

**Gebrek**

**Slijtage, craquelé**

**Gebrek**

**Verankering, manco**

**Gebrek**

**Veroudering door normale slijtage/gebruik**



**Maatregel**

**Schilderwerk, vervolgsysteem**

Uitvoering: Direct  
 Totale kosten incl. BTW: € 908

**Maatregel**

**Vervangen balustrades staal**

Uitvoering: Direct  
 Totale kosten incl. BTW: € 1.815



### 37 Dakopeningen - 372011 Dakramen, Hout / staal, Velux



Waarneembaarheid Geheel

Gebreuk

Veroudering door normale slijtage/gebruik



### 37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De constructie van de dakkapel aan de voorzijde van het pand is stevig en verkeert in een goede conditie.

Het zinkwerk als zijnde de dakbedekking van de dakkapel verkeert daarentegen in een matige conditie en is duidelijk onderhevig aan slijtage. Derhalve adviseren wij om bovengenoemd zinkwerk bovenop de dakkapel direct te vervangen.

Het schilderwerk van de houten delen van de dakkapel (kozijn, ramen en boeidelen) verkeert eveneens in redelijke tot matige staat en is onderhevig aan krijten, onthechten en plaatselijk barsten.

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

Derhalve adviseren wij om alle houten delen zoals hierboven beschreven direct te voorzien van een schilderbeurt. (gelijktijdig met het schilderwerk van alle overige houten onderdelen in de gevels).

Het loodwerk nabij / op de onderlinge aansluitingen van de dakkapel met de omliggende dakvlakken begint 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 en adviseren wij om het loodwerk direct te vervangen.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vernieuwen van bovengenoemd loodwerk.

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van het geïnspecteerde appartement.

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

- Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Loszittende delen, open naden
- Gebrek Onthechting van ondergrond
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking
- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking
- Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem  
Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 908
- Maatregel Vervangen dakbedekking zink, inclusief randaansluiting  
Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 726
- Maatregel Vervangen loodslabben en loketten  
Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 605

### 37 Dakopeningen - 374000 Dakterras, algemeen



Niet inspecteerbaar

Waarneembaarheid Niet

**Toelichting** Over de constructie en status van het dakterras kunnen wij op basis van de visuele inspectie geen uitspraak doen. Indien men (uit nieuwsgierigheid) meer kennis / zekerheid over de constructie /status van het dakterras wil krijgen, adviseren wij om bij het gemeentearchief het volledige bouwdoossier op te vragen.

- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 4 Afwerkingen

### 41 Buitenwandafwerkingen - 411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

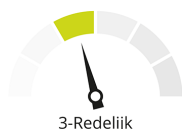
Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 41 Buitenwandafwerkingen - 411025 Buitenwandafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

### Toelichting

De volledige achtergevel ter hoogte van de 1e verdieping van het pand + de binnenzijde van de gemetselde balustrade rondom het dakterras aan de achterzijde van de woning zijn afgewerkt met pleisterwerk als zijnde een "extra" waterkerende laag aan de buitenzijde van de constructie.

Plaatselijk is het pleisterwerk beschadigd en/of laat los van de achterliggende constructie.

De waterdichtheid van de gevels komt hiermee (op termijn) in het geding.

Wij adviseren om het beschadigde pleisterwerk tegen de genoemde afzonderlijke constructieonderdelen direct te herstellen.  
(gelijktijdig met de overige op korte termijn noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

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

### Gebrek

#### Beschadiging, lichte scheurvorming



### Gebrek

#### Loszittende delen, open naden

### Gebrek

#### Onthechting van ondergrond

### Gebrek

#### Veroudering door normale slijtage/gebruik



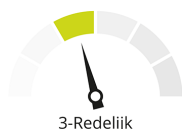
### Maatregel

#### Herstellen gevelafwerking, pleisterwerk + sauswerk

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.512

## 42 Binnenwandafwerkingen - 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

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

Op de zolderverdieping is het pleisterwerk tegen de binnenzijde van de voorgevel beschadigd als gevolg van lekkages vanuit de aansluiting op / nabij de bovendakse voorgevel.

Zie de uitgebreide toelichting en aangedragen oplossingen in hoofdstuk "Afwerkingen, Dakafwerking, rand, natuursteen / zinkwerk".

Uit esthetische overwegingen is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het plaatselijk herstellen van het beschadigde in het pleisterwerk tegen de genoemde wanden op de zolder verdieping.

### VRIJBLIJVEND ADVIES:

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

Voor het aanbrengen van pleisterwerk dient rekening te worden gehouden met een prijs van circa € 25,- excl. BTW per m<sup>2</sup>.

In deze rapportage zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Vochtkringen, vervuiling



Gebrek

Vuil, aanslag, verkleuring

Maatregel

Herstellen wandafwerking, pleisterwerk + sauswerk

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 908

## 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

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 42 Binnenwandafwerkingen - 421075 Binnenwandafwerking, Asbesthoudend materiaal



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De wandplaat waarop de CV-ketel is verankerd is zeer vermoedelijk uitgevoerd met asbesthoudend materiaal.

Uit gezondheidsoverwegingen adviseren wij om de asbesthoudende plaat te verwijderen (en eventueel te vervangen door een ander materiaal).

Hierbij dienen wij expliciet te vermelden dat zolang asbesthoudend materiaal niet wordt verwerkt (slopen / breken), er geen risico voor de gezondheid optreedt.

In verband met de hoge gezondheidsrisico's adviseren wij om de asbesthoudende plaat door een gespecialiseerd bedrijf te laten verwijderen en af te laten voeren.

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

Voor het laten saneren van de asbesthoudende plaat, (inclusief het tijdelijk demonteren en opnieuw installeren van de CV-ketel) dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 1000 euro excl. BTW.

De geraamde kosten betreffen een reële richtprijs, maar kunnen per bedrijf sterk verschillen.

In dit hoofdstuk is een post opgenomen voor het saneren van bovengenoemde asbesthoudende plaat, inclusief het tijdelijk demonteren en opnieuw installeren van de CV-ketel.

Gebrek

Asbesthoudend materiaal

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



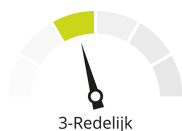
Maatregel

Verwijderen asbesthoudende beplating

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.210

## 43 Vloerafwerkingen - 432010 Vloerafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

**ALGEMEEN:**

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.

**PLAATSELIJK UITGESPOELD VOEGWERK:**

In de badkamer is het voegwerk tussen de vloertegels plaatselijk los gekomen / uitgespoeld.

De waterdichtheid van de vloerconstructie komt hiermee (op termijn) in het geding.

In dit hoofdstuk is een post opgenomen voor het herstellen van het voegwerk tussen bovengenoemde vloertegels.

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Uitgespoeld voegwerk



Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Herstellen vloerafwerking, voegwerk

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 182



## 45 Plafondafwerking - 452260 Plafondafwerking, Zachtboard



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Op de 1e verdieping zijn een aantal plafonds (linker bouwvolume) uitgevoerd met zachtboard platen.

Zachtboard platen hebben absoluut geen weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) en dragen zelfs bij aan de voortplanting van brand.

Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen, om alle zachtboard plafonds 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 m<sup>2</sup>.

Algemeen

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

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

Gebrek

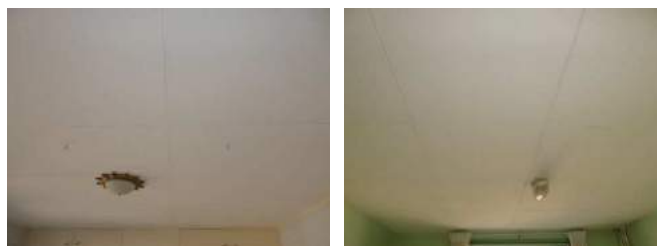
Gedateerde uitvoering

Gebrek

Niet brandvertragend materiaal

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen plafondafwerking door gipsplaat

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 2.420

## 47 Dakafwerking, Dakrand - 471550 Dakafwerking, rand, Keramisch



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Een aantal nokvorsten is gebroken.  
 Voorts begint / is de mortel waarmee de nokvorsten op de uitwendige hoeken van het pannendak vastliggen (plaatselijk) uit te drogen, waardoor een verhoogde kans op afwaaien aanwezig is.

Hierdoor komt ook de waterdichtheid van het dak (op termijn) in het geding.  
 (Aan de binnenzijde van de kap zijn plaatselijk al sporen van lekkage aanwezig).

Wij adviseren om de gebroken nokvorsten te vervangen en alle bestaande nokvorsten opnieuw vast te zetten met cement / Flexim mortel of ventilerende nokvorsten (gelijktijdig met de overige onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk in een post opgenomen voor het uitvoeren van bovenstaande werkzaamheden.  
 De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.  
 (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").  
 Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur van keramische pannen bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot.  
 Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek

Breuk, mechanische schade



Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Vervuiling, mos- en algenaangroei

Maatregel

Herstellen dakrandafwerking, keramisch

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 2.118

## 47 Dakafwerking, Dakrand - 471580 Dakafwerking, rand, natuursteen / zinkwerk



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De bovendakse voorgevel van het rechter bouwvolume is aan beide zijden afgewerkt met natuursteen afdekkers, waarbij aan de linkerzijde ook nog zinkwerk bovenop de natuursteen afdekkers is aangebracht.

De kwaliteit van alle aansluitingen / "het detail als geheel" is onderhevig aan ernstige slijtage en verkeert in een matige tot slechte conditie.

De voegen tussen de afzonderlijke natuursteen afdekkers is uitgespoeld, waardoor aldaar open naden zijn ontstaan.

Tevens is het loodwerk op de overgang van de bovendakse voorgevel met het achterliggende hellende dakvlak onderhevig aan slijtage, poreus en plaatselijk gescheurd. Plaatselijk komt het loodwerk zelfs geheel los uit het metselwerk.

Tot slot is het genoemde zinkwerk aan de linkerzijde

sterk onderhevig aan slijtage en zijn meerdere soldeernaden tussen de zinken elementen gescheurd als gevolg van krimpen en uitzetten, veroorzaakt door wisselende temperaturen, waardoor aldaar ook open naden zijn ontstaan met kans op inwateren / lekkages tot gevolg.

(Aan de binnenzijde van de zolderverdieping zijn nabij de voorgevel al sporen van lekkage aanwezig als gevolg van de gebrekkige kwaliteit van alle aansluitingen / "het detail als geheel" van de bovendakse voorgevel.

Wij adviseren om te starten met het herstellen van het voegwerk tussen de afzonderlijke natuursteen elementen.

Vervolgens dient het loodwerk op de overgang van de bovendakse voorgevel met het achterliggende hellende dakvlak geheel te worden vernieuwd.

Tot slot adviseren wij om de natuursteen afdekkers te voorzien van nieuw zinken zetwerk, zodat een 100% waterdicht detail ontstaat.

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

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van het geïnspecteerde appartement.

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

**Gebrek** Erosie, verwerking, verzanding

**Gebrek** Lekkage



**Gebrek** Loszittende delen, open naden



**Gebrek** Veroudering door normale slijtage/gebruik



**Maatregel** Aanbrengen dakrandafwerking, zink

Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 1.815

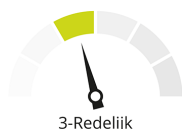
**Maatregel** Herstellen voegwerk

Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 424

**Maatregel** Vervangen gevelloodwerk

Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 1.210

## 47 Dakafwerking, Goot - 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De afzonderlijke zinken dakgoten rondom het pand verkeren in een redelijke tot plaatselijk matige conditie en vertonen zichtbaar sporen van slijtage. De soldeernaden beginnen duidelijk poreus te worden en het zinkwerk zelf begint duidelijk "door te zweten". Feitelijk beginnen de zinken dakgoten het einde van de technische levensduur te bereiken.

Normaliter zouden de zinken dakgoten nog een technische levensduur van circa 5 - 10 jaar hebben. In het kader van de noodzakelijk uit te voeren intensieve onderhoudsbeurt van de buitenschil van het pand, adviseren wij om de zinken dakgoten direct te vernieuwen.

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vervangen van alle zinken goten. (De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenschil van het pand, buitenkozijnen, hout schilderwerk"). Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.

Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (ontimmering) 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 50% - 75% van de theoretische levensduur

Gebrek Doorzweten van de goten

Gebrek Erosie, verwerking, verzanding



Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



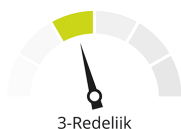
Maatregel

Vervangen gootbekleding

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 4.235

## 47 Dakafwerking, Hellend - 471220 Dakafwerking, Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel

### Toelichting

Ter plaatse van het midden van de woning (waar beide hellende daken bij elkaar komen) zijn een aantal pannen uitgezakt en/of beschadigd. Wij adviseren om de pannen correct aan te brengen en beschadigde pannen te vervangen (gelijktijdig met de overige op korte termijn noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

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

De opgenomen herstelkosten bedragen uitsluitend de kosten voor het VVE-deel (1/2) van de geïnspecteerde woning.

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

### 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

#### Geringe beschadiging / uitgezakte pannen



### Gebrek

#### Veroudering door normale slijtage/gebruik



### Gebrek

#### Vervuiling, mos- en algenaangroei

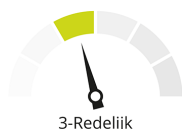
### Maatregel

#### Fatsoeneren pannendak

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 424

## 47 Dakafwerking, Vlak - 471117 Dakafwerking, Bitumen/APP/SBS + dakterras



3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

**Toelichting** Op het platte dak aan de achterzijde van het pand ligt bitumen dakbedekking met daar bovenop een dakterras.  
Derhalve hebben wij de bitumen dakbedekking slechts voor een beperkt gedeelte kunnen beoordelen.

**Algemeen** Voor zover zichtbaar verkeren alle materialen (bitumen dakbedekking, zinken dakranden en omliggend loodwerk) op het genoemde platte dak in een redelijke tot goede conditie.

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

**Gebrek**

**Veroudering door normale slijtage/gebruik**



## 47 Dakafwerking, Vlak - 471160 Dakafwerking, Zink



3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

**Toelichting** Bovenop het platte dak ter hoogte van de zolder verdieping aan de achterzijde van het pand ligt zinkwerk als zijnde dakbedekking. Het zinkwerk verkeert in een redelijke conditie, maar vertoont wel beginnende / lichte sporen van slijtage.  
In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het vervangen van het genoemde zinkwerk.

**Gebrek**

**Erosie, verwerking, verzanding**

**Gebrek**

**Veroudering door normale slijtage/gebruik**





## 5 Installaties werktuigbouwkundig

### 51 Warmteopwekking - 510300 Rookgasafvoer ketel



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



### 51 Warmteopwekking - 512115 Warmteopwekking, Leidingwerk & appendages



Waarneembaarheid Deels

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 51 Warmteopwekking - 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting  
Merk: Remeha  
Model: Tzerra Ace 30c  
Type: HR107 met HRww  
CW-klasse: 5  
Bouwjaar: 2020

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

Algemeen

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



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



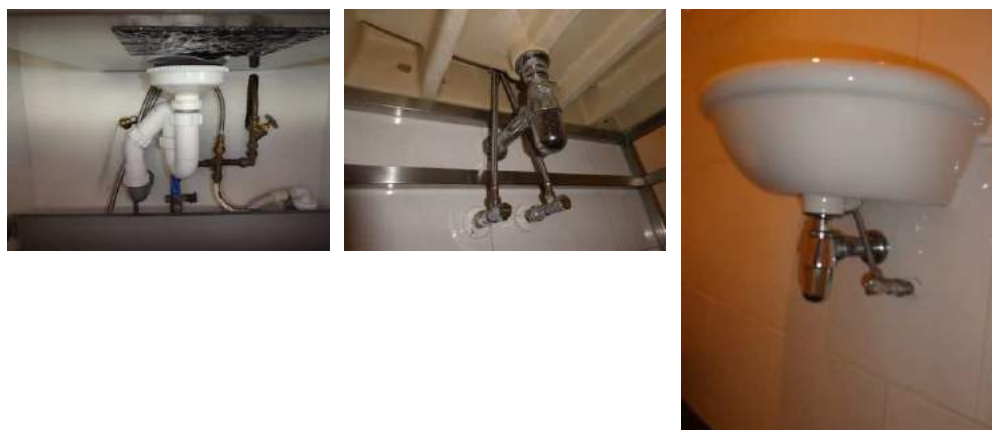
Waarneembaarheid Deels

Algemeen

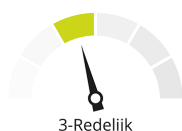
Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.  
De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



### 53 Water - 531040 Water, Zichtbare waterleidingen



Waarneembaarheid Deels

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 voor de gehele woning bevinden zich in de kast ter plaatse van de entree.

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

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 56 Warmtedistributie - 561035 Warmtedistributie, zichtbare CV-leidingen



3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

Algemeen

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 56 Warmtedistributie - 561075 Warmtedistributie, Radiatoren



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

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

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 57 Luchtbehandeling - 572010 Mechanische ventilatiebox



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De centrale mechanische ventilatiebox bevindt zich op de zolderverdieping

Ten tijde van de bouwkundige inspectie functioneerde deze niet en/of lukte het ons niet om deze in bedrijf te krijgen. De oorzaak is onbekend.

Wij adviseren derhalve om nader onderzoek te doen naar het functioneren van de mechanische ventilatiebox.

In dit hoofdstuk is uitsluitend een post opgenomen voor bovengenoemd nader onderzoek.

Indien de mechanische ventilatiebox defect blijkt te zijn, dient u voor het aankopen en laten installeren van een nieuwe mechanische ventilatiebox rekening te houden met een post van circa € 750,- excl. BTW.

Algemeen

De technische levensduur van een mechanische ventilatiebox bedraagt gemiddeld 15 jaar, afhankelijk van het onderhoud. Geadviseerd wordt de box jaarlijks (gelijktijdig met de CV-ketel) te laten reinigen.

Gebrek

Defecten

Gebrek

Functioneert niét naar behoren

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Nader onderzoek geadviseerd

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 302

## 57 Luchtbehandeling - 577090 Mechanische ventilatie unit in plafond of wand



Waarneembaarheid Deels

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

De 3-standen schakelaar waarmee de afzuigintensiteit kan worden geregeld is opgesteld in de toiletruimte.

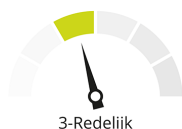
Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 6 Installaties elektrotechnisch

### 61 Centraal elektrische voorziening - 610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De elektrische installatie in de woning functioneert, maar is plaatselijk wel gedateerd.  
 Meerdere wandcontactdozen zijn niet voorzien van een aarding.

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

In deze rapportage zijn géén kosten opgenomen voor het moderniseren van de elektrische installatie in de woning.

Gebrek

Plaatselijk gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



### 61 Centraal elektrische voorziening - 612100 Installaties E, Veiligheidsaarding; algemeen



Waarneembaarheid Deels

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik





### 63 Elektrische installatie - 631210 Installaties E, groepenkast



Waarneembaarheid Geheel

**Toelichting** Aangesloten tijdens de inspectie: Ja  
 Aantal groepen: 10  
 Aardlekschakelaars: 2  
 Aarding geschiedt in: meterkast

**Algemeen** De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

#### Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



### 63 Elektrische installatie - 631230 Installaties E, zichtbare leidingen

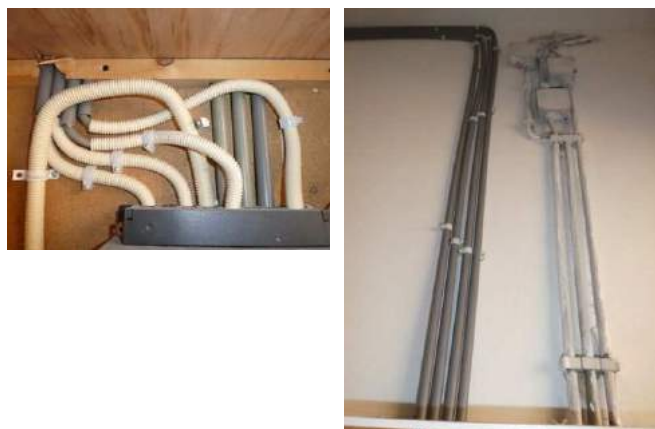


Waarneembaarheid Deels

**Algemeen** Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen.

#### Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 63 Elektrische installatie - 631240 Installaties E, aardlekschakelaar



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting  
Algemeen

Aantal aardlekschakelaars (niet getest): 2

Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. Indien aardlekschakelaar ontbreekt, wordt geadviseerd deze aan te laten brengen ( $\pm$  € 750,00). De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN norm.

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, Badkamer



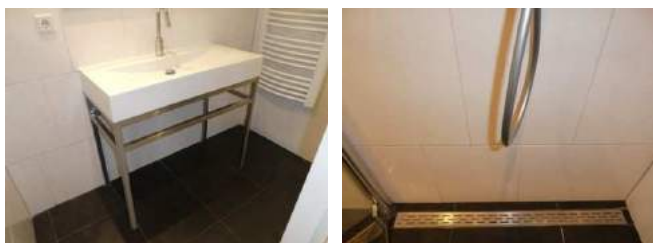
Waarneembaarheid Geheel

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

Veroudering door normale slijtage/gebruik



## 74 Vaste sanitaire voorzieningen - 741110 Sanitaire voorzieningen, Toilet(ten)



Waarneembaarheid Geheel

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

Veroudering door normale slijtage/gebruik



# **Bijlage: toelichting op de inspectie**

## **DOEL BOUWKUNDIGE INSPECTIE**

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

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

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

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

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

## **HET BOUWTECHNISCH RAPPORT**

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

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

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

## **BEOORDELING VAN HET OBJECT (EXCL. NHG RAPPORT)**

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

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

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

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

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

## ALGEMENE TOELICHTING OP INSPECTIE

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

### Technische installaties, toetsing aan normen

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

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

### Beoordeling elektrische installatie

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

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

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

### Loden leidingen

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

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

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

### Rioleringen algemeen

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

### Kosten modernisering

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

### Verstopingen

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

## **WERKWIJZE**

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

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

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

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

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

## **RAMING VAN DE KOSTEN**

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

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

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



### **INFORMATIEPLICHT VERKOPERS**

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

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

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

### **ONDERZOEKSP LICHT KOPERS**

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

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

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

### **BEOORDELING TECHNISCHE STAAT (EXCL. NHG RAPPORT)**

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

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

## Bijlage: algemene voorwaarden

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

Versie: februari 2022

Meer Jaren Onderhouds Planning VVE Kerklaan 1-3 / Achterherengracht 1A

Datum opname: 17-01-2017

Opsteller: ing. G.J. Groen, [geurt@groenzoon.nl](mailto:geurt@groenzoon.nl)



## Algemeen

De VVE bestaat uit 2 bedrijven en 2 woningen:

1. het appartements recht, rechtgevende op het uit- - sluitend gebruik van de woning met tuin op de begane grond en plat dak op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Kerklaan 1 te 1382 AK Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie - A nummer 5165A, appartements index 1
  2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uit- - sluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Kerklaan 3 te -- 1382 AK Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie A nummer 5165A, appartements index 2
  3. het appartements recht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, met plat dak op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Achterherengracht la te 1382 XT Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie A nummer 5165A, appartementsindex 3
  4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren op de eerste en tweede verdieping, dakterras op de eerste verdieping, dak boven de tweede verdieping en ingang/hal met trapopgang op de begane grond, plaatselijk bekend Kerklaan la te 1382 AK Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie A nummer 5165A, appartementsindex 4.
- het appartementsrecht met appartementsindex 1: --- uitsluitend als woonruimte; -----
  - het appartementsrecht met appartementsindex 2: --- uitsluitend als bedrijfsruimte; -----
  - het appartementsrecht met appartementsindex 3: --- uitsluitend als bedrijfsruimte; -----
  - het appartementsrecht met appartementsindex 4: --- uitsluitend als woonruimte.

Het Reglement van Splitsing bestaat uit een 'Modelreglement' opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (een groot aantal zaken geldt namelijk voor iedere VvE) en een door de notaris voor ieder appartementencomplex op te stellen 'splitsingsakte'. In de splitsingsakte vinden we naast een nauwkeurige omschrijving van het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten ook de afwijkingen op het hiervoor genoemde Modelreglement. Op een bij de splitsingsakte behorende 'splitsingstekening' worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven.

De splitsingstekening is aan dit document toegevoegd.  
Het modelreglement is aan dit document toegevoegd.  
De splitsingsakte is aan dit document toegevoegd.

De door de notaris opgestelde splitsingsakte geeft veel afwijkingen aan t.o.v. het modelreglement. Het onderhoud is derhalve voor een groot deel de verantwoording van de eigenaar van het betreffende pand.  
Ik geeft hieronder aan welke zaken onder gemeenschappelijk onderhoud vallen en welke de verantwoording voor de eigenaar zelf zijn. Hieruit blijkt dat de constructieve staat van het pand door gemeenschappelijk onderhoud wordt gewaarborgd.

Gezien het grote aantal uitsluitingen verdient het aandacht dat het MJOP zoals hier opgesteld niet dekkend is voor het onderhoud van het pand. Er zal per eigenaar bekeken moeten worden voor welk onderhoud hij verantwoordelijk is en wat de status is van dit onderhoud. Dit is niet in dit rapport opgenomen, desgewenst kan hier individueel advies over worden gegeven.

**Gemeenschappelijke gedeelten en zaken volgens het modelreglement en uitzonderingen hierop welke zijn opgenomen in de splitsingsakte.**

**Modelreglement:**

- a. Funderingen.
- b. Dragende muren en kolommen.
- c. Het geraamte van het gebouw met de ondergrond.
- d. Het ruwe metselwerk.
- e. Constructieve vloeren excl. de vloerafwerkingen in de privé gedeelten.
- f. De buitengevels.
- g. Raam- en deurkozijnen met glas en deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en privé deel.
- h. Balkonconstructies.
- i. De borstweringen.
- j. De terrassen.
- k. De daken.
- l. De schoorstenen en de ventilatiekanalen.
- m. De trappenhuizen.
- n. Hek- en traliewerken voor zover het geen privé afscheidingen betreft.
- o. Hang- en sluitwerk aan kozijnen en de buitengevels.
- p. De technische installaties met de daarbij behorende leidingen met name voor de centrale verwarming en voor luchtbehandeling.
- q. De vuilafvoer.
- r. De leidingen voor de afvoer van hemelwater en riolering.
- s. De leidingen voor gas en water.
- t. De elektriciteits- en telefoonleidingen.
- u. De gemeenschappelijke antenne.
- v. De bliksembeveiliging.
- w. De alarminstallaties en de systemen voor oproep en deuropeners.

Bovenstaande voor zover die installaties niet uitsluitend dienste van één privé gedeelte strekken.

**Uitzonderingen en/of toevoegingen volgens de splitsingsakte:**

- a. Conform.
- b. Conform.
- c. Conform.
- d. Conform.
- e. Conform.
- f. Conform.
- g. Uitgesloten.
- h. Conform.
- i. Uitgesloten.
- j. Uitgesloten voor zover het privé gedeelte betreft.
- k. Uitgesloten voor zover direct boven privé gedeelte.
- l. Uitgesloten.
- m. Uitgesloten.
- n. Conform
- o. Uitgesloten.
- p. Uitgesloten.
- q. Uitgesloten.
- r. Uitgesloten.
- s. Uitgesloten.
- t. Uitgesloten.
- u. Uitgesloten.
- v. Uitgesloten.
- w. Uitgesloten.

Alle zaken gebruikt en dienstbaar aan privé gedeelten vallen niet onder gemeenschappelijk onderhoud.

Schilderwerk is uitgesloten.

# Meer Jaren Onderhoudsplanung.

## MJOP VVE Kerlaan 1-3 / Achterherengracht 1A

Onderdeel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
De wijze van funderen is niet bekend. Verwachting is een stenen fundatie, het is mogelijk dat deze op houten palen is gefundeerd. Verder fundatie onderzoek is noodzakelijk om de toestand van de fundatie te beoordelen. Op dit moment vertoont het pand geen tekenen van verzakking. Advies is een liandoegmeting uit te laten voeren en deze jaarlijks te controleren.	200,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Fundering										
Het pand vertoort geen tekenen van slechte dragende wanden of kolommen.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dragende muren en kolommen										
Het gebouw toort geen tekenen van problemen met het geraamte of de ondergrond.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Het geraamte van het gebouw met										
Het ruwe metselwerk vertoort geen tekenen van problemen.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Het ruwe metselwerk										
Houten balklagen niet kunnen inspecteren, betommen voeren tonen geen tekenen van problemen. 2 jaarlijkse inspectie van de voetbalken is aan te bevelen.	0,00	150,00	0,00	150,00	0,00	150,00	0,00	150,00	0,00	150,00
Constructieve voeren excl. de vloer										
Voegwerkherstel (plafond en slijpvoeg) is deels noodzakelijk. Te verwachten is dat het voegwerk regelmatig onderhoud nodig heeft.	3.500,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	500,00
De buitengevels										
De balkonconstructies aan de voorgevel behoeven een opmerkingbehandeling waarin alschot gemaakt wordt naar de straatzijde. Dit voorkomt betonaanlasting en het nat worden van het gevelmetselwerk.	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Balkonconstructies										
Hek- en traliewerken voor zover het onderhoud/schilderwerk tm de constructie.	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hek- en traliewerken voor zover het										
Het is niet geheel duidelijk uit de splitsingsakte of en welke erfafscheidingen vallen onder gemeenschappelijk onderhoud.	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erfafscheidingen nog niet duidelijk										
Hemelwaterkoeren										
Controlle en herstel hemelwaterkoeren.	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
Onvoorzien										
Onvoorzien werkzaamheden										
Subtotaal	5.000,00	550,00	400,00	1.050,00	800,00	550,00	900,00	550,00	400,00	1.050,00
Subtotaal										
BTW 21%	1.050,00	115,50	84,00	220,50	168,00	115,50	189,00	115,50	84,00	220,50
Totaal	6.050,00	665,50	484,00	1.270,50	968,00	665,50	1.089,00	665,50	484,00	1.270,50
Incl. 3% kostenslijging	6.050,00	685,00	513,00	1.388,00	1.098,00	771,00	1.300,00	878,00	613,00	1.657,00
										14.884,00 (31/maand)

LET OP: GEZIEN DE OUDERDOM VAN HET PAND ZIJN CALAMITEITEN (BV HOUTROT IN DE BALKLAGEN OF VERZAKKINGEN IN DE FUNDATIE) MOEILIK IN TE SCHATTEN. IN DEZEBREKENING ZIJN HIER GEEN VOORZIENINGEN VOOR GETROFFEN

# AFSCHRIFT

van een akte van

# SPLITSING

VOOR

kechlaan 1-3

Woningbouwvereniging  
"Samen Bouwen"  
Papelaan 6  
1382 RM Weesp

---





7  
E

K.

**SPLITSING**

94A1480 (N365)

Heden, negentien december negentienhonderdvierenne-  
gentig, verscheen voor mij, mr. Evert Johan Wemes, -  
notaris ter standplaats Harderwijk: -----

de heer Klaas Stellingwerf, boekhouder, geboren -  
te Harlingen op tien augustus negentienhonderd- -  
eenenveertig, wonende Bothastraat 42 te 3851 DR -  
Ermelo en gehuwd (Nationaal Paspoort nummer: ----  
L606403), -----

te dezer zake optredende als schriftelijk ge- ---  
volmachtigde, krachtens een onderhandse akte van  
volmacht, die aan deze akte is gehecht, van de --  
vereniging: WONINGBOUWVERENIGING "SAMEN BOUWEN",  
gevestigd te Weesp, feitelijk gevestigd Papelaan  
6, 1382 RM Weesp, ingeschreven in het verenigin-  
genregister van de Kamer van Koophandel te Hil- -  
versum onder nummer 516883, -----  
en als zodanig deze vereniging rechtsgeldig ----  
vertegenwoordigende, -----  
genoemde vereniging hierna te noemen: eigenaar. -

De comparant, hierna telkens handelend als gemeld, -  
verklaarde: -----

**REGISTERGOED** -----

Eigenaar is eigenaar van het bedrijfspand met twee -  
woningen, ondergrond, erf en tuin en verdere daar- -  
bij behorende bestanddelen, staande en gelegen aan -  
de Kerklaan 1 en 3 te 1382 AK Weesp, kadastraal ----  
bekend gemeente Weesp, sectie A nummer 4165, groot -  
drie are dertien centiare. -----

**VOORAFGAANDE VERKRIJGING** -----

Voormeld registergoed is door eigenaar verkregen ---  
door de inschrijving in register Hypotheken 4 van --  
het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de ---  
Openbare Registers te Amsterdam op twee november ---  
negentienhonderddrieënnegentig in deel 11784 nummer  
52 van een afschrift van een akte van levering op --  
negenentwintig oktober negentienhonderddrieënne- ---  
gentig voor de waarnemer van het vacante kantoor ---  
van de te Weesp standplaats gehad hebbende notaris -  
mr. J.J. Feijten verleden, welke akte inhoudt kwij-  
ting voor de betaling van de koopsom. -----

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BE- --**  
**DINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN** -----

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve  
verplichtingen en bijzondere verplichtingen voor- --



meld registergoed betreffende wordt verwezen naar: -  
a. een akte van transport op vijftientig april ---  
negentienhonderdzeventien verleden voor de te Weesp  
standplaats gehad hebbende notaris G.H.A. Snel, bij  
afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te ---  
Amsterdam op veertien mei negentienhonderdzeventien  
in deel 2133 nummer 121, waarin woordelijk staat ---  
vermeld: -----

" 2. De koper en opvolgende eigenaren zullen ver- -  
" plicht zijn zorg te dragen dat de raampjes uit- --  
" ziende op de - van het verkochte deel uitmakende -  
" - open plaats steeds van mat glas zijn voorzien. -  
" Enzovoorts. -----

" Bij voormelde akte van verkoop en koop voor ge- --  
" noemde notaris Hermsen verleden, overgeschreven --  
" ten kantore der Hypotheken als voormeld, waarbij -  
" de verkoper in deze, voorschreven onroerend goed  
" aankocht, is woordelijk opgenomen: -----

" "de koper en opvolgende eigenaren hebben steeds -  
" recht van vrije uitzicht aan de noordzijde van ---  
" Koetshuis, zoals die thans bestaat, zoodat dit ---  
" een servituut wordt ten laste van het kadastrale -  
" perceel van Weesp, thans bekend in sectie A nom- -  
" mer 2854, zullende ten noorden van het Koetshuis -  
" of minstens vier meter daaraf nimmer huizen of ---  
" andere gebouwen gebouwd en geplaatst mogen wor- --  
" den"; -----

b. een akte van transport op vijftien augustus -----  
negentienhonderdvierentwintig voor genoemde notaris  
G.H.A. Snel verleden, bij afschrift overgeschreven -  
ten voormelde hypotheekantore op tien september ---  
daarna in deel 2499 nummer 81, waarin woordelijk ---  
staat vermeld: -----

" 2. De muur en de schutting, dienende tot afschei-  
" ding van het hierbij verkochte en het aan den -  
" verkoper in eigendom behorende perceel ge- --  
" meente Weesp, kadaster sectie A nummer 3500 ---  
" zijn het gemeenschappelijk eigendom van den ---  
" verkoper en den koper en zullen door hen ----  
" voor gemeenschappelijke rekening moeten worden  
" onderhouden en zoo noodig vernieuwd. -----

" 3. In een acte van verkoop en koop verleden voor -  
" den toen te Weesp gevestigde notaris L.C.E. ---  
" Hermsen den zesentwintigsten November negen- --  
" tienhonderd twee, bij afschrift overgeschreven  
" ten kantoor der hypotheken te Amsterdam den ---  
" achtentwintigsten dier maand, in deel 1747 ----  
" nummer 50, waarbij door den heer Geert van ----



" Mesdag, cacaofabrikant, wonende te Hilversum --  
" onder meer ook werd overgedragen aan de heeren  
" Cornelis Philippus de Ronden, timmerman en ----  
" Cornelis Philippus van Asselt, broodbakker, ---  
" wonende beiden te Weesp, het oostelijk gedeel-  
" te ter grootte van ongeveer acht aren drie en -  
" dertig centiaren van het perceel gemeente -----  
" Weesp sectie A destijds nummer 2855 (thans ----  
" nommers 3027, 3026 en 2922) is onder meer -----  
" woordelijk opgenomen: -----  
" "De koopers van het oostelijkst gedeelte van --  
" sectie A nummer 2855, zullen in de door hen te  
" maken gebouwen aan de oostkant daarvan geene --  
" andere ramen mogen maken dan voorzien van -----  
" zuiver matglas en geenerlei ramen mogen maken,  
" welke enigszins uitzicht zouden kunnen geven --  
" in den tuin van het kadastraal perceel van ----  
" Weesp, thans bekend in sectie A nummer 2856 ---  
" (nu nummers 3499 en 3500), zullende bij over- -  
" treding hiervan de eigenaar van gezegd perceel  
" nummer 2856 het recht hebben die ramen ten ----  
" koste van de nalatigen dadelijk dicht te laten  
" maken of van zuiver matglas te doen voorzien."  
" "De koper enzovoorts. -----  
" Tot afscheiding van het kadastraal perceel ----  
" sectie A nummer 2856 en het oostelijk gedeelte  
" van sectie A nummer 2855 zullen door de koo- --  
" pers Cornelis Philippus de Ronden en Cornelis -  
" Philippus van Asselt moeten worden gemaakt ----  
" vanaf plus minus tien meter uit den voorgevel -  
" tot aan het achtereinde en daarlangs een -----  
" schutting ter lengte van ongeveer veertig -----  
" meter van afmeting en houtzwaarte als door den  
" heer Arnoldus Teunis van Wijngaarden is be- ---  
" paald, zullende de koopers Cornelis Philippus -  
" de Ronden en Cornelis Philippus van Asselt in -  
" de kosten daarvan moeten betalen twee gulden --  
" vijftig centen per strekkenden meter, terwijl -  
" zij die schutting moeten plaatsen van dien ----  
" aard, dat het een goed en deugdelijk werk is --  
" en daarvoor van den koper Jacques Arnold -----  
" Fijnvandraat bij aflevering van het werk ont- -  
" vangen vijftig gulden en vijf gulden per -----  
" strekkende meter. Het onderhoud dier schutting  
" blijft voor rekening van naburige eigenaren." -  
" "Alle bovenstaande bepalingen en bedingen gaan  
" ook bij overgang van eigendom over en zijn van  
" toepassing op de nieuwe en opvolgende eigena- -



" ren." " -----

**BESLUIT TOT SPLITSING** -----

Eigenaar heeft besloten over te gaan tot de splitsing van de eigendom van voormeld registergoed in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, met vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek. -----

Terzake van deze splitsing is een tekening gemaakt, als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is gehecht. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam heeft op deze tekening, waarop de gedeelten van voormeld registergoed, welke bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 4, op vijf juli negentienhonderdvierennegentig de verklaring gesteld, dat voor voormeld in splitsing te betrekken kadastrale perceel de complexaanduiding is 5165A. -----

**APPARTEMENTSRECHTEN** -----

Voormeld registergoed zal de navolgende appartementsrechten omvatten: -----

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin op de begane grond en plat dak op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Kerklaan 1 te 1382 AK Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie A nummer 5165A, appartementsindex 1; -----
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, plaatselijk bekend Kerklaan 3 te 1382 AK Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie A nummer 5165A, appartementsindex 2; -----
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, met plat dak op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Achterherengracht 1a te 1382 XT Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie A nummer 5165A, appartementsindex 3; -----
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren op de eerste en tweede verdieping, dakterras op de eerste verdieping, dak boven de tweede verdieping en ingang/hal met trapopgang op de begane grond, plaatselijk bekend Kerklaan 1a te 1382 AK Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie A



A nummer 5165A, appartementsindex 4. -----  
**SPLITSING, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING** ----  
**VERENIGING VAN EIGENAARS** -----

Eigenaar gaat thans over tot: -----

a. vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten; -  
b. de oprichting van de vereniging van eigenaars ---  
als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk  
Wetboek; -----

c. de vaststelling van het reglement als bedoeld in  
artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit: ---

**A.** de bepalingen van het Modelreglement bij split- -  
sing in appartementsrechten, hierna te noemen: het -  
Reglement, vastgesteld door de Koninklijke Notari- -  
ele Broederschap, opgenomen in een akte op twee ----  
januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden ---  
voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klin-  
kenberg ter standplaats Rotterdam, bij afschrift ---  
ingeschreven in de openbare registers van de Dienst  
voor het kadaster en de openbare registers te Am- --  
sterdam op acht januari daaropvolgend in deel 10777  
nummer 49, welke bepalingen geacht worden woorde- --  
lijk in deze akte te zijn opgenomen en op deze ----  
splitsing van toepassing te zijn; -----

**B.** de navolgende uitwerking en aanvullingen van het  
Reglement en wel van de navolgende artikelen: -----

**Artikel A.** -----

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd, -  
als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Regle- ---  
ment, voor de navolgende breukdelen: -----

- de eigenaar van appartementsrecht 1 voor -----  
vijfentwintig/honderdste (25/100) gedeelte; -----
- de eigenaar van appartementsrecht 2 voor -----  
vijfentwintig/honderdste (25/100) gedeelte; -----
- de eigenaar van appartementsrecht 3 voor -----  
vijfentwintig/honderdste (25/100) gedeelte; -----
- de eigenaar van appartementsrecht 4 voor -----  
vijfentwintig/honderdste (25/100) gedeelte. -----

2. Aan artikel 2 van het Reglement wordt toegevoegd  
een lid 5, luidende: -----

- 5. Het in lid 3 bepaalde geldt niet voor de -----  
verzekeringspremies terzake van de in artikel  
8 genoemde verzekering(en); deze verzeke- ----  
ringspremies worden over de eigenaars omge- --  
slagen in de verhouding als in artikel 8 lid -  
2 sub b bepaald. -----

**Artikel B.** -----

Van artikel 3 van het Reglement vervalt het bepaal-  
de sub h en wordt letter i gewijzigd in letter h en



wordt letter j gewijzigd in letter i. -----

**Artikel C.** -----

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 1 van het Reglement is het boekjaar van de vereniging ---- gelijk aan het kalenderjaar, met dien verstande, --- dat het eerste boekjaar loopt van heden af tot en -- met éénendertig december negentienhonderdvierenne- - gendig. -----

**Artikel D.** -----

Aan artikel 5 van het Reglement wordt toegevoegd --- een lid 3, luidende: -----

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdragen voor een boekjaar zijn vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde ---- voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voor- --- schotbijdragen worden verrekend met de door de -- vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden geresitueerd; een tekort dient binnen een maand te -- worden aangezuiverd. -----

**Artikel E.** -----

1. Lid 2 van artikel 8 van het Reglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 2, luidende: -

2. a. Het bedrag van de verzekeringen wordt per privé-gedeelte vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering --- betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het desbetreffende privé- -- gedeelte, welke bedragen te zamen moeten -- overeenstemmen met de herbouwkosten van --- het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek moeten worden -- gecontroleerd in overleg met de verzeke- -- raar. -----

b. De assurantiepremies, verbonden aan de onder a. bedoelde verzekeringen, komen ten -- laste van de eigenaars van de individuele -- appartementsrechten in verhouding, waarin -- de volgens sub a. vastgestelde verzekerde -- bedragen per privé-gedeelte staan tot de -- som van die bedragen. -----

2. Lid 9 van artikel 8 van het Reglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 9, luidende: -

9. Indien tengevolge van het gebruik van één of -- meer privé-gedeelten een hogere premie voor -- de verzekering tegen water-, storm-, brand- -- en ontploffingsschade voor één of meerdere ---



1

privé-gedeelten is verschuldigd dan verschuldigd zou zijn geweest, indien dat/die ----- privé-gedeelte(n) zou(den) worden gebruikt --- als woning(en), komt die meerdere premie ten laste van de eigenaar(s) van het/de appartementsrecht(en), waartoe zodanig(e) privé-gedeelte(n) behoort/behoren. -----

**Artikel F.** -----

Aan artikel 9 lid 1 van het Reglement wordt toegevoegd een letter c, luidende: -----

c. In afwijking van het hiervoor onder letter a. en b. bepaalde, behoren niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken: -----

- raamkozijnen, ramen en het glas in de ramen; --
- deuren en daarbij behorende kozijnen, welke --- zich in de buitengevel bevinden en die rechtstreeks toegang geven tot een privé-gedeelte, --- met het glas in die deuren; -----
- het schilderwerk; -----
- schoorstenen; -----
- aangebrachte luifels; -----
- dakkapellen; -----
- de daken zich bevindende boven ieder afzonderlijk appartementsrecht; -----
- technische installaties met daarbij behorende - leidingen voor centrale verwarming met inbegrip - van de radiatoren en kranen; -----
- elektriciteit- en telefoonleidingen, de lei- -- dingen voor het gemeenschappelijke antenne-sys- - teem, de alarminstallatie(s) en beveiligings- --- voorzieningen (rolluiken en dergelijke), ----- alsmede al die zaken, die bestemd zijn om uit- -- sluitend te worden gebruikt door, respectieve- -- lijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een ----- privé-gedeelte afzonderlijk. -----

**Artikel G.** -----

Lid 4 van artikel 13 van het Reglement wordt gewijzigd in lid 5, terwijl een nieuw lid 4 wordt ingevoegd, luidende: -----

4. a. Voorzoveel nodig in afwijking van het in lid 2 van dit artikel bepaalde, is/zijn de eigenaar(s) van de appartementsrechten met appartementsindices 2 en 3 zonder toestemming van de --- vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening - en risico aanbrengen, hebben en houden van naam- borden, reclame-aanduidingen, uithangborden, --- luifels en dergelijke aan de buitenzijde van het gebouw, mits deze naam- borden, reclame-aanduidin-



gen, uithangborden, luifels en dergelijke vol- --  
doen aan de eisen, gesteld door daartoe belaste -  
overheidslichamen en mits hiervoor door deze ----  
organen vergunning is verleend; -----  
b. het bevestigingsmateriaal van de sub a. be- --  
doelde reclame-werken mag in/aan/op de gemeen- --  
schappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke -  
zaken worden aangebracht; -----  
c. eventueel uit het aanbrengen of de aanwezig- -  
heid van de sub a. bedoelde werken voortvloeiende  
schade aan de gemeenschappelijke gedeelten ---  
en/of de gemeenschappelijke zaken komt/komen ----  
voor rekening van de eigenaar(s) van de apparte-  
mentsrechten met appartementsindices 2 en/of 3. -  
Artikel 16 is van overeenkomstige toepassing. ---

**Artikel H.** -----

De bestemming van de privé-gedeelten als bedoeld in  
artikel 17 lid 4 van het Reglement is de volgende: -

- het appartementsrecht met appartementsindex 1: ---  
uitsluitend als woonruimte; -----
- het appartementsrecht met appartementsindex 2: ---  
uitsluitend als bedrijfsruimte; -----
- het appartementsrecht met appartementsindex 3: ---  
uitsluitend als bedrijfsruimte; -----
- het appartementsrecht met appartementsindex 4: ---  
uitsluitend als woonruimte. -----

**Artikel I.** -----

Aan artikel 18 lid 1 wordt het volgende toegevoegd:

De kleurstelling van het schilderwerk aan de bui- --  
tenzijde van het gebouw wordt door de vergadering --  
vastgesteld, zulks onverminderd eventuele van ge- --  
meentewege te verkrijgen vergunningen. Indien bij --  
deze vaststelling van de tot dat moment bestaande --  
kleurstelling wordt afgeweken, is iedere eigenaar --  
verplicht (op zijn eigen kosten) binnen een jaar, --  
nadat het besluit tot wijziging van de kleurstel- --  
ling is genomen, zijn privé-gedeelte aan de bui- ---  
tenzijde over te (laten) schilderen in die gewij- --  
zigde kleur. -----

De eigenaars van de apartementsrechten met appar- --  
tementsindices 2 en 3 kunnen door de vergadering ---  
van de vastgestelde kleurstelling worden uitgezon- -  
derd. -----

**Artikel J** -----

In artikel 28 lid 3 van het Reglement dient in -----  
plaats van de woorden "voor de extra voorschotbij- -  
dragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te -----  
worden gelezen: "voor de extra voorschotbedragen ---





als bedoeld in artikel 38 zevende lid". -----

**Artikel K.** -----

In afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 2 --  
van het Reglement wordt de daar bedoelde boete ----  
vastgesteld op één duizend gulden (f.1.000,00). ----

**Artikel L.** -----

Conform het bepaalde in artikel 30 van het Regle- --  
ment wordt bij deze opgericht een vereniging van ---  
eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 Burgerlijk --  
Wetboek. -----

De vereniging draagt de naam: -----

**VERENIGING VAN EIGENAARS GEBOUW KERKLAAN 1, 1a en 3  
EN ACHTERHERENGRACHT 1a TE WEESP.** -----

Zij is gevestigd te Weesp, correspondentieadres ----  
Woningbouwvereniging "Samen Bouwen", Postbus 138 te  
1380 AC Weesp. -----

**Artikel M.** -----

Het maximum aantal stemmen in de vergadering, als --  
bedoeld in artikel 34 lid 2 van het Reglement be- --  
draagt: éénhonderd (100). -----

Voor de appartementsrechten worden de volgende ----  
aantallen stemmen uitgebracht: -----

Voor het appartementsrecht met appartementsindex 1:  
vijfentwintig (25) stemmen; -----

voor het appartementsrecht met appartementsindex 2:  
vijfentwintig (25) stemmen; -----

voor het appartementsrecht met appartementsindex 3:  
vijfentwintig (25) stemmen; -----

voor het appartementsrecht met appartementsindex 4:  
vijfentwintig (25) stemmen. -----

**Artikel N.** -----

In afwijking van het bepaalde in artikel 41 lid 1 --  
van het Reglement wordt voor de eerste keer, voor --  
de periode ingaande heden en eindigende op éénen- --  
dertig december negentienhonderd vierennegentig, ---  
tot bestuurder benoemd: de vereniging: Woningbouw- -  
vereniging "Samen Bouwen", Papelaan 6, postbus 138 -  
te 1380 AC Weesp. -----

**Artikel O.** -----

Aan het Reglement worden de navolgende twee artike-  
len toegevoegd: -----

**Artikel 46 (Indexclausule).** -----

Het bedrag bedoeld in artikel 29 van het Reglement -  
zal jaarlijks, te rekenen van de aanvang van het ---  
eerste boekjaar af, wijzigen op basis van de wijzi- --  
ging van het maandprijsindexcijfer van de gezins- --  
consumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in ---  
1985 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de -



3

ziekenfondsverzekering (1985=100) (ongeschoond), ---  
gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Sta- --  
tistiek (CBS); -----

De wijziging vindt plaats op basis van het maand- --  
prijsindexcijfer berekend volgens de formule: het --  
gewijzigde bedrag is gelijk aan het bedrag bedoeld -  
in artikel 29 van het Reglement aan het begin van --  
het boekjaar, vermenigvuldigd met het indexcijfer --  
van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden -  
voor de kalendermaand waarin het bedrag wordt aan- --  
gepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalen- --  
dermaand die ligt vier kalendermaanden voor de ----  
kalendermaand waarin de eerste boekjaar is inge- ---  
gaan; -----

indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsin-  
dexcijfer staakt of de basis van de berekening ----  
daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijk-  
baar indexcijfer worden gehanteerd, en kan bij ----  
verschil van mening hieromtrent door de meest gere-  
de partij aan de directeur van het CBS een uit- ----  
spraak worden gevraagd die voor partijen bindend ---  
is. -----

De eventueel hieraan verbonden kosten worden door --  
de eigenaars gedragen in de verhouding van de in ---  
artikel 2 van dit Reglement aangegeven breukdeel; --  
Artikel 47 (Geschillen). -----

Alle geschillen, die ontstaan naar aanleiding van --  
het onderhavige splitsingsreglement dan wel naar ---  
aanleiding van het staken van stemmen in de verga- --  
dering van eigenaars, danwel die naar aanleiding ---  
van besluiten van de vergadering van eigenaars die -  
door een van de leden als in strijd met de rede- ---  
lijkheid en billijkheid, onredelijk of onredelijk --  
bezwarend worden gevonden, kunnen worden voorgelegd  
aan de in Weesp bevoegde Kantonrechter. -----

**Artikel P.** -----

Het bepaalde in Annex 1 van het Reglement is van ---  
toepassing, met dien verstande dat deze bepalingen -  
komen te luiden als volgt: -----

Artikel 24 wordt vervangen door: -----

Artikel 24 -----

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in ----  
artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met ----  
inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten ----  
en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan  
een ander in gebruik geven, mits hij er voor ----  
zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts ----  
verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan ---



het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en ---  
gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen ---  
van het reglement en het eventuele huishoudelijk  
reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld -  
in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ----  
voor zover die op een gebruiker betrekking heb- -  
ben, zal naleven. -----

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring ----  
behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een --  
exemplaar. -----
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal ----  
geacht worden ook betrekking te hebben op be- ---  
sluiten en bepalingen die eerst na die verkla- --  
ring worden genomen respectievelijk vastgesteld,  
tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen  
jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de ---  
redelijkheid en billijkheid. -----
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvul- -  
ling of verandering van het reglement of het ----  
eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van --  
eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 ---  
van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stel- --  
len. -----
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een -----  
privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar -  
aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het  
reglement voortvloeien. De eigenaar en de ge- ---  
bruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het -  
bestuur mededelen dat de door de eigenaar ver- --  
schuldigde definitieve en voorschotbijdragen ----  
door de gebruiker zullen worden voldaan. -----

Na artikel 26 worden ingevoegd de artikelen 26a tot  
en met 26d, luidende: -----

Artikel 26a -----

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van de ver- -  
gadering van eigenaars alvorens zijn privé ge- --  
deelte voor bedrijfs- of woondoeleinden zelf ----  
en/of met de met name genoemde huisgenoten in ---  
gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot ---  
zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te ---  
doen inwonen. -----
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eige- --  
naar (waaronder begrepen de koper of andere -----  
gerechtigde tot levering van het appartements- --  
recht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder  
het verschaffen van bij een bedrijfsruimte de ---  
aard en het soort bedrijf en bij een woonruimte -  
de namen van zijn huisgenoten voor wie de toe- --



stemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en -  
onder vermelding van alle verder verlangde gege-  
vens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing  
op het verzoek. -----

3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien -----  
dagen na ontvangst van het verzoek een vergade- -  
ring van eigenaars bijeen te roepen en in die ---  
vergadering de verzoeker in de gelegenheid te ---  
stellen dit verzoek mondeling toe te lichten, ---  
waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of --  
doen bijstaan door een raadsman. De vergadering -  
moet daarna binnen acht dagen op het verzoek ----  
beslissen. Het bestuur brengt de gemotiveerde ---  
beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis ---  
van de verzoeker. -----
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten  
die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvin- -  
den indien naar billijkheid van de (overige) ----  
leden van de vergadering niet mag worden ver- ---  
langd dat zij de betrokkenen in hun midden opne-  
men. -----
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aan- -  
gegeven norm zal de vergadering in het bijzonder  
acht slaan op de solvabiliteit van de betrok- ---  
kenen en bij bedrijfsruimten tevens de aard en --  
het soort bedrijf en de eventuele te verwachten -  
overlast voor de leden van de vergadering. -----  
Het bestuur kan in verband met de solvabiliteit -  
verlangden dat de verzoeker zorgdraagt voor een --  
verklaring dienaangaande van een door het be- ---  
stuur aan te wijzen accountant. De kosten van ---  
deze verklaring komen voor rekening van de ver- -  
zoeker. -----

Artikel 26b -----

1. Ingeval van openbare verkoping van een apparte- -  
mentsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen ----  
wenden tot het bestuur met het verzoek de ver- --  
klaring af te geven dat geen bezwaar zal worden -  
gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn  
huisgenoten (of een ander die de gegadigde als --  
gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) ---  
van het privé gedeelte waarop het te verkopen ---  
appartementenrecht betrekking heeft, indien dit --  
bij de openbare verkoop aan hem mocht worden ----  
toegewezen. -----  
Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de ---  
gegadigde, onder betaling van een door het be- --  
stuur te bepalen bedrag ter bestrijding van de --



- te maken kosten, aan het bestuur de gegevens ----  
verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede ---  
lid. -----
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de  
gegadigde in beroep komen bij de vergadering. ---  
Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen -  
en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, -  
terwijl de termijn van oproeping ten hoogste ----  
drie dagen bedraagt. -----
  3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede  
van toepassing bij verkoop door de hypothecaire -  
schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser ten -  
minste dertig dagen vóór de veiling aan het -----  
bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld  
dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling ----  
wenst op te nemen, dat de koper een verklaring --  
zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn -  
huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun  
huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé ge- ---  
deelte - in afwijking van het bepaalde in arti- -  
kel 26a eerste lid en artikel 26c eerste lid - --  
zelf in gebruik te nemen of aan derden in ge- ---  
bruik te geven zonder dat hiervoor enige toe- ---  
stemming vereist is. -----  
De hier bedoelde verklaring dient te worden -----  
opgenomen in een daartoe bestemde notariële -----  
akte, waarvan een afschrift zal worden inge- ----  
schreven in de openbare registers gelijktijdig --  
met het afschrift of uittreksel van het proces- -  
verbaal van toewijzing of van de akte van leve- -  
ring bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 ---  
tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het be- --  
stuur is verplicht de verklaring ter kennis te --  
brengen van de andere eigenaars. -----
  4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in ---  
het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één ----  
maand na de inschrijving in de openbare regis- --  
ters door het bestuur een vergadering bijeenge- -  
roepen worden, waarin beraadslaagd zal worden ---  
over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste  
lid, artikel 26c eerste lid en het in dit arti- -  
kel bepaalde in dier voege dat ook de andere ----  
eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisge-  
noten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte ----  
waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in  
gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te ---  
geven, zonder dat hiervoor enige toestemming ----  
nodig is. -----



Artikel 26c -----


1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de vergadering. -----
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker zijn recht ontleent of zal ontleenen. -----
3. De toestemming van de vergadering is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen. -----

Artikel 26d -----

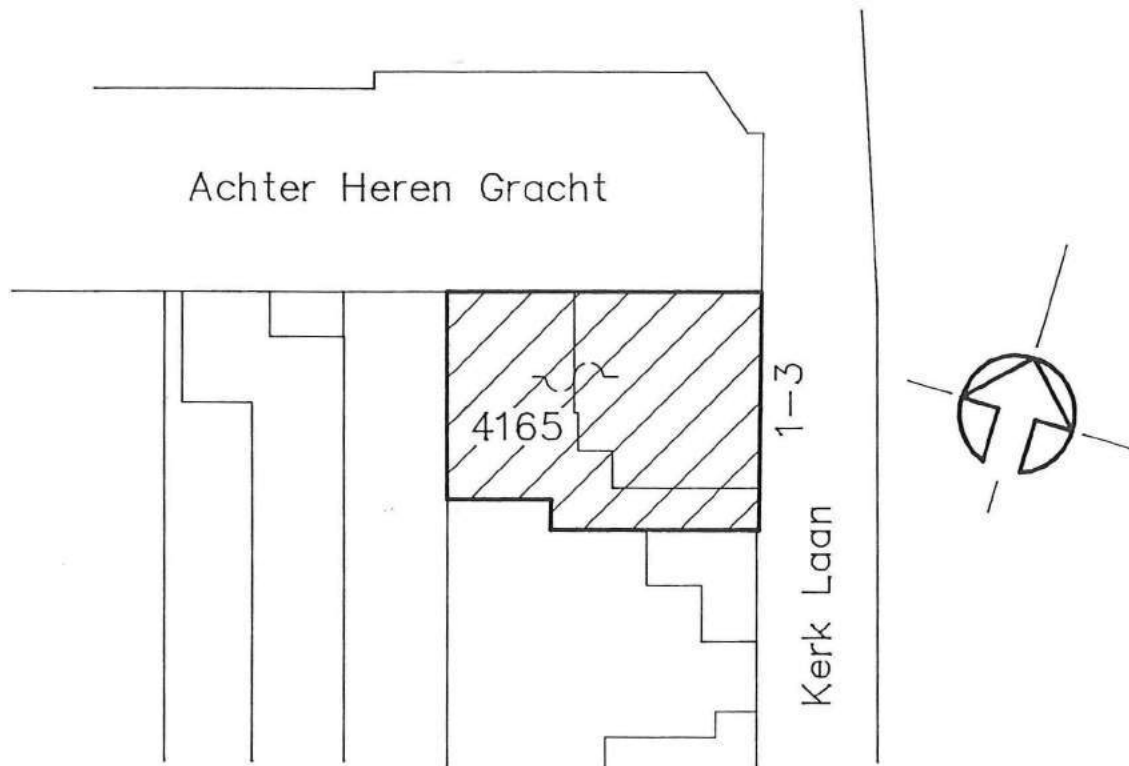
1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven. -----
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating. -----

SLOT -----

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. -----  
 De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----  
 Waarvan akte, -----  
 in minuut verleden te Harderwijk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----  
 Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen; na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant en mij, notaris, om -----  
 tien uur en vijfenveertig minuten. -----  
 Stellingwerf; E.J. Wemes. -----

VOOR AFSCHRIFT:  


De ondergetekende, bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor het in de splitsing te betrekken perceel Gemeente Weesp sectie A nummer 4165 de complexaanduiding is 5165A.  
Amsterdam, 5 juli 1994  
De bewaarder voornoemd.  
(w.g.) J. Paques  
J. Paques  
vaktechn. medew.



## situatie

De splitsingstekening bestaat uit 4 bladen.  
Harderwijk, de dato 28 juni 1994  
gewaarmerkt

de notaris: Mr. E.J. Wemes,  
Postbus 153  
3840 AD HARDERWIJK

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel gemeente: Weesp sectie A nr:4165

Adres: Kerklaan 1-3 te Weesp

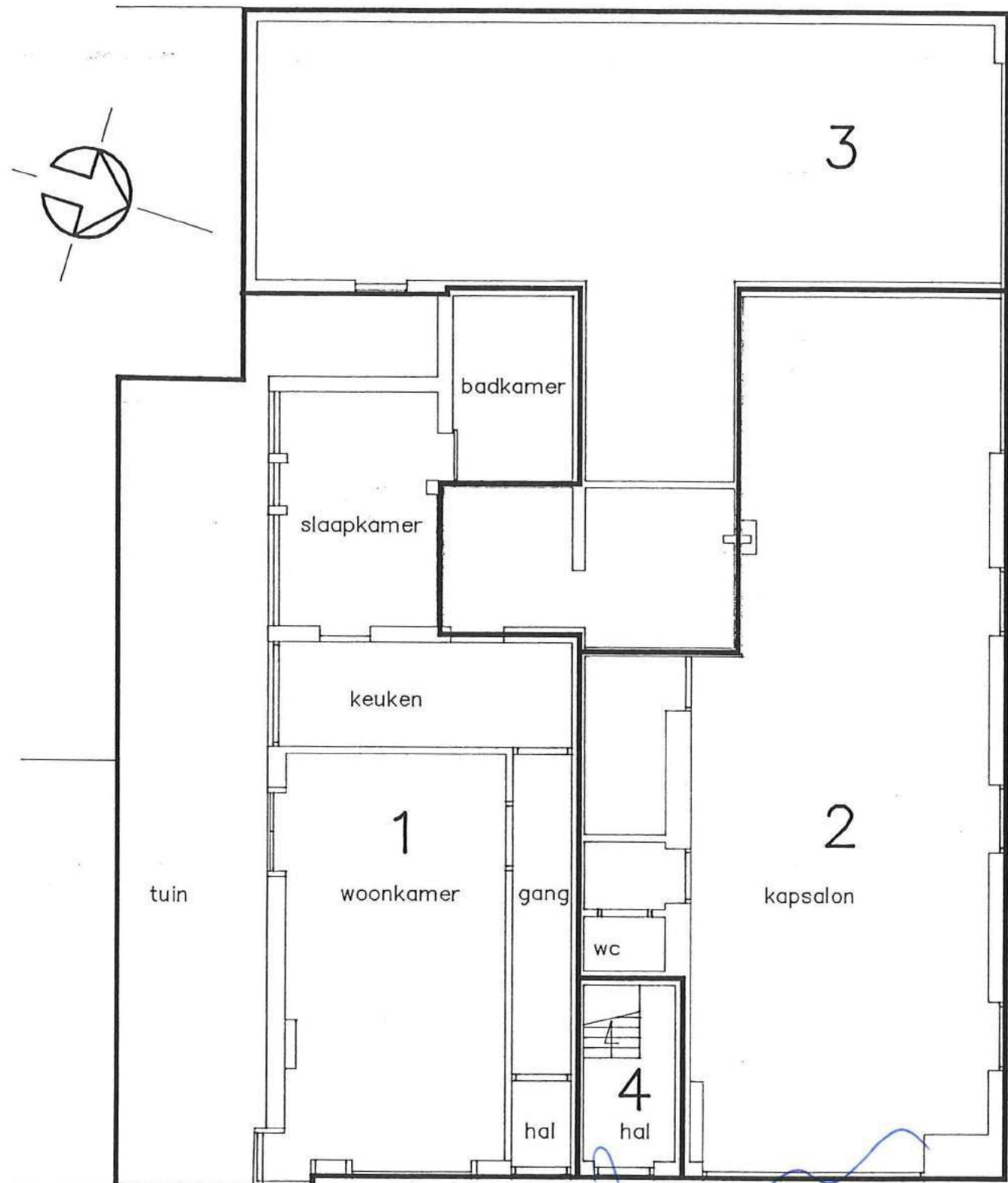
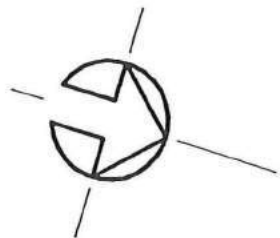
gew : 06-06-94  
schaal: 1:500

Raadgevend  
Ingenieursbureau  
Nederland bv

**RIN**

Nieuwstad 100  
Postbus 5128, 1380 GC Weesp  
telefoon: 02940-15202\*  
telefax : 02940-19616

bladnr: 1/4  
projekt: 94069



De splitsingstekening bestaat uit 4 bladen.  
**BEGANEGROND** Harderwijk, de dato 28 juni 1994  
gewaarmerkt

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het  
kadastrale perceel gemeente: Weesp sectie A nr: 4165

de notaris: Mr. E.J. Wemes;  
Adres: Kerklaan 1-3 te Weesp Postbus 153 gew : 06-06-94  
3840 AD HARDERWIJK schaal: 1:100

Raadgevend  
Ingenieursbureau  
Nederland bv

**RIN**

Nieuwstad 100  
Postbus 5128, 1380 GC Weesp  
telefoon: 02940-15202\*  
telefax : 02940-19616

bladnr: 2/4  
projekt: 94069



Raadgevend  
Ingenieursbureau  
Nederland bv



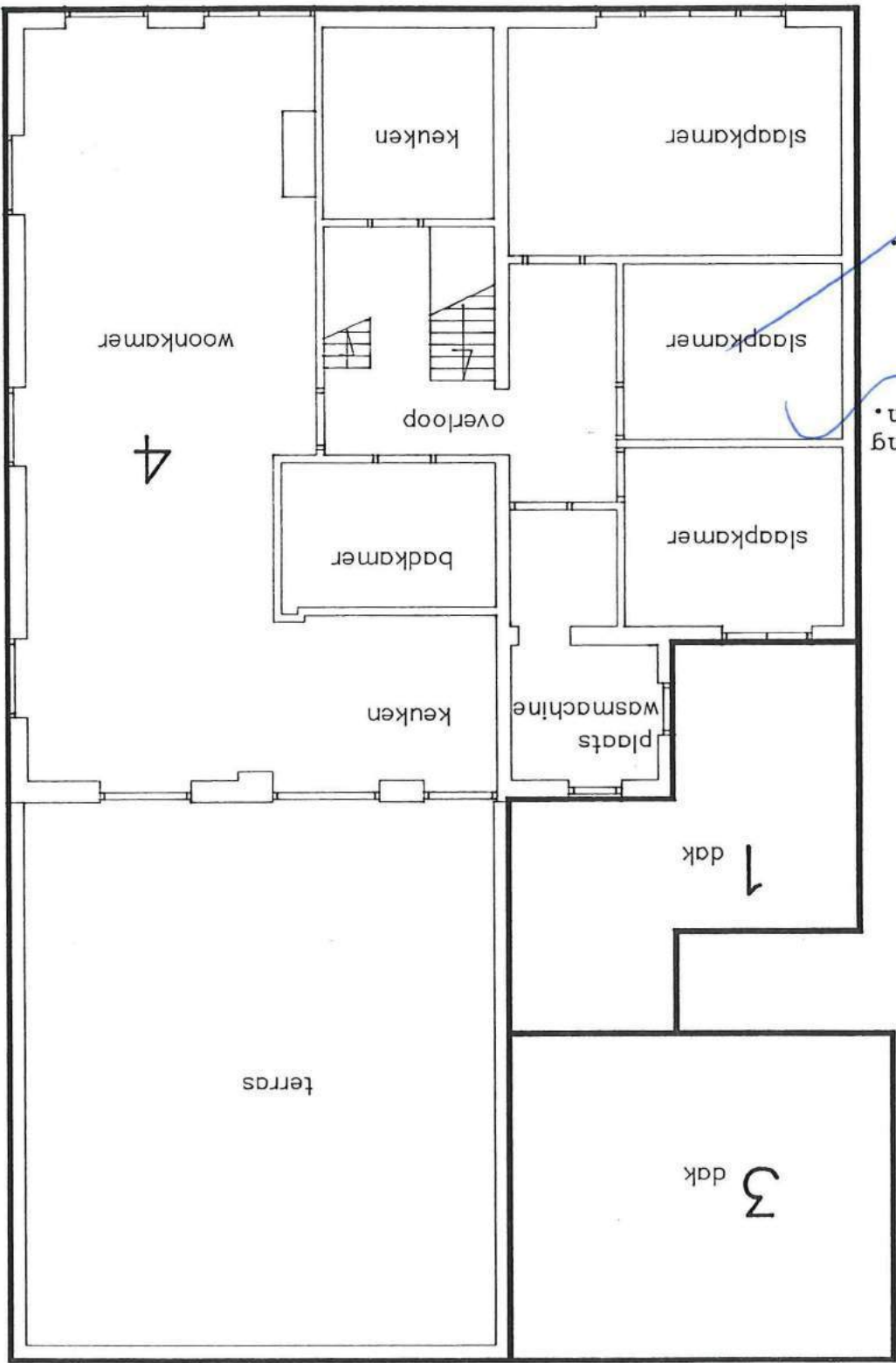
Nieuwstad 100  
Postbus 5128, 1380 GC Weesp  
telefoon: 02940-15202\*  
telefax : 02940-19616

projckt: 94069

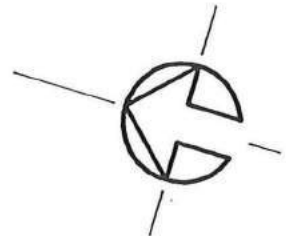
bladm: 3/4

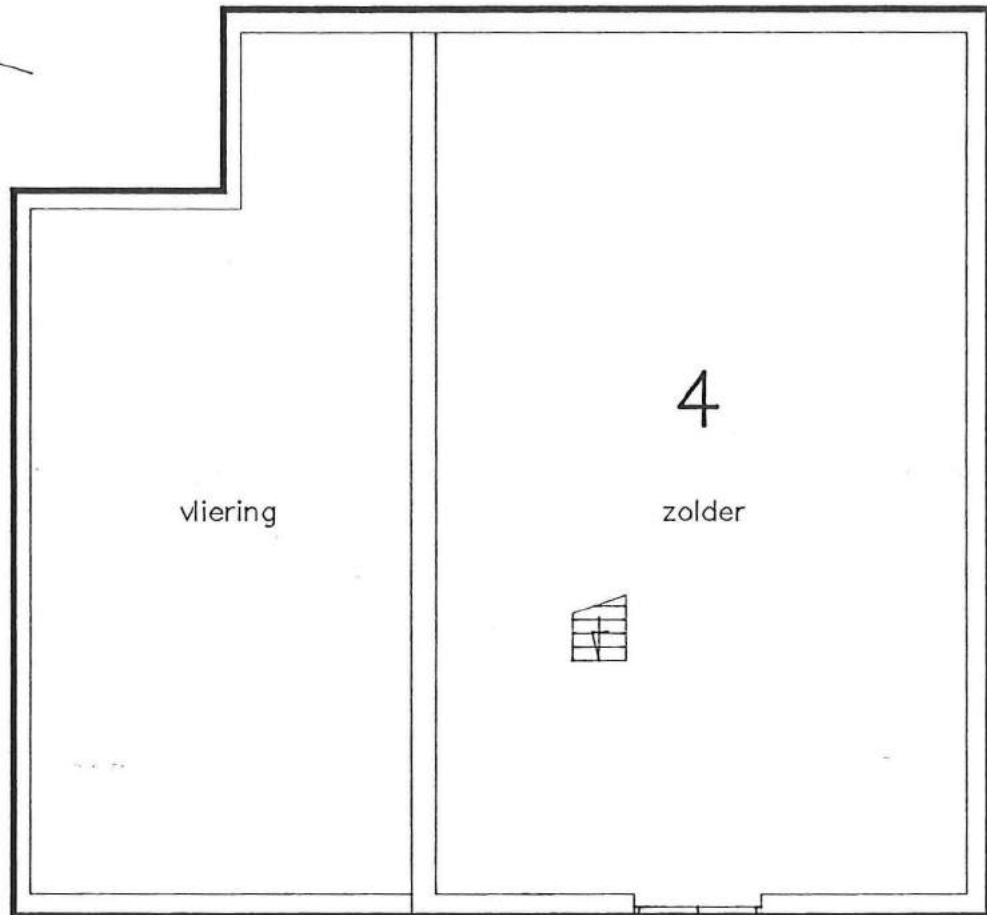
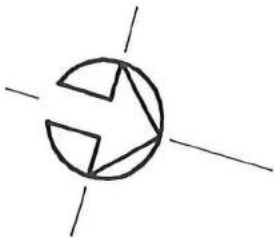
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het  
kadastrale perceel gemeente: Weesp sectie A nr: 4165  
Adres: Kerkaan 1-3 te Weesp  
gew : 06-06-94  
schaal: 1:100

# VERDIEPING



De splitsingstekening  
 bestaat uit 4 bladen.  
 Harderwijk, de dato  
 28 juni 1994  
 gewaarmerkt  
 notaris: Mr. E.J.  
 Wemes,  
 Postbus 153  
 3840 AD HARDERWIJK





## ZOLDER VERDIEPING

De splitsingstekening bestaat uit 4 bladen.  
Harderwijk, de dato 28 juni 1994  
gewaarmerkt

de notaris: Mr. E.J. Wemes,  
Postbus 153  
3840 AD HARDERWIJK

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het  
kadastrale perceel gemeente: Weesp sectie A nr: 4165

Adres: Kerklaan 1-3 te Weesp

gew : 06-06-94  
schaal: 1:100

Raadgevend  
Ingenieursbureau  
Nederland bv

**RIN**

Nieuwstad 100  
Postbus 5128, 1380 GC Weesp  
telefoon: 02940-15202\*  
telefax : 02940-19616

bladnr: 4/4  
projekt: 94069