



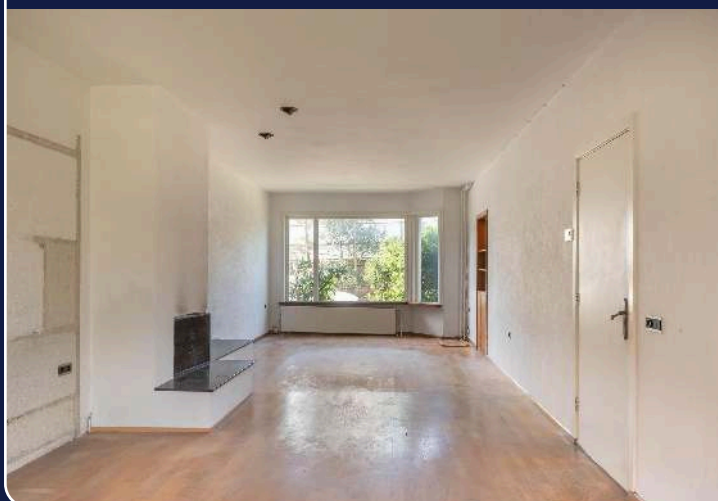
Waldeck Pyrmontlaan 19, Overveen

€ 850.000 k.k.

[www.waldeckpyrmontlaan19.nl](http://www.waldeckpyrmontlaan19.nl)



**DMC**  
DE  
**MAKELAARS**  
COMBINATIE







## Kenmerken

|          |                               |             |                                          |
|----------|-------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| Type     | Eengezinswoning, tussenwoning | Inhoud      | 555 m <sup>3</sup>                       |
| Bouwjaar | 1930                          | Perceelopp. | 130 m <sup>2</sup>                       |
| Kamers   | 6 (4 slaapkamers)             | Verwarming  | Cv-ketel                                 |
| Woonopp. | 158 m <sup>2</sup>            | Parkeren    | Openbaar parkeren en parkeervergunningen |



## Fijn familiehuis tussen stad en strand – met tuin op het oosten

Tussen het gezellige centrum van Haarlem en het strand van Zandvoort staat deze ruime gezinswoning met zonnige tuin op het oosten. Het huis heeft een fijne basis en is helemaal naar eigen smaak te moderniseren.

Wat je kunt verwachten:

- Ruime woonkamer met schuifpui naar de tuin
- Dichte keuken
- Vier royale slaapkamers (en ruimte voor meer!)
- Twee balkons, badkamer met tweede toilet
- Zolder met veel mogelijkheden
- Tuin met achterom en stenen schuur

Indeling:

Parterre: entree, vestibule, gang, trapkast, toilet, woonkamer, dichte keuken, tuin met stenen schuur en achterom.

1ste etage: overloop, achterkamer met wasmachine aansluiting, achterkamer met toegang tot balkon en vaste kast, voorkamer met toegang tot balkon en vaste kast, badkamer.

2de etage: ruime voorzolder met c.v. opstelling, 2 slaapkamer.

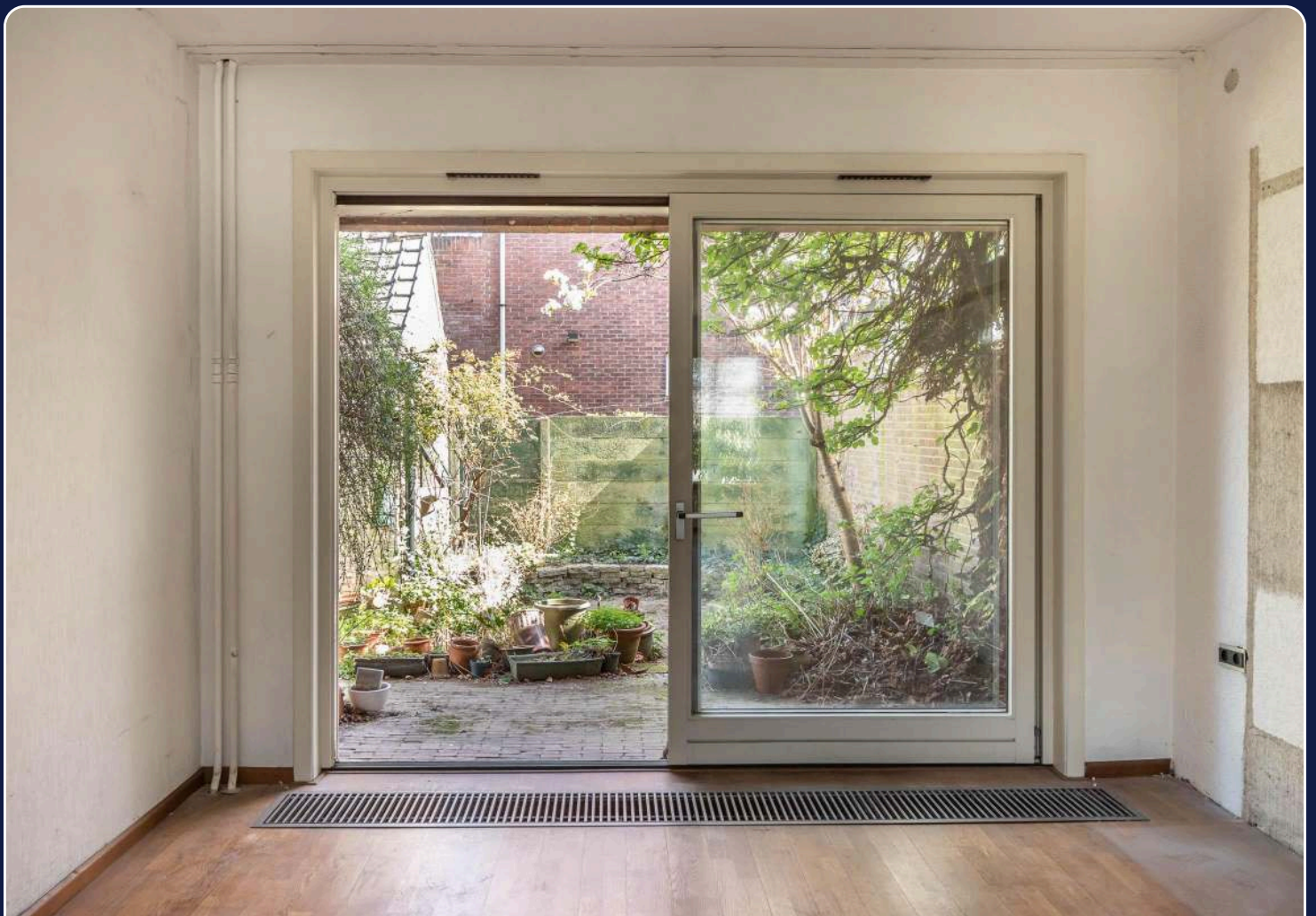
De buurt is kindvriendelijk en levendig, met een speeltuintje en voetbalveld vlakbij. In een paar minuten loop je naar de winkelstraat van Overveen, met onder andere een AH, ijssalon, natuurwinkel, leuke restaurants en het NS-station. Met de trein ben je zó in Haarlem, Amsterdam of op het strand. Fietsen naar Haarlem centrum of de duinen kost je nog geen 10 minuten.

Goed om te weten:

- Gedeeltelijk dubbel glas
- CV-ketel uit ca. 2000
- Veel ruimte en potentie

Op zoek naar een huis dat je helemaal eigen kunt maken, op een toplocatie? Kom dan zeker kijken!









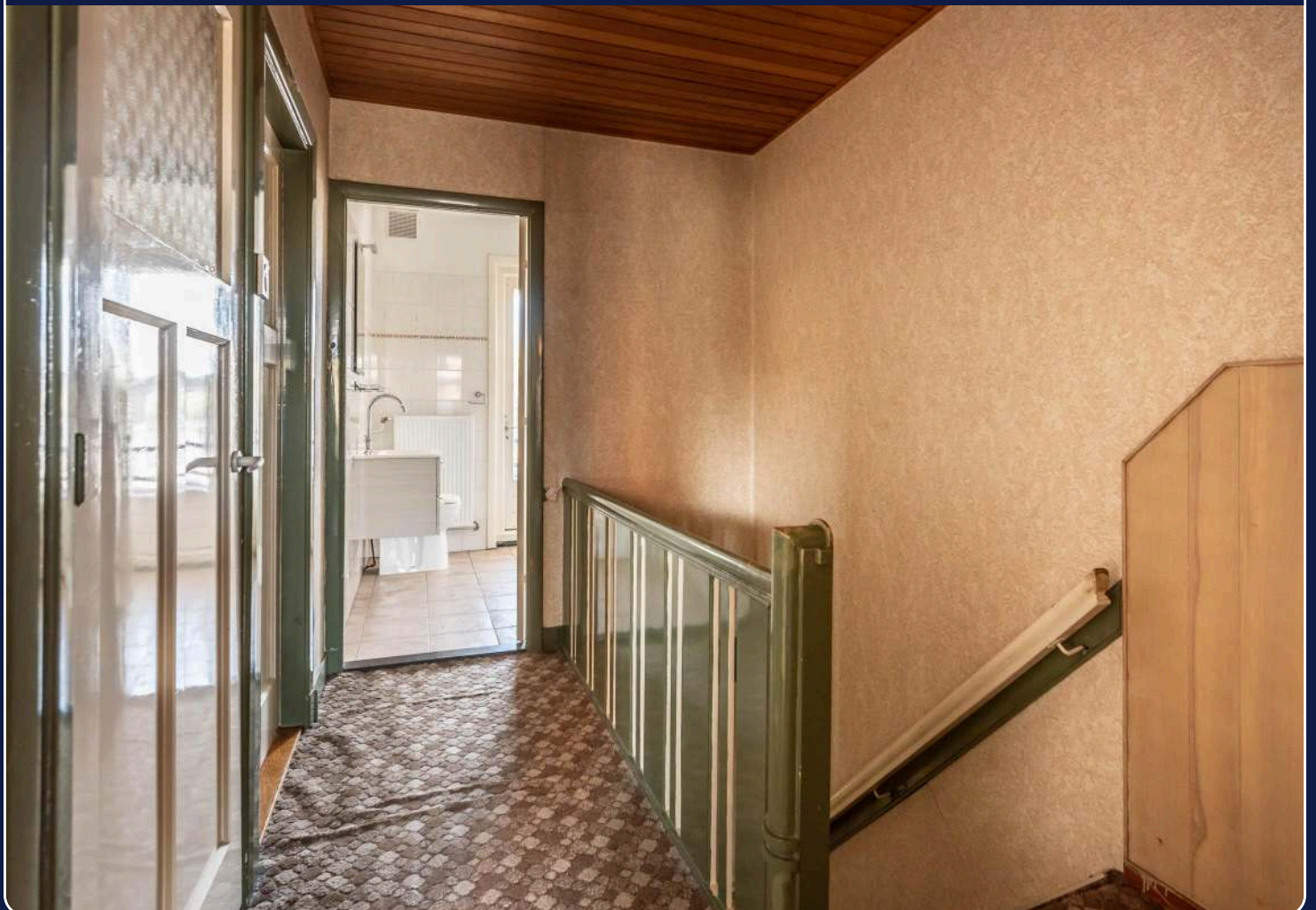
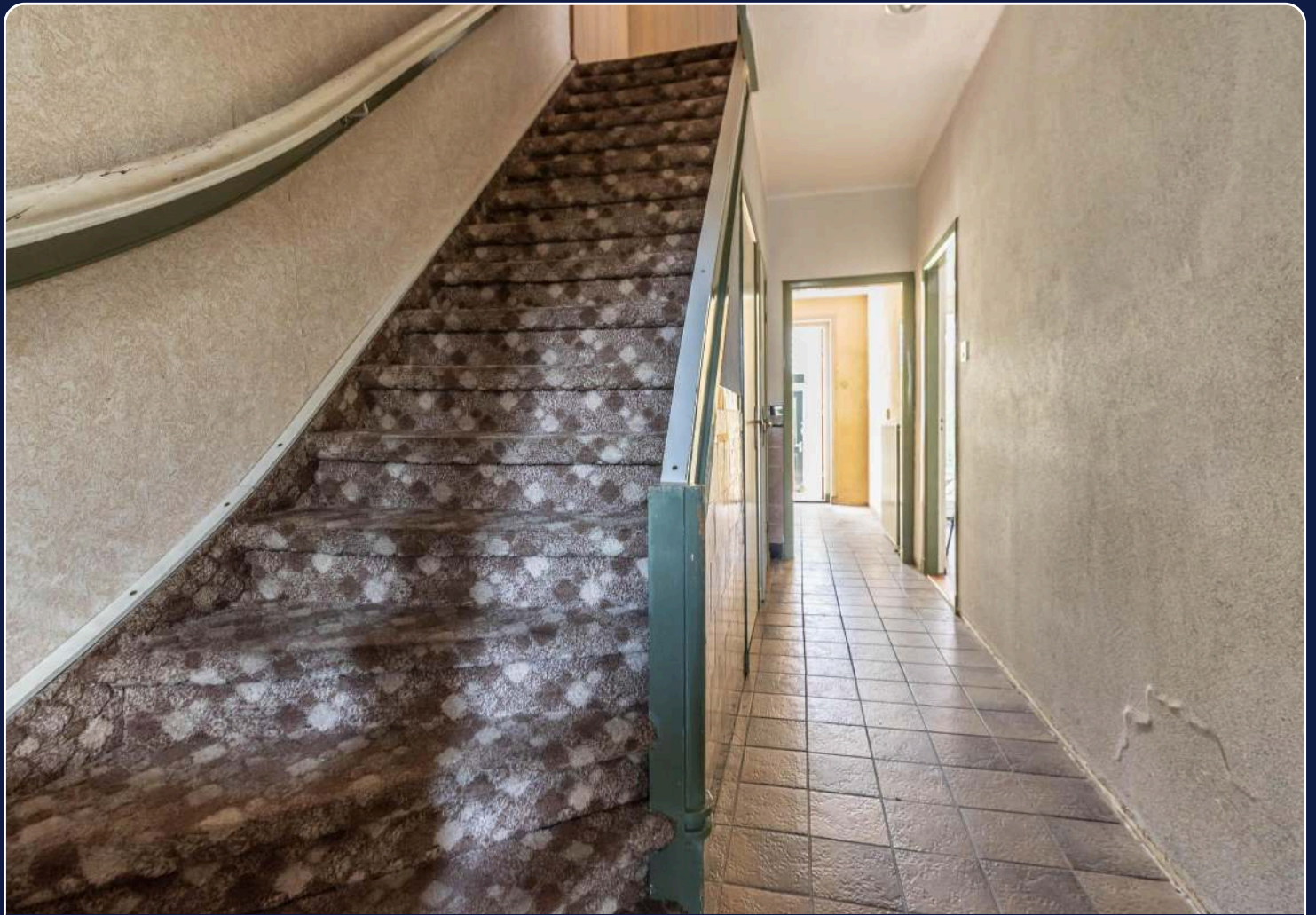
















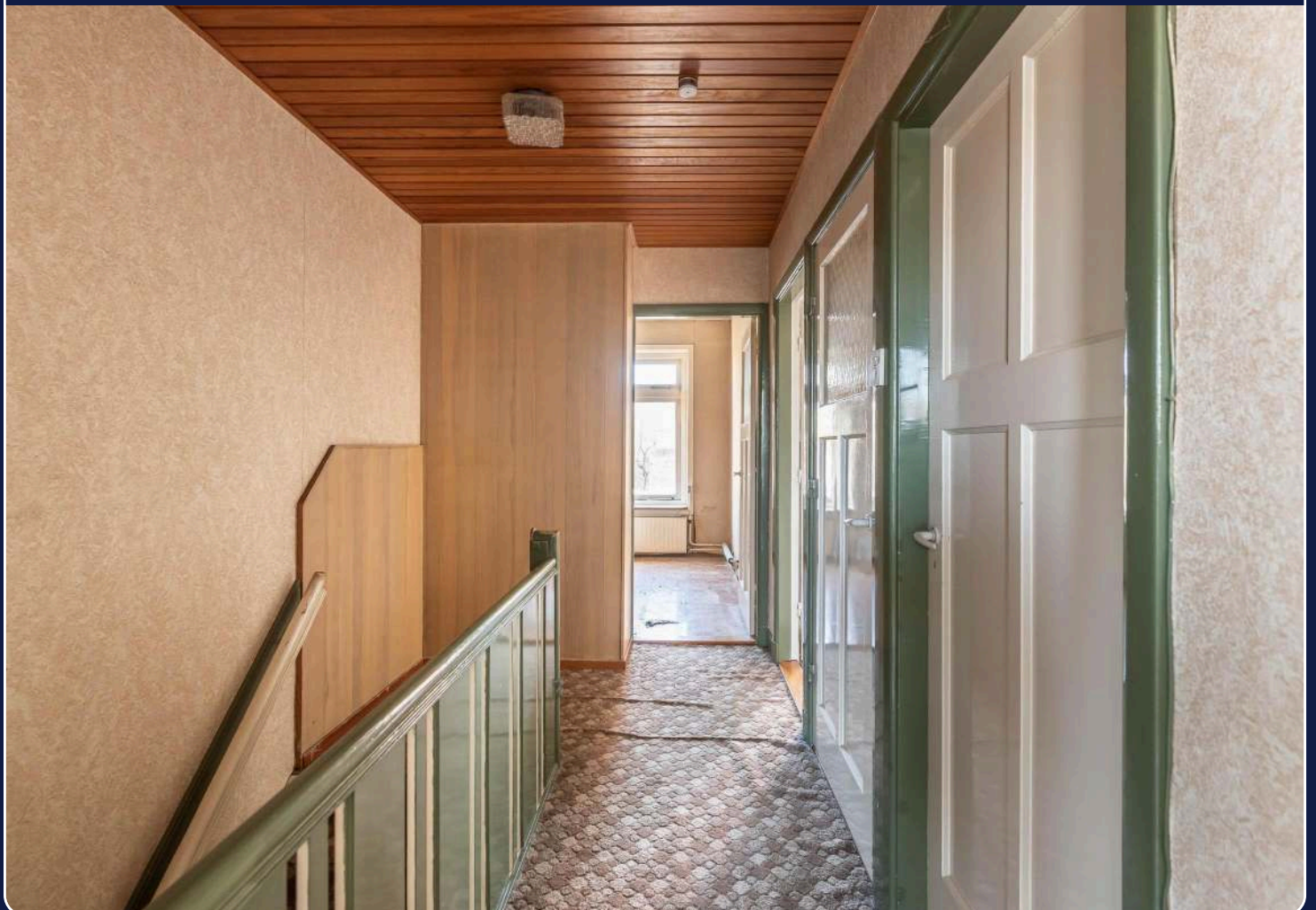
















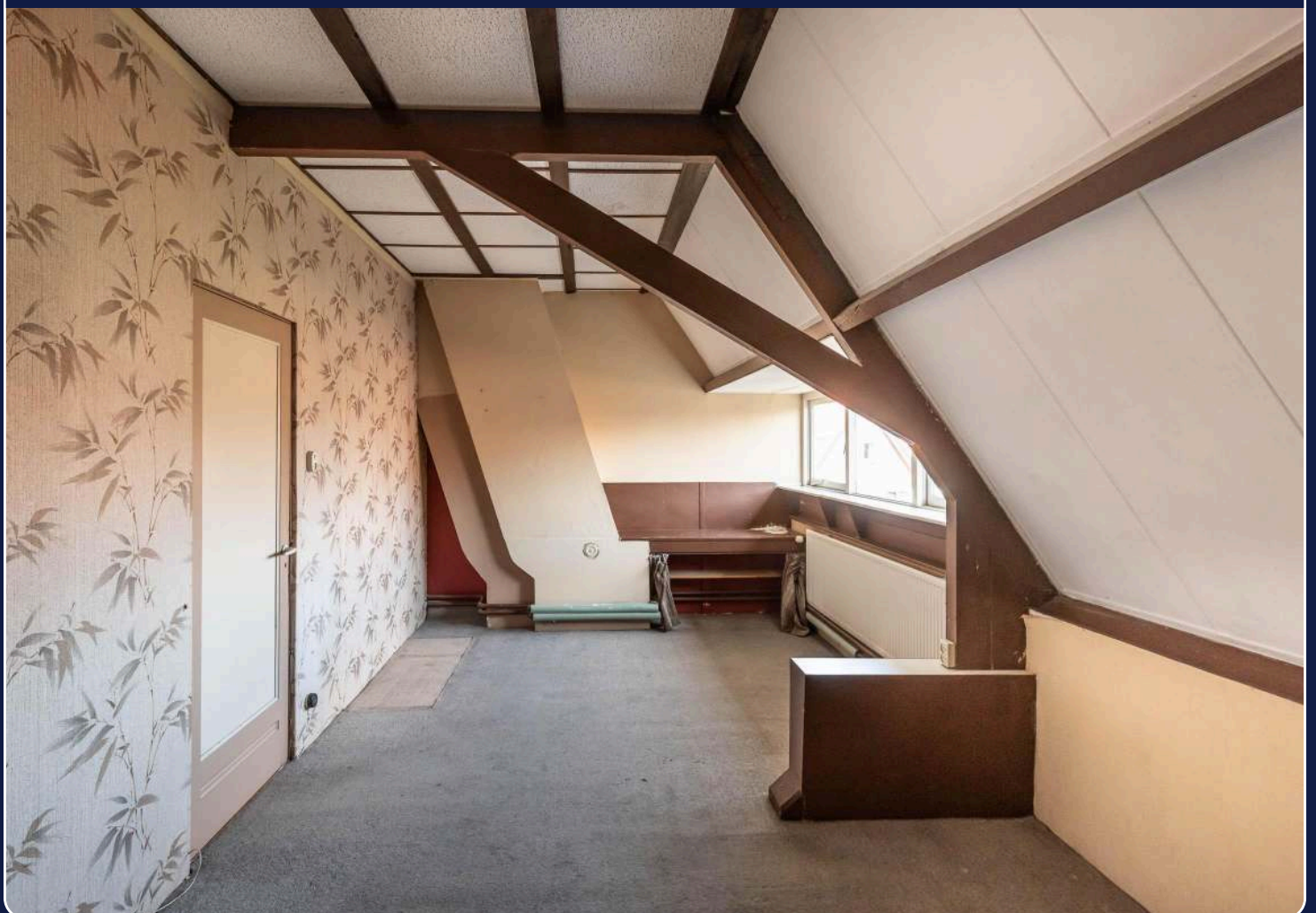






















## Plattegrond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



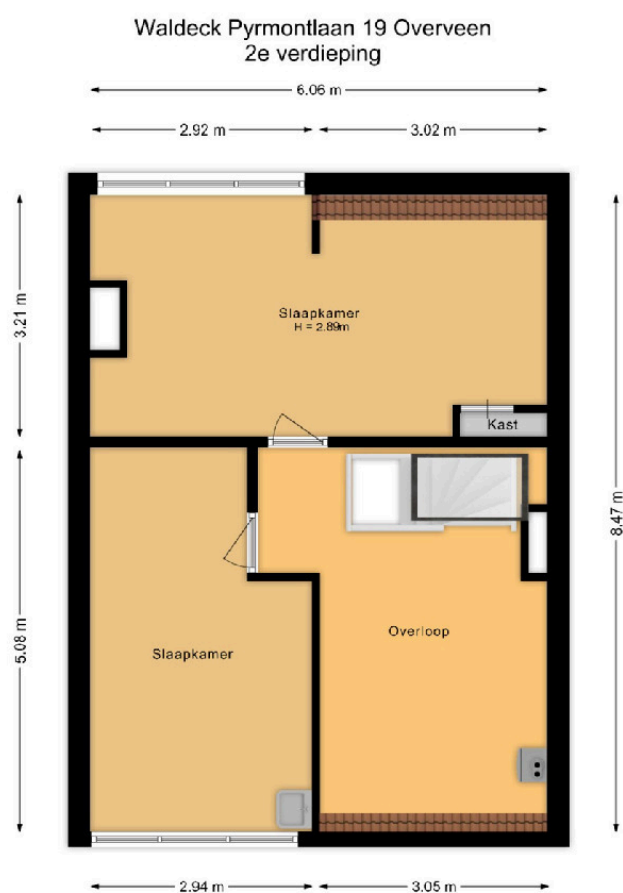
# Plattegrond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Plattegrond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Plattegrond

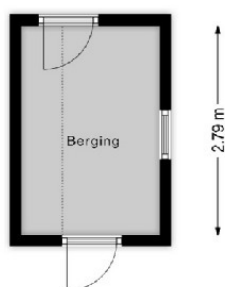




## Plattegrond

Waldeck Pymontlaan 19 Overveen  
Berging

1.84 m



2.79 m

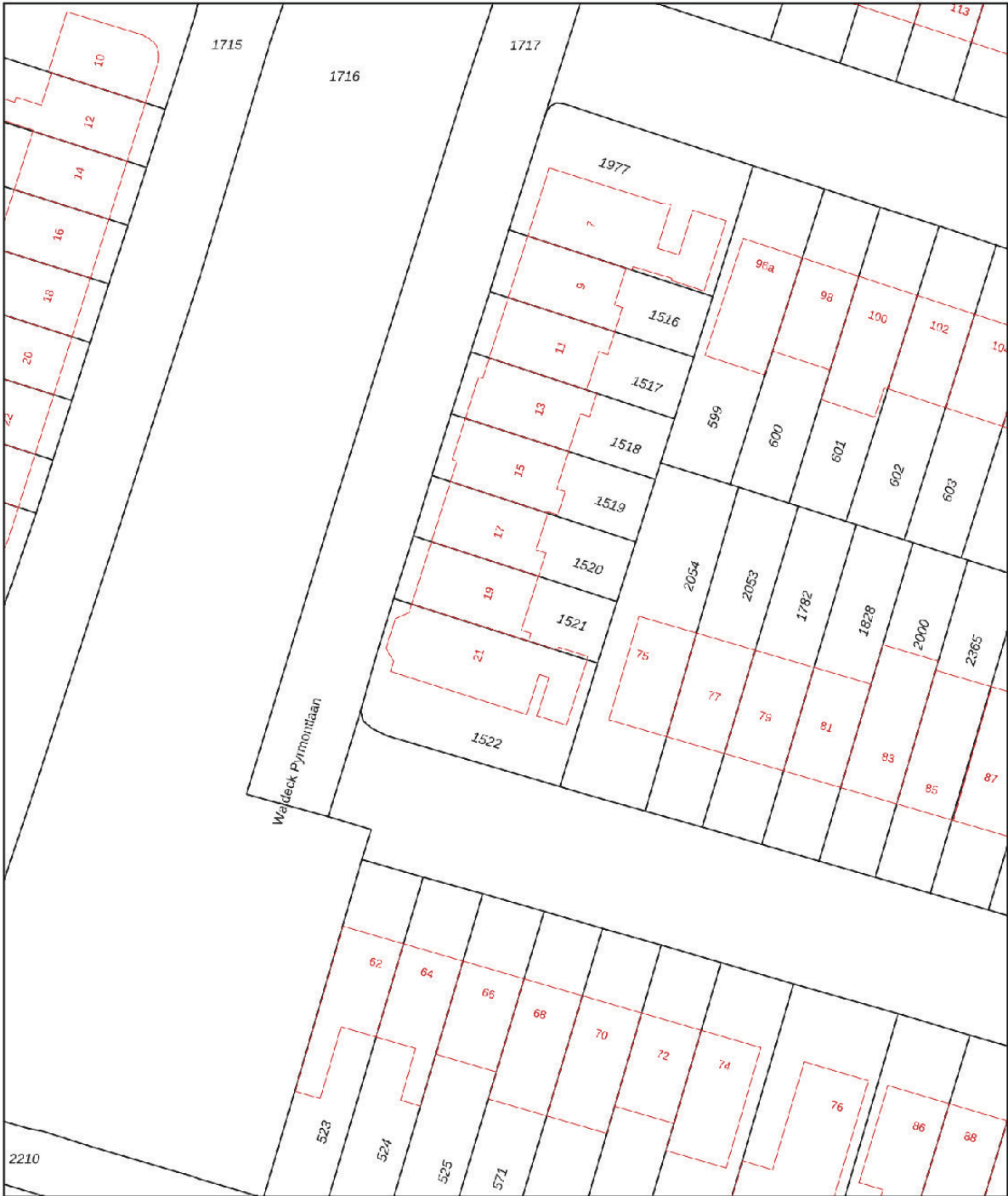
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kopslaan 19



12345

2

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bloemendaal

Sectie E

Perceel 1521

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# WOZ-Waardeloket



Rijksoverheid

**Adres**

Adres Waldeck Pyrmontlaan 19  
Postcode 2051HW  
Woonplaats Overveen

**WOZ-Waarde**

Identificatie 037700006914  
Grondoppervlakte 130m<sup>2</sup>

| Peildatum  | WOZ-waarde |
|------------|------------|
| 01-01-2023 | € 630.000  |
| 01-01-2022 | € 627.000  |
| 01-01-2021 | € 528.000  |
| 01-01-2020 | € 462.000  |
| 01-01-2019 | € 499.000  |
| 01-01-2018 | € 455.000  |
| 01-01-2017 | € 368.000  |
| 01-01-2016 | € 335.000  |
| 01-01-2015 | € 293.000  |



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrucken.

Printdatum 04-02-2025 | Pagina 1/3

# WOZ-Waardeloket





Rijksoverheid

| Peildatum  | WOZ-waarde |
|------------|------------|
| 01-01-2014 | € 295.000  |

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

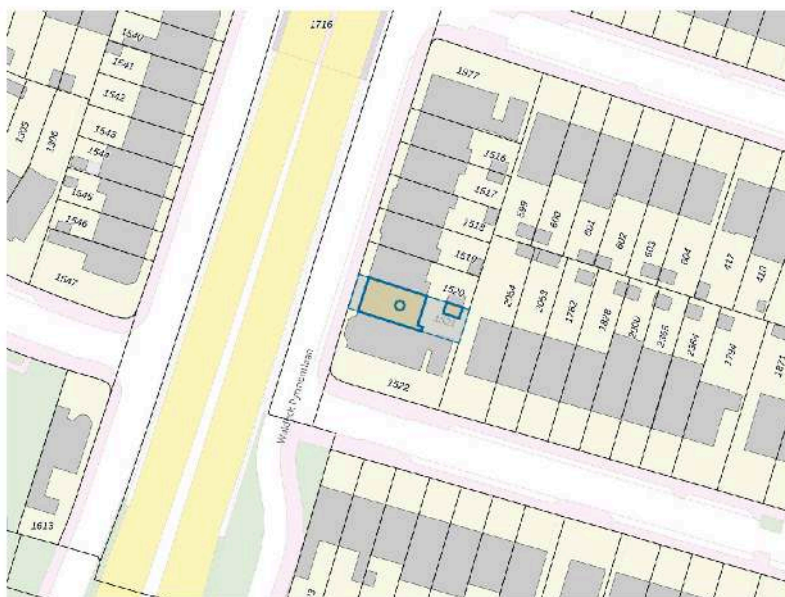
Printdatum 04-02-2025 | Pagina 2/3

## WOZ-Waardeloket



Rijksoverheid

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| <b>Adres</b>     |                        |
| Adres            | Waldeck Pyrmontlaan 19 |
| Postcode         | 2051HW                 |
| Woonplaats       | Overveen               |
| <b>Kenmerken</b> |                        |
| Bouwjaar         | 1930                   |
| Gebruiksdoel     | woonfunctie            |
| Oppervlakte      | 165m <sup>2</sup>      |



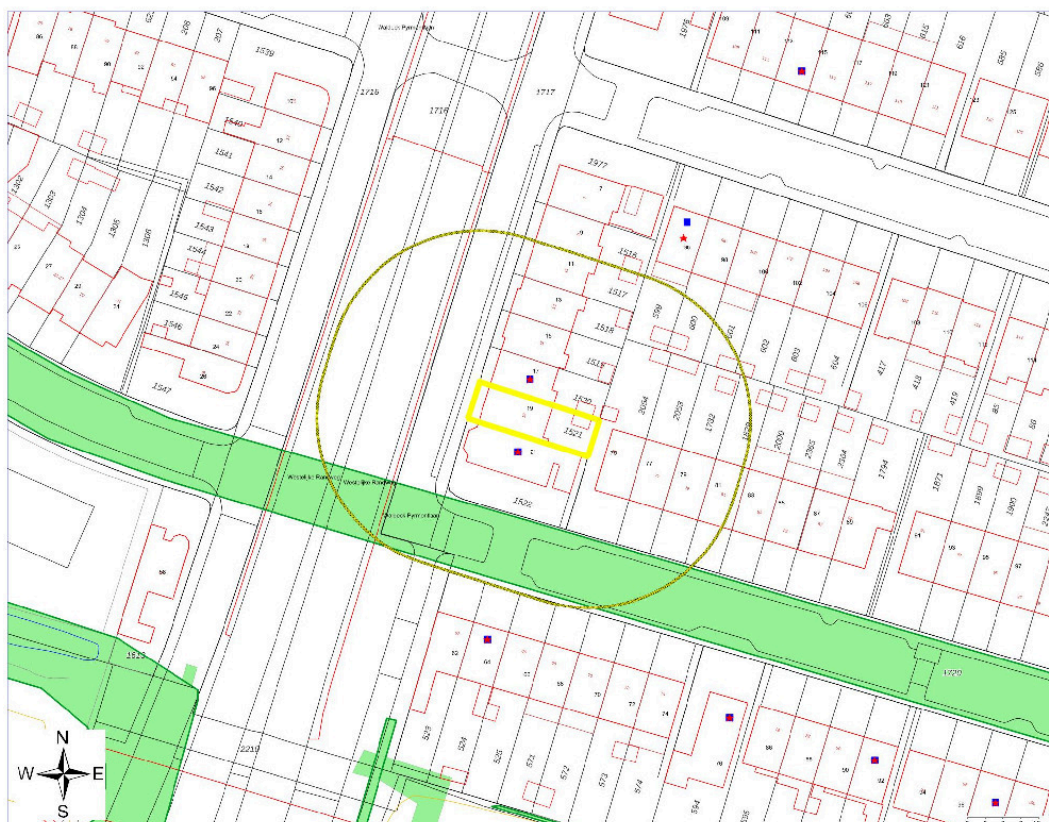
De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 04-02-2025 | Pagina 3/3



## Uittreksel bodeminformatie

Waldeck Pyrmontlaan 19 te Overveen



- |                                                                                     |                       |                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Geselecteerde locatie |  | HBB Locaties       |
|  | 25-meter contour      |  | Ondergrondse tanks |
|  | Rapportcontouren      |  | Locatiecontouren   |



# Bodeminformatie



## Welke informatie vindt u in dit rapport

Dit betreft een rapportage van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van dit rapport is aangegeven. De rapportage is gemaakt op basis van gegevens van het bodeminformatiesysteem (bis) van Omgevingsdienst IJmond. Omgevingsdienst IJmond verleent deze dienst voor de gemeenten Beemster, Beverwijk, Bloemendaal, Edam-Volendam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemskerk, Heemstede, Landsmeer, Noordwijkerhout, Oostzaan, Purmerend, Uitgeest, Velsen, Waterland, Wormerland en Zandvoort. Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken, Besluiten (Wet bodembescherming) of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

De informatie kan onder anderen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek. Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 (verkennd asbestonderzoek) en de norm NEN 5740 (verkennd bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie worden verzameld. Hieronder volgt een toelichting op de beschikbare informatie. Heeft u vragen over dit rapport of behoefte aan een advies, dan kunt u bellen met één van de milieuadviseurs bodem van de Omgevingsdienst. U kunt ook mailen naar: [info@odijmond.nl](mailto:info@odijmond.nl).

### Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten

De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de Omgevingsdienst bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. Wij beschikken vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of in het kader van de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Het is namelijk niet verplicht deze onderzoeken naar de gemeente te sturen. Wij beschikken wel over onderzoeken in het kader van de vergunning tot bouw, de milieuvergunning, bestemmingswijzigingen en de Wet bodembescherming (Wbb).

Vermeldt wordt ook of de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding gaven tot het uitvoeren van verder onderzoek of een bodemsanering.

### Locaties Wet bodembescherming (Wbb)

In het bodeminformatiesysteem staan locaties vermeld waar (vermoedelijk) ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen is. Een ernstig verontreinigde bodem moet volgens de Wet bodembescherming (op termijn) gesaneerd worden, als er sprake is van onaanvaardbare risico's.

### Ondergrondse tanks bij particulieren

Het tankenbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (gewees). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een registratieplicht bestond niet. Van bovengrondse tanks bij particulieren zijn geen gegevens beschikbaar. Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met olieproducten.

### Historisch bodembestand (Hbb)

In het Historisch Basisbestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar - op basis van Hinderwet- en vergunningsgegevens blijkt dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden.

Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitend of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

### Bodemkwaliteitskaart

Gegevens uit de bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in de rapportage, omdat de kaart niets zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. Het geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor de onverdachte delen van een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet. De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de website: [www.odijmond.nl](http://www.odijmond.nl).

### Directe omgeving van de locatie

De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen in de directe omgeving van het geselecteerde adres. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden. De rapportage geeft de gegevens voor het gebied 25 meter rondom het geselecteerde adres.



# Bodeminformatie



## Informatie over geselecteerd perceel

### Overzicht bodemlocaties

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

### Gegevens bodemlocaties

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

### Overzicht tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

### - Documenten bij tanks

### Overzicht activiteiten uit Historisch bodembestand

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.



# Bodeminformatie



## Informatie van percelen in een straal van 25 meter rondom de locatie

### Overzicht bodemlocaties

| Locatiecode | Locatiennaam                           | Straatnaam | Huisnummer | Postcode | Plaatsnaam |
|-------------|----------------------------------------|------------|------------|----------|------------|
| NZ037701593 | Prins Hendriklaan en Oranje Nassaulaan |            |            |          | Overveen   |

### Gegevens bodemlocaties

#### Prins Hendriklaan en Oranje Nassaulaan

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Locatiecode  | NZ037701593                            |
| Locatiennaam | Prins Hendriklaan en Oranje Nassaulaan |
| Straatnaam   |                                        |
| Huisnummer   |                                        |
| Postcode     |                                        |
| Plaatsnaam   | Overveen                               |

#### - Bodeminformatie

|                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Beoordeling verontreiniging                           |                      |
| Vervolgactie i.h.k.v WBB uit status locatie van Nazca | voldoende onderzocht |
| Bevoegd gezag Wbb                                     | Noord-Holland        |
| Asbeststatus                                          |                      |

#### - Rapportinformatie

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

#### - Documenten bij rapporten

| Document gaat over      | Downloadlink                                           |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| Verkennd bodemonderzoek | <a href="#">Prins Hendriklaan en Oranje Nassaulaan</a> |

#### - Besluiten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

#### - Documenten bij besluiten

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

#### - Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

#### - Activiteiten uit Historisch bodembestand

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

#### - Tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

#### - Documenten bij tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.



# Bodeminformatie



## - Verontreinigingscontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

## - Saneringscontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

## - Zorgcontouren

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

## Overzicht tanks

| Adres                     | Plaats   | Soort | Product       | Inhoud (l.) | Status                                             |
|---------------------------|----------|-------|---------------|-------------|----------------------------------------------------|
| Waldeck<br>Pyrmontlaan 17 | Overveen |       | huisbrandolie | 3000        | Gereinigd en<br>gevuld met zand<br>(conform BOOT). |
| Waldeck<br>Pyrmontlaan 21 | Overveen |       | huisbrandolie | 3000        | Gereinigd en<br>gevuld met zand<br>(conform BOOT). |

## - Documenten bij tanks

| Document gaat over     | Downloadlink                              |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Waldeck Pyrmontlaan 17 | <a href="#">Tanksaneringscertificaten</a> |
| Waldeck Pyrmontlaan 21 | <a href="#">Tanksaneringscertificaten</a> |

## Overzicht activiteiten uit Historisch bodembestand

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.





## Disclaimer

Deze rapportage geeft de situatie weer zoals bekend bij de omgevingsdienst op de datum van afdrucken.

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Omgevingsdienst IJmond beschikbare gegevens. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Omgevingsdienst staat niet garant voor de volledigheid en juistheid van de getoonde informatie en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade of gevolgschade voortkomend uit het verstrekken van deze informatie, schade ten gevolge van nalaten gebaseerd op deze informatie mede inbegrepen.

Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een aanvraag voor een vergunning tot bouw dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast. Inhoudelijke vragen en vragen over de werking van de website kunt u stellen door een mail te sturen naar [info@odijmond.nl](mailto:info@odijmond.nl).

Indien er in de bodem lood wordt aangetroffen, kan er sprake zijn van gezondheidsrisico's. Lood wordt met name aangetroffen in gebieden die van oudsher bebouwd zijn en/of waar ophooglagen aanwezig zijn. Indien hier sprake van is en er geen bodemonderzoek van de (woon)locatie aanwezig is, adviseren wij alsnog om dit uit te voeren. Aan de hand van dit onderzoek kunnen wij vervolgens een inschatting maken van de eventuele gezondheidsrisico's.

Voor informatie over waterbodems kunt u het beste contact opnemen met het betreffende waterschap. Zij zijn hiervoor ook het bevoegd gezag.

Naast dit bericht adviseren wij voor het opzoeken van bodeminformatie in de gemeentes Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Purmerend ook desbetreffende gemeente te raadplegen voor bodeminformatie. Deze gemeenten beheren ook een eigen bodeminformatie-systeem waar mogelijk nog aan vullende bodeminformatie aanwezig is.

Voor het opzoeken van bodeminformatie in de gemeente Noordwijkerhout wordt geadviseerd om ook het bodemloket [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) te raadplegen. Op het bodemloket is informatie te vinden van locaties waar de provincie Zuid-Holland in het kader van de Wet bodembescherming bevoegd gezag is.

## Bijlage

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobiel</b>                                | Een verontreiniging in de bodem die zich niet verspreidt. De verontreiniging blijft dus op zijn plek en gaat niet naar het grondwater of de bodemlucht. Voorbeelden zijn zware metalen en PAK (koolstofdeeltjes).                                         |
| <b>Mobiel</b>                                  | Een verontreiniging in de bodem die zich wel verspreidt. De verontreiniging blijft dus niet op zijn plek en verplaatst zich door de grond, verspreidt naar het grondwater of naar de bodemlucht. Voorbeelden zijn benzineproducten of stoffen met chloor. |
| <b>Achtergrondwaarde</b>                       | De kwaliteit van de bodem die er 'van nature' voorkomt, een soort referentiewaarde voor Omgevingsdienst ODIJmond.                                                                                                                                         |
| <b>Tussenwaarde</b>                            | De helft van de interventiewaarde. Als gehalten boven de tussenwaarde worden gemeten, is meestal meer onderzoek nodig.                                                                                                                                    |
| <b>Interventiewaarde</b>                       | Als de gehalten in de bodem hoger zijn dan de interventiewaarde, dan moet bekeken worden hoeveel grond boven de interventiewaarde is verontreinigd.                                                                                                       |
| <b>Geval van ernstige bodemverontreiniging</b> | Als er meer dan 25 m <sup>3</sup> grond is vervuild met gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een ernstig geval. Voor grondwater is dat 100 m <sup>3</sup> .                                                                              |



# Bodeminformatie



## Legenda

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wbb      | Wet bodembescherming                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| BKK      | Bodemkwaliteitskaart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| HO       | historisch onderzoek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| VO       | verkennd onderzoek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| OO       | oriënterend onderzoek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| NO       | nader onderzoek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| SO       | saneringsonderzoek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| SP       | saneringsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| SE       | saneringsevaluatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| EUT      | ernst en urgentie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| AP04     | partij-keuring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <= AW    | Geen verhoogde gehalten gemeten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| > AW     | Licht verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Streefwaarde ("volledig schoon" (S-waarde)). Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| > T      | Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| > I      | <p>Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde).</p> <p>De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd.</p> <p>Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet Bodembeschermingsprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.</p> |
| Onbekend | Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiële benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# Meetrapport

**NEN**  
**2580**



## Meetinstructie NEN2580

**Object**

**Adres**

**Plaats**

**Opgemaakt door**

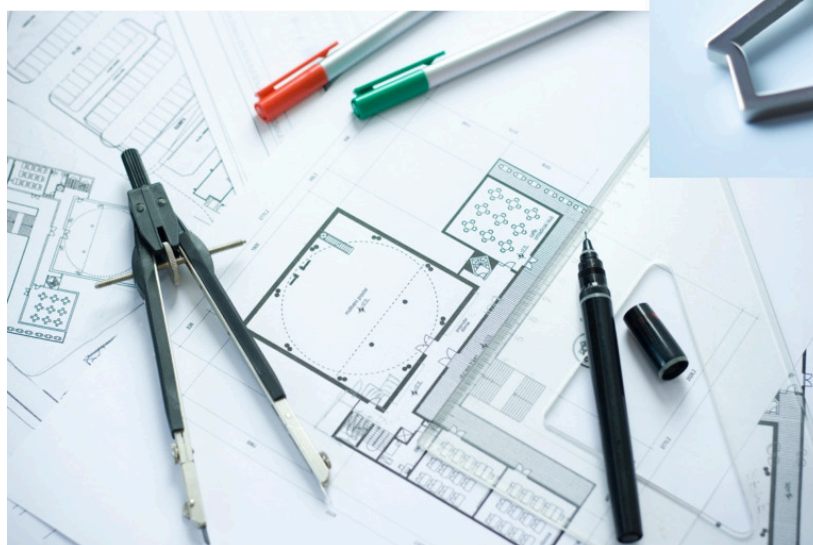
**Datum meetrapport**

**Waldeck Pyrmontlaan 19**

**Overveen**

**M.J. Korbee**

**11-04-2025**





# Meetrapport

## BBMI Meetrapport

### Meetcertificaat

#### Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksooppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object  
Adres Waldeck Pyrmontlaan 19  
Plaats Overveen  
Opdrachtgever AG Vastgoed Media  
Opgemaakt door Mark Korbee  
Datum opmaak meetrapport 11-04-2025

|                                     |        |    |
|-------------------------------------|--------|----|
| Totaal                              |        |    |
| Wonen (GOW)                         | 158,30 | m2 |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0,00   | m2 |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 12,99  | m2 |
| Externe bergruimte (GOEB)           | 5,13   | m2 |
| Bruto inhoud woning                 | 554,60 | m3 |

#### Begane grond

|                                     |       |    |
|-------------------------------------|-------|----|
| Gebruiksooppervlak                  |       |    |
| Wonen (GOW)                         | 56,40 | m2 |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0,00  | m2 |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 1,79  | m2 |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0,00  | m2 |
| Aftrekposten                        |       |    |
| Vide, trapgat en/of combinatie      | 0,00  | m2 |
| Hoogtes < 1,50m                     | 0,00  | m2 |

#### 1e verdieping

|                                     |       |    |
|-------------------------------------|-------|----|
| Gebruiksooppervlak                  |       |    |
| Wonen (GOW)                         | 52,80 | m2 |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0,00  | m2 |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 11,20 | m2 |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0,00  | m2 |
| Aftrekposten                        |       |    |
| Vide, trapgat en/of combinatie      | 0,00  | m2 |
| Hoogtes < 1,50m                     | 0,00  | m2 |



# Meetrapport

## 2e verdieping

| Gebruiksoppervlak                   |       |                |
|-------------------------------------|-------|----------------|
| Wonen (GOW)                         | 49,10 | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0,00  | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0,00  | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0,00  | m <sup>2</sup> |
| Aftrekposten                        |       |                |
| Vide, trapgat en/of combinatie      | 0,00  | m <sup>2</sup> |
| Hoogtes < 1,50m                     | 1,81  | m <sup>2</sup> |

## Berging

| Gebruiksoppervlak                   |      |                |
|-------------------------------------|------|----------------|
| Wonen (GOW)                         | 0,00 | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0,00 | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0,00 | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 5,13 | m <sup>2</sup> |
| Aftrekposten                        |      |                |
| Vide, trapgat en/of combinatie      | 0,00 | m <sup>2</sup> |
| Hoogtes < 1,50m                     | 0,00 | m <sup>2</sup> |

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren.





## Inleiding bij het gebruik van deze Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex met meerdere woningen, noch voor het meten van de gebruiksoppervlakte van niet-woningen.

### Relatie met de NEN 2580

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie.

Deze meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

### Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale in pandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte is daarom ook voor de WOZ niet aan de orde.

### Gebruiksoppervlakte bij het bepalen van de Energie Prestatie Coëfficiënt en de Energie-Index en (vanaf 1-1-2020) de Energieprestatie op basis van de NTA 8800

Bij het bepalen van de energieprestatie van woningen moet de gebruiksoppervlakte van de thermische zone worden bepaald. Het meten van de gebruiksoppervlakte voor de energieprestatie gebeurt overeenkomstig deze meetinstructie. Deze meetinstructie gaat echter niet in op de afbakening van de thermische zone, omdat deze afbakening moet voldoen aan de strikte eisen van NTA 8800.

### Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De meetinstructie is zowel geschikt voor makelaars en taxateurs die woningen voor de verkoop, verhuur of voor een taxatie inmeten als voor gemeenten die de woning voor de BAG of in het kader van de Wet WOZ inmeten. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen gebruiksoppervlakte wonen, overige in pandige ruimte, externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte. Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden. Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de "lijst met veel gestelde vragen". Voor de gevallen waarin deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.



# Meetrapport

## 1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning

De stappen in deze meetinstructie gaan er van uit dat de oppervlakte "met de hand" per bouwlaag gemeten worden. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

*Stap 1. Meet de totale inpandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag*

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woning scheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.
- b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leiding-schacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m<sup>2</sup>.

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van deze bouwlaag van de woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

*Stap 2. Verdeel de totale inpandige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.*

De inpandige gebruiksoppervlakte van de bouwlaag moet nu worden verdeeld in:

gebruiksoppervlakte wonen en

gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;

het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);

de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;

er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>).





# Meetrapport

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen.

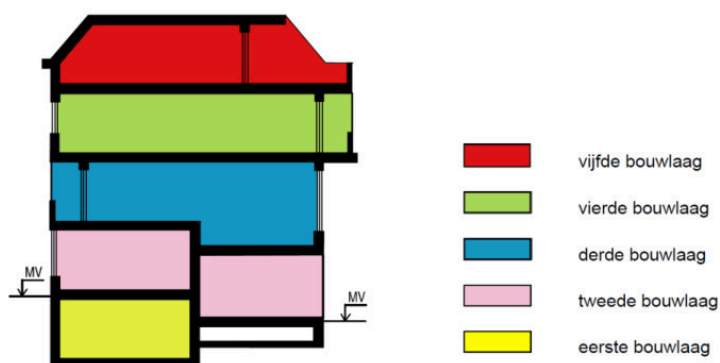
In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn. De oppervlakte "onder de wand" die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

**Let op!** Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

**Stap 3. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)**  
**Herhaal stap 1 en 2 voor iedere bouwlaag.**

**Stap 4. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlakten**

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakten wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. De onderstaande figuur illustreert hoe de bouwlagen genummerd worden.



## 2. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buiten-omgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

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.

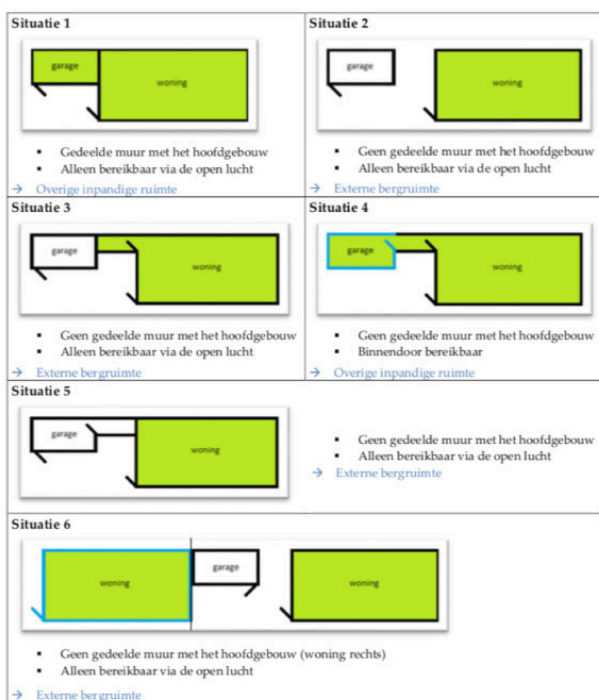


## 3. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakening-regels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Onderstaand figuur geeft enkele voorbeelden. Als sprake is van meerdere externe bergruimten, dan wordt de oppervlakte van deze bergruimten opgeteld tot de totale gebruiksoppervlakte externe bergruimte. Voor het inmeten van de externe bergruimte gelden de principes van stap 1.





# Meetrapport

## Toelichtingsclausule

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van de NVM, VBO en de waarderingskamer.

De Meetinstructie is gebaseerd op de 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.

## Objectafbakening volgens de BAG

### Duurzaam verbonden met de aarde

Een bouwwerk kan geen pand zijn als het naar aard en constructie als geheel verplaatsbaar is. Het is verplaatsbaar als het zonder scheiding van integrerende onderdelen die tezamen het bouwwerk vormen, kan worden aangevoerd, verplaatst of afgevoerd. Een subjectieve intentie tot duurzame aanwezigheid is niet doorslaggevend. Elementen die zijn toegevoegd aan een bouwwerk dat op zichzelf verplaatsbaar is (zoals een tochtportaal voor de ingang van een stacaravan) zijn geen integrerende onderdelen. Dergelijke toevoegingen zijn niet verweven met het geheel, omdat na het verwijderen ervan nog steeds een geheel overblijft dat op zichzelf kan functioneren.

In de praktijk zal dit betekenen dat "doe-het-zelf" schuurtjes, houten opbouw-schuurtjes, houten fietsen schuurtjes, theehuisjes en/of kunststof schuren geen degelijke verbinding hebben met de aarde (d.w.z. geen gegronde fundering hebben). Deze mogen dan ook niet mee genomen worden in de NEN-meting.



# Meetrapport

## Plattegronden

### Begane grond, Waldeck Pymontlaan 19 te Overveen



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)





# Meetrapport

## 1e verdieping, Waldeck Pyrmontlaan 19 te Overveen



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Meetrapport

## 2e verdieping, Waldeck Pymontlaan 19 te Overveen



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

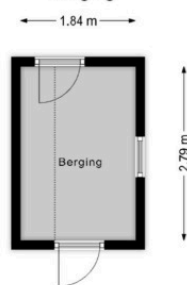




# Meetrapport

## Berging, Waldeck Pymontlaan 19 te Overveen

Waldeck Pymontlaan 19 Overveen  
Berging



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Meetrapport

## Situatie, Waldeck Pyrmontlaan 19 te Overveen





# Meetrapport

### Markeringen



## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmonthlaan 19

## RAPPORTAGE BOUWTECHNISCH ONDERZOEK



**Waldeck Pyrmontlaan 19  
2051 HW Overveen**



**Vakkundig  
gekeurd**  
Volgens de normen  
van de Nederlandse  
Bouwkeuring en  
Keuring

---

Bouwkundige keuringen & Opleveringskeuringen & Energie labels / advies  
Woningkeur Groep BV - hoofdkantoor: postbus 38, 3340 AA Hendrik Ido Ambacht

## **9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19**



## Algemene gegevens

---

### Opdrachtgever

---

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Naam              | W. Molenaar            |
| Adres             | Waldeck Pyrmontlaan 19 |
| Postcode / Plaats | 2051 HW Overveen       |
| Telefoon          | 0644156962             |

### Te keuren object

---

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adres             | Waldeck Pyrmontlaan 19 |
| Postcode / Plaats | 2051 HW Overveen       |
| Type              | Eengezinstussenwoning  |
| Bouwjaar          | 1930                   |
| Bewoning          | Leeg                   |

### Keuringsinstantie

---

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Naam              | Woningkeur Groep B.V.   |
| Adres             | Pruimendijk 137         |
| Postcode / Plaats | 2989 AH Ridderkerk      |
| Telefoon          | 088 – 100 5000          |
| Email             | info@woningkeurgroep.nl |

### Rapport gegevens

---

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Inspecteur     | Wesley Groffen       |
| Inspectiedatum | 10 april 2025        |
| Rapportdatum   | 13 april 2025        |
| Rapportnummer  | 489618               |
| Autorisatie    | Kwaliteitsmanagement |

# Inhoudsopgave

---

|                                                    |  |
|----------------------------------------------------|--|
| Algemene gegevens                                  |  |
| Inhoudsopgave                                      |  |
| Leeswijzer                                         |  |
| Voorafgaande vragen                                |  |
| Nader onderzoek                                    |  |
| Kostenraming                                       |  |
| Bouwkundige bevindingen                            |  |
| ◦ Kruipruimte en begane grondvloer                 |  |
| ◦ Gevels en kozijnen                               |  |
| ◦ Daken en goten                                   |  |
| ◦ Constructieve aanpassingen                       |  |
| ◦ Installaties, elektra, water en gas              |  |
| ◦ Verwarming en ventilatie                         |  |
| ◦ Keuken en sanitair                               |  |
| ◦ Interieur                                        |  |
| ◦ Bijgebouwen                                      |  |
| Beperkt of niet waarneembaar                       |  |
| Kennisbank                                         |  |
| Aansprakelijkheid                                  |  |
| Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie    |  |
| Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie |  |
| Bijlage: Algemene toelichting                      |  |



# Leeswijzer

---

## Over de rapportage

Het bouwkundige rapport geeft u een overzichtelijk weergave van alle bouwkundig onderdelen welke op moment van opname visueel geïnspecteerd zijn. Deze non-destructieve wijze van deze keuring heeft natuurlijk zijn beperkingen.

Zo worden daken, goten, overstekken etc., indien mogelijk, met behulp van een ladder tot een maximale hoogte van ca. 5 meter geïnspecteerd. Deze inspectie kan alleen plaats vinden wanneer het gebruik van hulpmiddelen zonder enige risico's kan worden uitgevoerd.

Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van het toegangsluik, indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is.

En een onderzoek naar de staat van de fundering is geen onderdeel van de bouwkundige keuring. Wanneer de inspecteur tijdens de bouwkundige keuring een risico op een funderingsprobleem vermoedt, dan zal dit aangegeven worden in de rapportage.

Voor gebreken tijdens onze visuele inspectie die niet waarneembaar waren, kan Woningkeur B.V. niet aansprakelijk worden gesteld. Niet zichtbare en door eigenaar/ verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Woningkeur B.V., evenals ingewonnen informatie bij derden. Tijdens de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit wel van belang vind, zal er wel verwezen worden naar relevante normen.

## Uitgangspunten

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

De inspecteur zal voor niet of moeilijk waarneembare onderdelen zijn oordeel baseren op kenmerken die op een eventueel risico wijzen. Als hij hiervoor aanleiding ziet, zal hij nader onderzoek aanbevelen om risico's kenbaar te maken of uit te sluiten.

### **Uitsluitingen**

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

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

Houtaantasters zoals bruinrot, houtworm en boktor zijn vaak zeer moeilijk visueel waar te nemen. Om deze te traceren of te herkennen moet er vaak een destructief onderzoek worden uitgevoerd. Bij nader onderzoek waarbij balk voor balk wordt gecontroleerd 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.

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

### **Hoofdgroepen**

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

De uitkomsten worden onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

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



### Kostenoverzicht

De kosten in het kostenoverzicht zijn:

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

Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden.

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

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

### Bevindingen en gebreken

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

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

### Beperkt (BW) of niet waarneembaar (NW)

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

### Nader onderzoek (NO)

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

### Extra informatie

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



# Voorafgaande vragen

---

## Aanwezig tijdens inspectie

Verkopend makelaar

## Weersomstandigheden

Bepaalde weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden. Ten tijde van deze inspectie is het weer zonnig.

## Informatie van betrokkenen/eigenaar/verkopend makelaar

Er zijn geen bijzonderheden bekend en/of bij aanvang van het onderzoek gemeld.

## INFO:

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige- of installatietechnische gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden.

## Asbest

Het is volgens opgave van de geïnterviewde of door de inspecteur zelf aangetroffen, dat er asbest / asbestverdacht materiaal aanwezig is.

-  Bij verkoop is het verplicht om asbest in het object te melden, het wordt gezien als een verborgen gebrek. Het is mogelijk dat de nieuwe eigenaar u vraagt om het object asbestvrij op te leveren. Hiertoe bent u niet verplicht. Maar als dit met de nieuwe eigenaar wordt overeengekomen, kan dat het beste schriftelijk worden vastgelegd. De nieuwe eigenaar kan de schade (bijvoorbeeld reinigingskosten) verhalen als er na verhuizing nog asbest aanwezig is. Hetzelfde geldt als het asbest niet volgens de regels is verwijderd, laat het daarom door een erkend bedrijf uitvoeren.
-  In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitasbest, tegels etc. Indien hierover zekerheid gewenst is dient altijd nader onderzoek danwel een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.
-  Ondanks het feit dat één of meerdere onderdelen zijn gesignaleerd als asbestverdacht materiaal, benadrukken we dat het mogelijk is dat ook op andere plaatsen asbest aanwezig is, deze inspectie is heel nadrukkelijk geen asbestinventarisatie.

**INFO:**

In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt.

Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien u hierover zekerheid wilt, dient er asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

## **9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19**



# Nader onderzoek

---

## Toelichting

Een bouwkundige keuring is een visueel, steekproefsgewijs onderzoek. Dit heeft zijn beperkingen. Soms kan de inspecteur een onderdeel niet, of niet volledig beoordelen, maar zijn er wel signalen die voor de inspecteur aanleiding zijn nader onderzoek aan te raden. Deze onderdelen worden op deze pagina opgesomd met een inschatting van het risico.

Het niet opvolgen van het advies van de inspecteur met betrekking tot het laten uitvoeren van nader onderzoek kan mogelijk grote financiële gevolgen veroorzaken. Wij helpen u daar graag bij, door u inzicht te geven in de (financiële) impact van de mogelijke gevolgen.

## Inschatting risico's

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

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

## Aanbevolen nader onderzoek

Tijdens deze bouwkundige keuring zijn geen signalen gevonden die voor de inspecteur aanleiding zijn nader onderzoek aan te raden.

## Kostenraming

| Hoofdgroep                          | Directkosten |                 | Termijncosten  | Totaalkosten    |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                     | 0 - 2 mnd    | 3 - 12 mnd      | 1 – 5 jaar     |                 |
| Kruipruimte en begane grondvloer    |              |                 |                |                 |
| Gevels en kozijnen                  |              | 5.040           | 165            | 5.205           |
| Daken en goten                      | 555          | 5.900           | 3.255          | 9.710           |
| Constructieve aanpassingen          |              |                 |                |                 |
| Installaties, elektra, water en gas |              |                 |                |                 |
| Verwarming en ventilatie            |              |                 | 2.525          | 2.525           |
| Keuken en sanitair                  |              | 520             |                | 520             |
| Interieur                           |              |                 |                |                 |
| Bijgebouwen                         |              |                 | 570            | 570             |
| <b>Totaal</b>                       | <b>€ 555</b> | <b>€ 11.460</b> | <b>€ 6.515</b> | <b>€ 18.530</b> |

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

### Toelichting

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

### Kostenraming NHG

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

|               | Directkosten    | Termijncosten  | Totaalkosten    |
|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>Totaal</b> | <b>€ 12.015</b> | <b>€ 3.845</b> | <b>€ 15.860</b> |

489618

Waldeck Pyrmonthlaan 19 te  
Overveen

10

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmonthlaan 19



## Bouwkundige bevindingen

---

# Kruipruimte en begane grondvloer

### Situatie in de kruipruimte

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

### Toegankelijkheid

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

## Bevindingen

### Situatie in de kruipruimte

BW

#### Beoordeling

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

#### Beoordeling

**Goed**



### Situatie in de kruipruimte

BW

#### Ventilatie t.b.v. de kruipruimte

De ventilatie vanuit de gevel ten behoeve van de kruipruimte is goed.

#### Beoordeling

**Goed**

### Toegankelijkheid

BW

#### Verschillende compartimenten zijn niet geïnspecteerd

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

#### Ter info



### Vloeren (onderzijde) - Hout

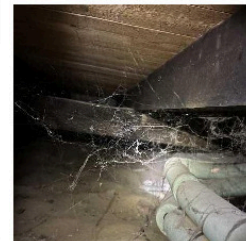
BW

#### Vloer onderzijde

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de vloer geconstateerd. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren. De geïnspecteerde vloerbalken, rondom het (inspectie)luik, verkeren in een voldoende conditie.

#### Beoordeling

**Goed**



489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

12

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19



## Vloeren (onderzijde) - Hout

BW

### Vlakheid

Er is een doorzadeling in het vloerveld aanwezig. De meest voorkomende oorzaak hiervan is dat de materialen na verloop van tijd gaan doorhangen. Met het aanbrengen van extra constructieve voorzieningen en/of balken wordt de benodigde stabiliteit alsnog verkregen. Dergelijke herstelacties zijn, ivm toevoer van materiaal in de kruipruimte, niet eenvoudig uit te voeren.

### Ter info

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

13

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

## Bouwkundige bevindingen

---

### Gevels en kozijnen

#### Gevelopbouw

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

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

#### Kozijnen

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

#### Beglazing

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

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

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

#### Rollagen, lateien & metselwerk

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

**Waterkerende voorziening**

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

**9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19**



## Bevindingen

### Gevelopbouw - Metselwerk

en achter

#### Scheurvorming

Er is scheurvorming aanwezig. De oorzaak is niet geheel te achterhalen. Om inwateren en dergelijke te voorkomen, dient herstel te worden uitgevoerd.

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 380



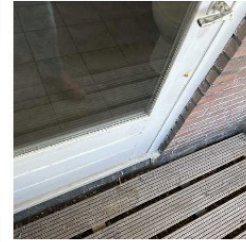
### Kozijnen - Beglazing

#### Enkelglas

##### Conditie

De aanwezige beglazing is gecontroleerd op lekkage en breuk, dit is niet opgemerkt. De beglazing verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel kan functioneren.

Beoordeling **Goed**



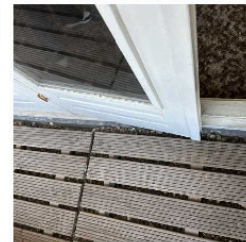
### Kozijnen - Schilderwerk

voor en achter

#### De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 3.705



### Kozijnen - Soort materiaal

#### Hout (kozijn)

##### Conditie van de tochtstrippen

Er zijn, daar waar geïnspecteerd is, gebreken bij de tochtstrippen. Hierdoor is er meer tocht. Deze gebreken kunnen eenvoudig worden hersteld. Daar waar nodig moet de afdichting gerepareerd of vervangen worden.

Ter info

489618

Waldeck Pymontlaan 19 te  
Overveen

16

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19

### Kozijnen - Soort materiaal

#### Hout (kozijn)

De conditie van de draaiende delen

Er is steekproefsgewijs vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemt of aanloopt bij het openen en afsluiten. In de meeste gevallen kan dit opgelost worden middels afstellen. Daarnaast dienen de bewegende onderdelen periodiek onderhouden en schoongemaakt te worden.

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 360



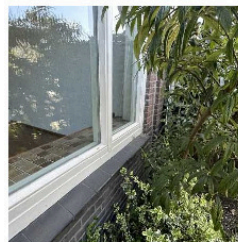
### Kozijnen - Soort materiaal

#### Hout (kozijn)

Gebreken aan lood

Er zijn gebreken opgemerkt aan het lood. Hiermee verliest het deels zijn functie en kan er lekkage ontstaan. Deze gebreken dienen te worden hersteld waarna het geheel weer als bedoeld kan functioneren. Uitgangspunt hierbij is dat middels reparatie de gebreken kunnen worden hersteld.

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 165



### Kozijnen - Soort materiaal

#### Hout (kozijn)

Het hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert (deels) niet goed. Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpennen en het aanbrengen van smeerolie op draaiende delen. Enkele gebreken zijn opgemerkt. In dit geval moeten de gebreken hersteld en onderdelen vervangen worden.

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 270

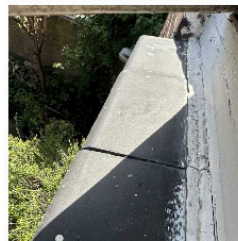
### Kozijnen - Soort materiaal

#### Hout (kozijn) - en achter

Houtrot / schade

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

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 220



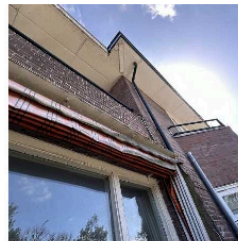
## Rollagen, lateien & metselwerk

### Staal (oud)

#### Conditie rollagen & lateien

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

Beoordeling **Goed**



## Waterkerende voorziening

### Raamdorpelstenen

#### De conditie van het voegwerk

Het voegwerk van de waterslag is uitgespoeld en/of onvoldoende aanwezig. Hierdoor is vochtintreding in de gevel mogelijk met een risico op lekkage. De gebreken aan het voegwerk dienen te worden hersteld. Oude voegen verwijderen, materialen schoonslijpen en geheel reinigen, waarna de nieuwe voeg aangebracht kan worden.

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 105





## Bouwkundige bevindingen

---

### Daken en goten

#### **Dak hoofdgebouw**

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

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

#### **Dakbedekking**

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

#### **Dakbeschot**

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

#### **Dakconstructie**

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

#### **Isolatie**

Isoleren bestaat uit het afzonderen of afsluiten van een compartiment of een verblijf. In het geval van thermische isolatie betekent dit dus dat er een scheidingslaag aan wordt gebracht met een lage warmteweerstand (slechte warmtegeleiding) tussen een koude- en het warmtefront. Een bouwkundige keuring geeft geen inzichten in de eventueel toegepaste isolatie en of dit correct is uitgevoerd.

**Dakdoorvoeren**

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

**Dakkapel**

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

**Zijwangen / boeiborden**

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

**Dakopening**

Onder het onderdeel dakopening vallen de volgende elementen: dakluik, dakraam, (licht)koepel, lichtstraat en/of uitzetraampje

**Dakterras voorzieningen Achterzijde**

Een dakterras is pas een dakterras als dit is voorzien van een veilig en deugdelijk hekwerk rondom het terras. Een dakterras wordt nog al eens toegepast wanneer er geen ruimte is voor een tuin, bijvoorbeeld in een binnenstad, zodat er hierdoor toch bij mooi weer buiten kan worden gezeten. De dakbedekking moet in de regel worden beschermd en voorzien worden van bijvoorbeeld vlonders om op te lopen. De draagconstructie dient voldoende sterk te zijn, om wat aan extra gewicht wordt toegevoegd, te kunnen dragen.

**Goten**

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

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19

**Hemelwaterafvoeren**

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

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

**Overstek / boeiboorden**

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

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

**Schoorsteen**

Een schoorsteen is een gemetseld kanaal waardoor rook en/of verbrandingsgassen worden afgevoerd tot buiten het dakvlak. Het functioneren en/of het onderhoud van het kanaal is niet gecontroleerd. Deze voorziening is in verband met de hoogte beperkt en alleen visueel (met hulpmiddelen) geïnspecteerd.



## Bevindingen

### Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

#### Bitumen

##### Conditie

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

Beoordeling **Goed**



### Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

#### Dakpannen

##### Dekking pannendak

De dekking van het pannendak is niet optimaal en vormt een verhoogd risico op lekkage, zeker bij slagregen of stuifsnieuw. Naast het reguliere onderhoud adviseren we per direct het dak te controleren op gebreken, daar waar nodig een pan vervangen en/of qua dekking corrigeren (recht leggen).

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 360



### Dak hoofdgebouw - Dakbeschoot

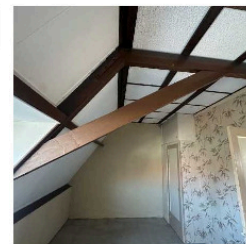
#### Hout (dakbeschoot)

BW

##### Conditie

Het dakbeschoot van het hoofddak verkeert in een toereikende conditie. Er zijn geen gebreken aan dit deel van het dak opgemerkt. Het dakbeschoot is (voorzover dit waarneembaar was) deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is in de meeste gevallen, i.v.m. de afwerkingen onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling **Goed**



### Dak hoofdgebouw - Dakbeschoot

#### Hout (dakbeschoot)

BW

##### Conditie dakbeschoot

Er zijn tijdens de inspectie geen gebreken opgemerkt. Het dakbeschoot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren. Er is geen doorzadeling zichtbaar.

Beoordeling **Goed**

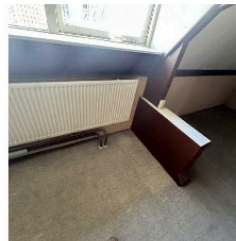
## Dak hoofdgebouw - Dakconstructie

### Hout

#### Conditie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie. De constructie verkeert in een voldoende conditie. Er zijn, voor zover de inspectie aan dit element is uitgevoerd, geen zichtbare gebreken opgemerkt. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling **Goed**



## Dak hoofdgebouw - Isolatie

### Bevindingen m.b.t. de dakisolatie

Schuine, met pannen gedekte daken, kunt u aan de binnenkant isoleren, mits er aan de buitenzijde, onder de pannen, geen dampremmende folie of asfalt papier is aangebracht. Is dat wel het geval, dan kunt u alleen aan de buitenzijde isoleren. Het is aan te raden dit door een vakman uit te laten voeren.

Ter info

## Dakdoorvoeren

### Dakdoorvoeren

#### Conditie van de doorvoer

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

Beoordeling **Goed**

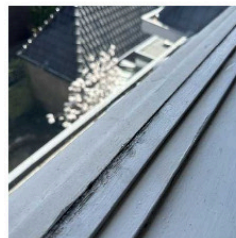
## Dakkapel - Beglazing

### Enkelglas

#### Conditie

De aanwezige beglazing is gecontroleerd op lekkage en breuk, dit is niet opgemerkt. De beglazing verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel kan functioneren.

Beoordeling **Goed**



## Dakkapel - Dakbedekking

### Bitumen

#### Conditie

De dakbedekking van het dak en de randafwerking verkeren in een voldoende conditie. Het geheel is uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Advies: regelmatig vuil en blad verwijderen. Tevens jaarlijks inspectie op gebreken uitvoeren.

Beoordeling **Goed**



489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

23

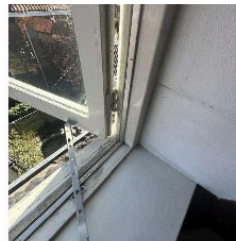
## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

### Dakkapel - Kozijn

#### Hout (kozijn)

##### Conditie draaiende delen

Er is steekproefsgewijs vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemt of aanloopt bij het openen en afsluiten. In de meeste gevallen kan dit opgelost worden middels afstellen. Daarnaast dienen de bewegende onderdelen periodiek onderhouden en schoongemaakt te worden.



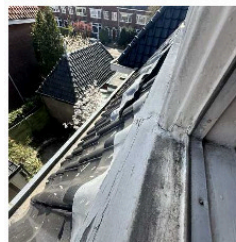
Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 360

### Dakkapel - Kozijn

#### Hout (kozijn) - voor en achter

##### Conditie van het schilderwerk:

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



Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 1.235

### Dakkapel - Kozijn

#### Hout (kozijn)

##### Hang- en sluitwerk

Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden. Regulier onderhoud dient jaarlijks uitgevoerd te worden.

Beoordeling **Goed**

### Dakkapel - Kozijn

#### Hout (kozijn) - en achter

##### Houtrot

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



Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 220



## Dakkapel - Kozijn

### Hout (kozijn)

#### Tochtdichtheid

Met betrekking tot de tochtdichtheid is geïnspecteerd bij de draaiende delen, onder de vensterbanken en langs de wanden/gevels. Hierbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling **Goed**

## Dakkapel - Waterkerende voorziening

### Lood

#### Conditie van het lood

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

Beoordeling **Goed**

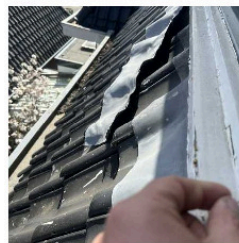
## Dakkapel - Waterkerende voorziening

### Lood - en achter

#### Lood komt los onder kozijn / zijwang

Meerder loodwerk komt los onder het kozijn/de zijwand. Hier is meestal geen eenvoudig herstel mogelijk en moet nieuw lood worden aangebracht. Een dergelijke vervanging van lood is zeer arbeidsintensief en is dus een ingrijpende operatie. Het deel arbeidskosten om dit te realiseren is zeer fors. De huidige situatie is niet afwaterend en veroorzaakt een lekkage.

Beoordeling **Slecht** direct (0 - 2 mnd): € 360



## Dakkapel - Zijwangen / boeiborden

### Hout

#### Bouwkundige ventilatie

Het lijkt erop dat de ruimtes achter de materialen voldoende zijn geventileerd. Zorg ervoor dat deze voorziening, door het openhouden van de ventilatievoorziening, voldoende blijft functioneren.

Beoordeling **Goed**

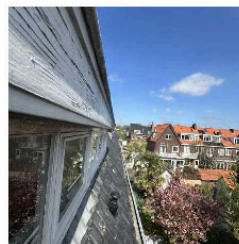
## Dakkapel - Zijwangen / boeiborden

### Hout - voor en achter

#### De conditie van het schilderwerk

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

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 665



489618

Waldeck Pyrmonthlaan 19 te  
Overveen

25

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmonthlaan 19

### Dakopening - Lichtkoepel

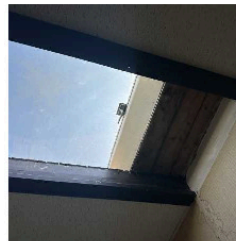
#### Schade aan koepel

De koepel van de dakopening is gescheurd en dient te worden vervangen. De huidige situatie geeft een verhoogd risico op een lekkage.

Beoordeling

**Voldoende**

1 - 5 jaar: € 660



### Dakterras voorzieningen - Balustrade

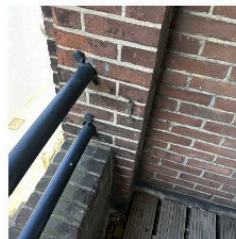
#### Metselwerk

##### Conditie van de balustrade

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

Beoordeling

**Goed**



### Dakterras voorzieningen - Balustrade

#### Metselwerk

##### Conditie van het metselwerk

In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen of het ontbreken van voldoende dilatatie thermische scheurvorming gaat optreden en/of reeds zeer beperkt aanwezig is. Er is geen scheurvorming waargenomen.

Beoordeling

**Goed**

### Dakterras voorzieningen - Balustrade

#### Metselwerk

##### Conditie van het voegwerk

Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende en goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

Beoordeling

**Goed**

### Dakterras voorzieningen - Balustrade

#### Staal

##### Conditie van de balustrade

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

Beoordeling

**Goed**

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

26

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

## Dakterras voorzieningen - Balustrade

### Staal

#### Verankering/bevestiging

De bevestiging van de balustrade verkeert in een goede conditie. Jaarlijks een visueel onderzoek uitvoeren en eventueel ontstane gebreken direct herstellen.

Beoordeling **Goed**

## Dakterras voorzieningen - Vloer

### Bitumen

#### Conditie van het vloerafwerking

Voor zover zichtbaar zijn er geen lekkages aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezige afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

Beoordeling **Goed**

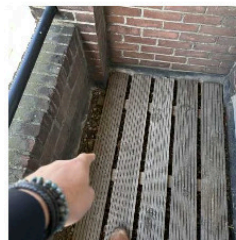
## Dakterras voorzieningen - Vloer

### Bitumen

#### Conditie van het vloerafwerking

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

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 900



## Dakterras voorzieningen - Waterkerende voorziening

### Lood

#### Conditie van de waterkerende voorzieningen

De afwerkingen, de waterkerende voorzieningen zijn geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling **Goed**



## Dakterras voorzieningen - Waterkerende voorziening

### Lood

#### Conditie van het lood

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

Beoordeling **Goed**



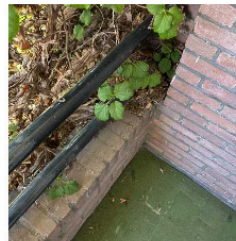
### Dakterras voorzieningen Achterzijde - Balustrade

#### Metselwerk

Conditie van de balustrade

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

Beoordeling **Goed**



### Dakterras voorzieningen Achterzijde - Balustrade

#### Metselwerk

Conditie van het metselwerk

In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen of het ontbreken van voldoende dilatatie thermische scheurvorming gaat optreden en/of reeds zeer beperkt aanwezig is. Er is geen scheurvorming waargenomen.

Beoordeling **Goed**

### Dakterras voorzieningen Achterzijde - Balustrade

#### Metselwerk

Conditie van het voegwerk

Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende en goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

Beoordeling **Goed**

### Dakterras voorzieningen Achterzijde - Balustrade

#### Staal

Conditie van de balustrade

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

Beoordeling **Goed**



### Dakterras voorzieningen Achterzijde - Balustrade

#### Staal

Verankering/bevestiging

De bevestiging van de balustrade verkeert in een goede conditie. Jaarlijks een visueel onderzoek uitvoeren en eventueel ontstane gebreken direct herstellen.

Beoordeling **Goed**

## Dakterras voorzieningen Achterzijde - Vloer

### Bitumen

#### Conditie van het vloerafwerking

Voor zover zichtbaar zijn er geen lekkages aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezige afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

Beoordeling **Goed**

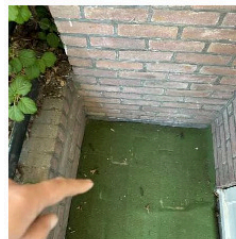
## Dakterras voorzieningen Achterzijde - Vloer

### Bitumen - en achter

#### Conditie van het vloerafwerking

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

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 900



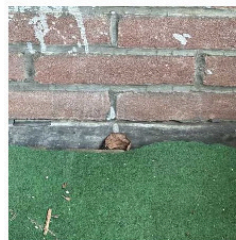
## Dakterras voorzieningen Achterzijde - Waterkerende voorziening

### Lood

#### Bevestiging van het lood onvoldoende

Het loodwerk (vervanger) komt los uit of is niet aanwezig daar waar het aanwezig moet zijn. Hier is meestal geen eenvoudig herstel mogelijk en moet nieuw lood worden aangebracht. Deze werkzaamheden worden meestal uitgevoerd door middel van het inslijpen in een hoger gelegen voeg. De voeg wordt dan 4 cm ingeslepen.

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 180



## Dakterras voorzieningen Achterzijde - Waterkerende voorziening

### Lood

#### Conditie van het lood

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

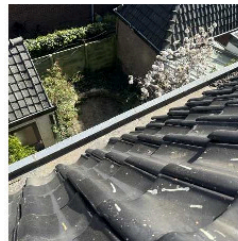
Beoordeling **Goed**

## Goten

### Zinkwerk

#### Conditie van de goot

Er zijn gebreken vastgesteld in de goot, specifiek bij de soldeernaden. Deze gebreken veroorzaken een actieve lekkage, die niet altijd direct aan de buitenzijde zichtbaar is. Om verdere waterschade te voorkomen, is het noodzakelijk om de gebrekkige soldeernaden te herstellen door deze zorgvuldig te dichten.



Beoordeling

**Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 195

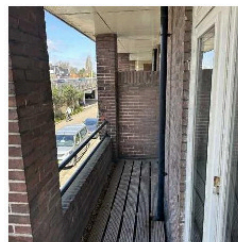
## Hemelwaterafvoeren

#### Conditie van de HWA (regenpijp)

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

Beoordeling

**Goed**



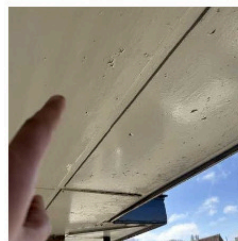
## Overstek / boeiboorden

### Afwijkende situatie

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage  
LET OP !!! Gootbodem is van Asbest verdacht materiaal

Beoordeling

**Voldoende**



## Overstek / boeiboorden

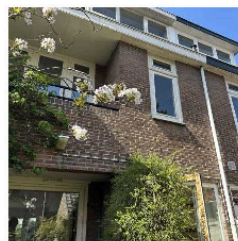
### Hout

#### Conditie

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

Beoordeling

**Goed**



489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

30

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19



## Overstek / boeiboorden

### Schilderwerk - voor en achter

#### Het schilderwerk

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

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 2.880



## Schoorsteen

### Metselwerk

#### Het voegwerk

Het voegwerk is geïnspecteerd en er zijn enkele gebreken vastgesteld. Vooral nog wordt ervan uitgegaan dat de herstelwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd conform bestaand werk. Waar nodig kunnen beschadigde voegen worden verwijderd en vervangen. Na het herstel van het voegwerk kan de schoorsteen tevens direct worden geïmpregneerd om de duurzaamheid te waarborgen. Dit omvat, indien van toepassing, ook de afwerking van de bovenzijde van de schoorsteen.

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 380



## Schoorsteen

### Metselwerk

#### Vervuiling

Er is vuil/mosgroei aanwezig. Geadviseerd wordt om dit te verwijderen. Dit vanwege de vochtthuishouding en de versnelling van het vervuilingsproces, met aantasting en dus mogelijke schade tot gevolg. Als preventieve maatregel adviseren wij het mos te verwijderen en het materiaal te hydrofoberen.

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 190



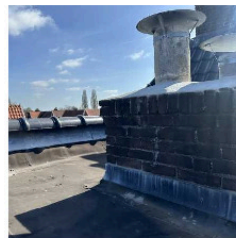
## Schoorsteen

### Metselwerk

#### Vochtdoorslag

De schoorsteen slaat vocht door. Dit kan schade veroorzaken in achtergelegen materialen. Om het doorslaan van vocht te beperken dient het metselwerk van de schoorsteen worden geïmpregneerd.

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 225



## Bouwkundige bevindingen

---

# Constructieve aanpassingen

### Wijzigingen

#### Dakkapel / dakopbouw

Een dakkapel of een dakopbouw is een uitbouw op het schuine of platte dakvlak. Een dergelijke voorziening is meestal opgebouwd uit wanden, een kozijn en een eigen dakvlak.

## Bevindingen

### Wijzigingen - Dakkapel / dakopbouw

#### Conditie van de dakkapel en de aanpassingen

De woning is na de bouw voorzien van een dakkapel. Er is extra aandacht gegeven aan deze (constructieve) wijziging en de aansluiting van de oude en de nieuwe constructie. Hierbij zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Beoordeling **Goed**

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19



## Bouwkundige bevindingen

---

# Installaties, elektra, water en gas

### Elektra

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

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

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

### Aardlek

Een aardlekschakelaar is een schakelaar die automatisch in werking treedt wanneer hij lekstroom meet. De schakelaar springt om schakelt de gehele groepenkast uit. Dit wordt ook wel het spanningsloos maken van het systeem genoemd. In een elektrische installatie is er meestal sprake van een stroomkring.

### Gas

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

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

### **Riolering / afvoer**

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

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

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

### **Veiligheidsinstallatie**

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

### **Water**

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

## **9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmonthlaan 19**

## Bevindingen

### Elektra - Aardlek

De conditie van de aardlekschakelaar

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

Beoordeling **Goed**

### Elektra - Aardlek

Functioneren van de aardlekschakelaar

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

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

Ter info



### Elektra - Groepenkast

Conditie van de groepenkast

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

Als tijdens de inspectie geen spanning op het systeem stond, zorgt dit voor beperking van de beoordeling en is is dit apart vermeld.

Beoordeling **Goed**



### Elektra - Systeem

Conditie van het systeem:

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

Beoordeling **Goed**



## Elektra - Systeem

### Oude kleuren bedrading

Oude kleuren bedrading, zoals rood/grijs/groen mogen gehandhaafd blijven, zolang deze kleuren niet met de huidige kleuren in één en dezelfde groep zijn gemengd.

Ter info

## Elektra - Systeem

### Stalen leidingen

Er wordt gebruik gemaakt van stalen leidingen en/of (centraal)dozen ten behoeve van de elektra. Advies: voor zover mogelijk deze, bij een eventuele verbouwing, vervangen door p.v.c. bij veranderingen aan het systeem. Stalen leidingen zijn toegepast tot ongeveer eind jaren zestig.

Ter info

## Gas

### De conditie van de installatie

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

Beoordeling

**Goed**



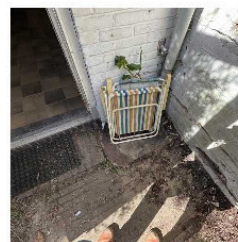
## Riolering / afvoer

### Open put buiten de woning

#### Open put buiten de woning

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

Ter info



## Veiligheidsinstallatie - CO melder

### Koolmonoxide

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

Ter info

489618

Waldeck Pyrmonthlaan 19 te  
Overveen

37

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmonthlaan 19

### Veiligheidsinstallatie - Rookmelder

Niet aanwezig op iedere verdieping

Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht. Deze verplichting bestaat al sinds 2003 voor nieuwbouwhuizen, maar in de nieuwe wetgeving staat dat ook in bestaande woningen op iedere verdieping een rookmelder moet hangen. Geadviseerd wordt om deze per direct aan te brengen.

Ter info

### Water

Conditie watervoorziening

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

Onderstaande is alleen van toepassing als tijdens de inspectie de watertoevoer niet was afgesloten :

De tappunten zijn gecontroleerd en de hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Beoordeling

**Goed**



## Bouwkundige bevindingen

---

# Verwarming en ventilatie

### Verwarmingssysteem

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

### CV ketel

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



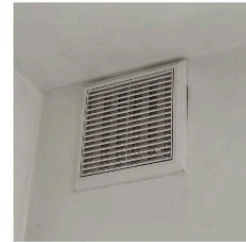
## Bevindingen

### Binnenmilieu - Ventilatie verbeteren

#### Aanbrengen van ventilatievoorziening

Er zijn geen en/of onvoldoende mogelijkheden voor ventilatie. Er dienen bouwkundige aanpassingen (bijvoorbeeld t.b.v. een ventilator) te worden aangebracht.

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 425



### Openhaard / houtkachel

#### Conditie open haard

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

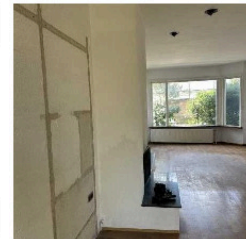
Beoordeling **Goed**

### Openhaard / houtkachel

#### Lang niet gebruikt

De open haard/houtkachel is al lang niet meer in gebruik geweest. Indien u deze opnieuw wenst te gaan gebruiken is een inspectie en een controle van het rookkanaal door een specialist aanbevolen.

Ter info

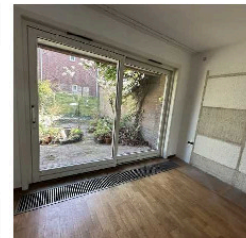


### Verwarmingssysteem - Convectorput

#### Conditie van de convectorput

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

Beoordeling **Goed**



### Verwarmingssysteem - CV ketel

#### Onderhoud

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

Beoordeling **Goed**

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

40

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

### Verwarmingssysteem - CV ketel

#### Situatie rookgasafvoer

Er zijn geen gebreken aan de bevestiging van de rookgasafvoer. De rookgasafvoer verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling **Goed**

### Verwarmingssysteem - CV ketel

#### Technische levensduur

De warmteopwekker is ca. 10 jaar en heeft zijn technische levensduur bereikt. Uitgaande van een technische levensduur van 15 jaar dient er rekening mee te worden gehouden dat deze vervangen zal moeten worden. Kosten zijn indicatief.

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 2.100

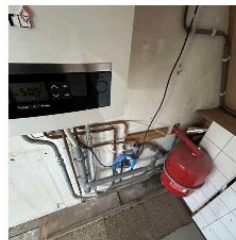


### Verwarmingssysteem - Expansievat

#### Conditie expansievat

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

Beoordeling **Goed**

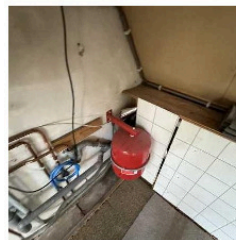


### Verwarmingssysteem - Leidingwerk

#### Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan het leidingwerk geconstateerd. Dit onderdeel verkeert in goede conditie en kan functioneren. Het leidingwerk is voldoende gebeugeld. Let op dat dit bij eventuele aanpassingen van het systeem ook zo blijft.

Beoordeling **Goed**

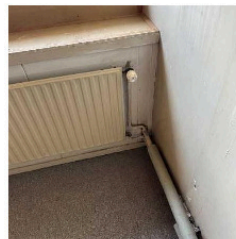


### Verwarmingssysteem - Radiatoren

#### De conditie van de radiatoren

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

Beoordeling **Goed**



### Verwarmingssysteem - Radiatoren

#### Afsluiters

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

Beoordeling

**Goed**

489618

Waldeck Pymontlaan 19 te  
Overveen

42

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19



## Bouwkundige bevindingen

---

### Keuken en sanitair

#### Badkamer

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

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

#### Keuken

De keuken wordt geïnspecteerd op gebreken aan o.a. tegelwerk, kitwerk, voegwerk, keukenkastdeuren, hang en sluitwerk, vocht, lamineerlagen, werkblad, wasbak, kraan en dergelijke. De keuken wordt uitsluitend technisch beoordeeld, niet esthetisch. De aanwezige apparatuur is niet gecontroleerd op functioneren. Er kan hier dan ook geen uitspraak over worden gedaan.

#### Toilet

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

## Bevindingen

### Badkamer - Inloopdouche

#### 1e Verdieping - Douchehoek

De conditie van de inloopdouche

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

Beoordeling **Goed**

### Badkamer - Kitafwerkingen

#### 1e Verdieping

De conditie van het kitwerk

Het aanwezige kitwerk verkeert niet in een goede conditie. Deze situatie kan, afhankelijk van het gebruik, een lekkage veroorzaken. Onderhoud en herstel dient te worden uitgevoerd.

Beoordeling **Onvoldoende** direct (3 - 12 mnd): € 520



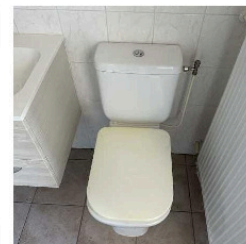
### Badkamer - Toiletpot

#### 1e Verdieping

Bevinding toilet

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

Beoordeling **Goed**



### Badkamer - Toiletpot

#### 1e Verdieping

De bevestiging van de toiletpot

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

Beoordeling **Goed**

## Badkamer - Toiletpot

### 1e Verdieping

#### Doorspoeling van het toilet

Tijdens de controle aan het toilet is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en 'soepel'.

Beoordeling **Goed**

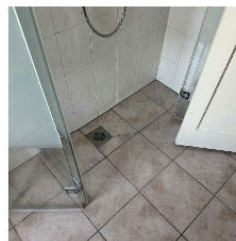
## Badkamer - Vloer

### 1e Verdieping - Tegelwerk

#### De conditie van de vloer

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

Beoordeling **Goed**



## Badkamer - Wanden

### 1e Verdieping - Tegelwerk

#### De conditie van de wandafwerking

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

Beoordeling **Goed**



## Badkamer - Wanden

### 1e Verdieping - Tegelwerk

#### De bevestiging van de wandafwerking

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

Beoordeling **Goed**

## Badkamer - Wanden

### 1e Verdieping - Tegelwerk

#### De bevestiging van de wandafwerking

Bij het bekloppen van het tegelwerk is een "hol" geluid waarneembaar. Over het algemeen betekent dit dat er een holle ruimte achter het tegelwerk aanwezig is. In elk geval is op die plaatsen de hechting met de ondergrond niet optimaal. Vooralsnog kan wat ons betreft de huidige situatie gehandhaafd blijven.

Ter info



## Badkamer - Wandmeubel

### 1e Verdieping

#### Het wandmeubel

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

Beoordeling **Goed**



## Keuken - Keukenblok

### Begane grond

#### Algehele beoordeling van de keuken

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

Beoordeling **Goed**



## Keuken - Keukenblok

### Begane grond

#### Functioneren van hang- en sluitwerk

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

Beoordeling **Goed**

## Keuken - Keukenblok

### Begane grond

#### Kitafwerkingen

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

Beoordeling **Goed**

## Toilet - Toiletpot

### Begane grond

#### Conditie van het toilet

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

Beoordeling **Goed**

## Toilet - Toiletpot

### Begane grond

De doorspoeling van het toilet

Tijdens de controle aan het toilet is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en 'soepel'.

Beoordeling **Goed**

## Toilet - Vloer

### Begane grond - Tegelwerk

Conditie van de vloer

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

Beoordeling **Goed**

## Toilet - Wanden

### Begane grond - Tegelwerk

Conditie wandafwerking

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan de wanden en de afwerking geconstateerd. Deze is op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. De afwerking zit voldoende vast. De hechting is voldoende. Dit onderdeel / voorziening verkeert in goede conditie en kan functioneren.

Beoordeling **Goed**

# Bouwkundige bevindingen

---

## Interieur

### Binnenwanden

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

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

### Plafonds

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

### Trappen

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

### Vloeren (constructief)

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



## Bevindingen

### Binnenwanden

#### 1e Verdieping

##### Conditie

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

Beoordeling **Goed**

### Binnenwanden

#### 1e Verdieping

##### De conditie van het stucwerk

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

Beoordeling **Goed**

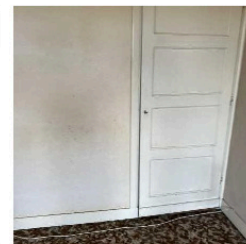
### Binnenwanden

#### 1e Verdieping

##### Krimpscheuren

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

##### Ter info



### Binnenwanden

#### 1e Verdieping

##### Oude sporen van vocht

Er zijn oude lekkage plekken waarneembaar. Esthetisch herstel conform de bestaande afwerking kan worden uitgevoerd. Oude of actieve lekkages kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van het materiaal. Bij oude sporen van lekkage kan er reeds schade aanwezig zijn.

##### Ter info

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

49

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

## Binnenwanden

### 1e Verdieping

#### Ouder stucwerk

Het stucwerk in het object is gedateerd. Aangenomen mag worden dat er scheurvorming en losse plekken aanwezig zijn in deze afwerking die visueel niet waarneembaar zijn.

Ter info

## Binnenwanden

### 1e Verdieping

#### Voorzetwanden

De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd. Voorzetwanden worden veelal aangebracht om scheurvorming en/of vochtproblemen aan het zicht te onttrekken. Er kunnen geen uitspraken gedaan worden over de conditie van het stucwerk, het achterliggende metselwerk, vochtdoorslag en dergelijke.

Ter info

## Binnenwanden

### Zolder

#### Conditie

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

Beoordeling **Goed**

## Binnenwanden

### Zolder

#### De conditie van het stucwerk

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

Beoordeling **Goed**

## Binnenwanden

### Zolder

#### Krimpscheuren

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

Ter info

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

50

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

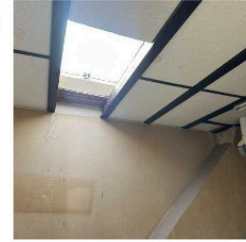
## Binnenwanden

### Zolder

#### Oude sporen van vocht

Er zijn oude lekkage plekken waarneembaar. Esthetisch herstel conform de bestaande afwerking kan worden uitgevoerd. Oude of actieve lekkages kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van het materiaal. Bij oude sporen van lekkage kan er reeds schade aanwezig zijn.

Ter info



## Binnenwanden

### Zolder

#### Ouder stucwerk

Het stucwerk in het object is gedateerd. Aangenomen mag worden dat er scheurvorming en losse plekken aanwezig zijn in deze afwerking die visueel niet waarneembaar zijn.

Ter info



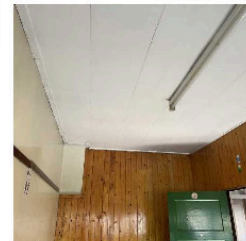
## Binnenwanden

### Zolder

#### Voorzetwanden

De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd. Voorzetwanden worden veelal aangebracht om scheurvorming en/of vochtproblemen aan het zicht te onttrekken. Er kunnen geen uitspraken gedaan worden over de conditie van het stucwerk, het achterliggende metselwerk, vochtdoorslag en dergelijke.

Ter info



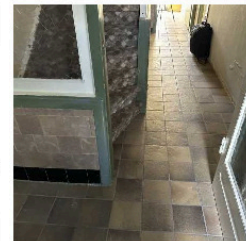
## Binnenwanden

### Begane grond

#### Conditie

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

Beoordeling **Goed**



## Binnenwanden

### Begane grond

#### De conditie van het stucwerk

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

Beoordeling **Goed**

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

51

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19



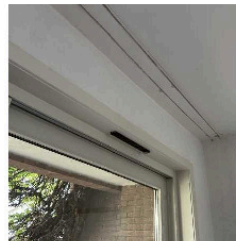
## Binnenwanden

### Begane grond

#### Krimpscheuren

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

Ter info



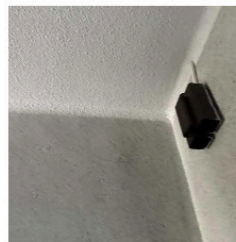
## Binnenwanden

### Begane grond

#### Ouder stucwerk

Het stucwerk in het object is gedateerd. Aangenomen mag worden dat er scheurvorming en losse plekken aanwezig zijn in deze afwerking die visueel niet waarneembaar zijn.

Ter info



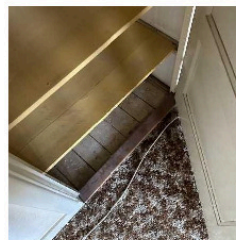
## Kozijnen

### 1e Verdieping

Algehele conditie van de geïnspecteerde binnendeuren en kozijnen

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

Beoordeling **Goed**



## Kozijnen

### 1e Verdieping

#### Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling **Goed**

## Kozijnen

### 1e Verdieping

#### Schilderwerk van kozijnen

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

Beoordeling **Goed**

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

52

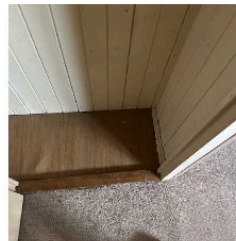
## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

## Kozijnen

### Zolder

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

Beoordeling **Goed**



## Kozijnen

### Zolder

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling **Goed**

## Kozijnen

### Zolder

Schilderwerk van kozijnen

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

Beoordeling **Goed**

## Kozijnen

### Begane grond

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

Beoordeling **Goed**

## Kozijnen

### Begane grond

Hang- en sluitwerk

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

Beoordeling **Goed**

## Kozijnen

### Begane grond

Schilderwerk van kozijnen

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

Beoordeling **Goed**

## Plafonds

### 1e Verdieping - Gipsplaat

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling **Goed**

## Plafonds

### 1e Verdieping - Hout

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling **Goed**



## Plafonds

### 1e Verdieping - Zachtboard

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling **Goed**

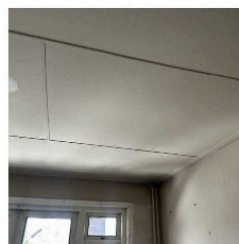
## Plafonds

### 1e Verdieping - Zachtboard

Brandgevaarlijke materialen

In het object zijn een of meer brandgevaarlijke materialen als afwerkingen aanwezig. Deze afwerking geven een verhoogd risico (versnelling) bij brand.

Ter info



489618

Waldeck Pymontlaan 19 te  
Overveen

54

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19



## Plafonds

### 1e Verdieping - Zachtboard

Oude sporen van lekkage

Er zijn oude lekkage plekken waarneembaar. Esthetisch herstel conform de bestaande afwerking kan worden uitgevoerd. Oude of actieve lekkages kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van het materiaal. Bij oude sporen van lekkage kan er reeds schade aanwezig zijn.

Ter info

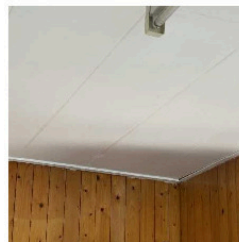
## Plafonds

### Zolder - Gipsplaat

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling **Goed**



## Plafonds

### Zolder - Overige afwerkingen

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling **Goed**

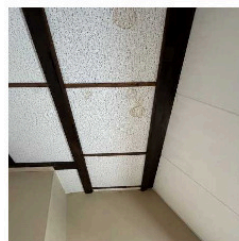
## Plafonds

### Zolder - Overige afwerkingen

Oude sporen van lekkage

Er zijn oude lekkage plekken waarneembaar. Esthetisch herstel conform de bestaande afwerking kan worden uitgevoerd. Oude of actieve lekkages kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van het materiaal. Bij oude sporen van lekkage kan er reeds schade aanwezig zijn.

Ter info



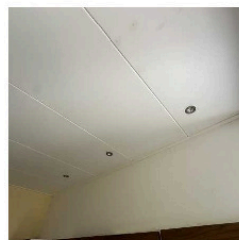
## Plafonds

### Begane grond - Gipsplaat

De conditie van de plafonds

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

Beoordeling **Goed**



## Plafonds

### Begane grond - Stucwerk

#### Scheurvorming

Incidenteel is scheurvorming in het plafond aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, ouderdom, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. De gebreken kunnen esthetisch worden hersteld.

Beoordeling

**Voldoende**



## Trappen - Trappen en leuning

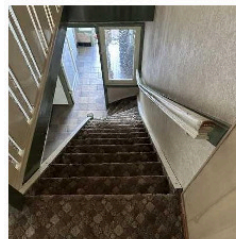
### 1e Verdieping - Hout

#### De conditie van de trap

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

Beoordeling

**Goed**



## Trappen - Trappen en leuning

### 1e Verdieping - Hout

#### Balustrade / trapleuning

De balustrade / trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.

Beoordeling

**Goed**

## Trappen - Trappen en leuning

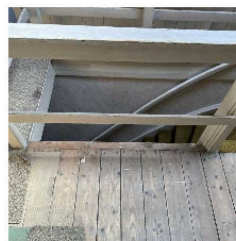
### Zolder - Hout

#### De conditie van de trap

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

Beoordeling

**Goed**



## Trappen - Trappen en leuning

### Zolder - Hout

#### Balustrade / trapleuning

De balustrade / trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.

Beoordeling

**Goed**

### Vloeren (constructief)

#### 1e Verdieping - Hout

##### Vloer

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

Beoordeling **Goed**



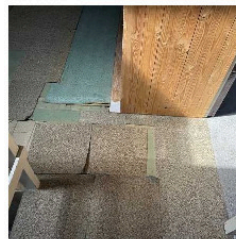
### Vloeren (constructief)

#### Zolder - Hout

##### Vloer

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

Beoordeling **Goed**



### Vloeren (constructief)

#### Begane grond - Hout

##### Vloer

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

Beoordeling **Goed**





## Bouwkundige bevindingen

---

### Bijgebouwen

#### **Overstek / boeiborden**

Een boeiboord is een afwerking van het dak, de dakgoot. Deze voorziening is meestal een houten plank of een volkern materiaal. Uiteraard kunnen hiervoor ook andere materialen worden gebruikt.

Een dakoverstek is eigenlijk gewoon een gedeelte van het dak dat net buiten de gevel uitsteekt. Deze uitsteek kan variëren van een paar centimeter tot zo'n 25 centimeter. Als er constructieve aanpassingen zijn aangebracht, dan kan dit meer zijn.

## Bevindingen

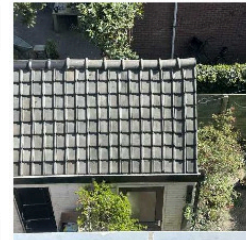
### Daken - Dakbedekking

#### Bijgebouw - Dakpannen

##### Conditie dak

Het dakvlak van het bijgebouw, de afwerkingen inclusief de bedekking zijn geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Beoordeling **Goed**



### Daken - Dakbedekking

#### Bijgebouw - Dakpannen

##### Panlatten

Slechts een klein deel (alleen daar waar een dakpan is opgetild) van het dakvlak is geïnspecteerd. Er zijn voor zover zichtbaar geen bijzonderheden aangetroffen. Het risico is aanwezig dat bij herstel of verwijdering van dakpannen gebreken zichtbaar worden.

Beoordeling **Goed**

### Daken - Dakbeschot

#### Bijgebouw - Geen

##### Conditie van het dakbeschot

Het dakbeschot verkeert in een goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt. Het dakbeschot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

Beoordeling **Goed**

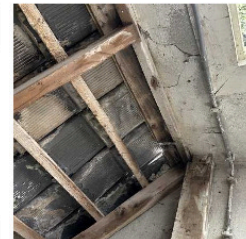
### Daken - Dakbeschot

#### Bijgebouw - Geen

##### Open kapconstructie

Er is geen dakbeschot aanwezig. Hierdoor is er een open kapconstructie. Een dergelijke kap bestaat uit een raamwerk van gordingen, sporen en panlatten. Op de panlatten is de dakbedekking aangebracht.

Ter info



## Daken - Dakconstructie

### Bijgebouw - Hout

#### Conditie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie. De constructie verkeert in een voldoende conditie. Er zijn, voor zover de inspectie aan dit element is uitgevoerd, geen zichtbare gebreken opgemerkt.

Beoordeling **Goed**



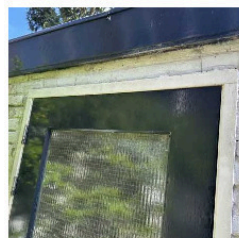
## Gevelopeningen - Beglazing

### Bijgebouw - Enkelglas

#### Conditie

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

Beoordeling **Goed**



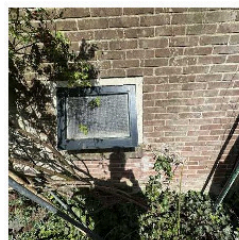
## Gevelopeningen - Kozijn

### Bijgebouw - Hout (kozijn)

#### Conditie kozijnen

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

Beoordeling **Goed**



## Gevelopeningen - Kozijn

### Bijgebouw - Hout (kozijn)

#### Draaiende delen

Er is op basis van een steekproef vastgesteld dat draaiende delen voldoende kunnen functioneren. De bewegende onderdelen dienen periodiek te worden onderhouden en schoonhouden.

Beoordeling **Goed**

## Gevelopeningen - Kozijn

### Bijgebouw - Hout (kozijn)

#### Hang- en sluitwerk

Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden. Regulier onderhoud dient jaarlijks uitgevoerd te worden.

Beoordeling **Goed**



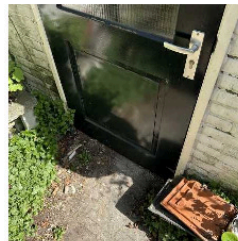
## Gevelopeningen - Schilderwerk

### Bijgebouw -

Schilderwerk van de kozijnen

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

Beoordeling **Voldoende** 1 - 5 jaar: € 570



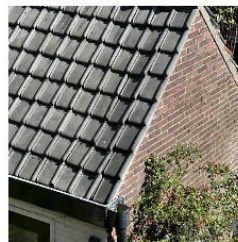
## Goten

### Bijgebouw - Zinkwerk

Conditie

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

Beoordeling **Goed**



## Hemelwaterafvoeren

### Bijgebouw -

Conditie

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

Beoordeling **Goed**

## Materiaal van de gevel - Metselwerk

### Bijgebouw -

Conditie

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

Beoordeling **Goed**

## Materiaal van de gevel - Metselwerk

### Bijgebouw -

Conditie van het voegwerk

Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende en goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

Beoordeling **Goed**

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

61

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

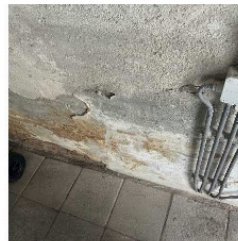
## Materiaal van de gevel - Metselwerk

### Bijgebouw -

#### Het trasraam

Het onderste deel van het trasraam verkeert in minder goede conditie. Deze is aangetast door vocht en groene uitslag. Ook is (beginnende) mosgroei aanwezig. Hier is een verhoogd risico op optrekkend vocht, wat juist door het trasraam voorkomen zou moeten worden. Na reiniging kan worden gezien of er gebreken zijn die hersteld moeten worden. Preventief zou in dit geval een smalle strook grind langs de gevel kunnen zorgen voor een mindere vochtbelasting.

Ter info



## Overstek / boeiborden

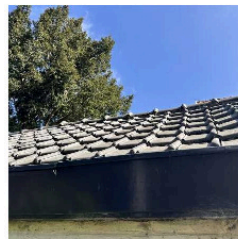
### Bijgebouw - Hout

#### Conditie

Voor zover visueel waarneembaar zijn er tijdens de keuring geen afwijkingen aan dit onderdeel geconstateerd. Dit element verkeert in goede conditie kan functioneren. Het lijkt erop dat de ruimtes achter boeiboorden en/of overstekken voldoende zijn geventileerd. Onvoldoende ventilatie zou in de constructie kunnen leiden tot condensvorming met mogelijk gebreken tot gevolg.

Beoordeling

**Goed**



## Overstek / boeiborden

### Bijgebouw - Hout

#### Schilderwerk

Het exterieur schilderwerk verkeert in een voldoende conditie. Deze beoordeling is gebaseerd op een visuele inspectie. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

Beoordeling

**Goed**

## Beperkt of niet waarneembaar

---

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

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

| Hoofdgroep                          | Onderdeel                                      |    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|----|
| Fundering                           | Fundering op paal, Hout                        | NW |
| Kruipruimte en begane grondvloer    | Situatie in de kruipruimte                     | BW |
| Kruipruimte en begane grondvloer    | Toegankelijkheid                               | BW |
| Kruipruimte en begane grondvloer    | Vloeren (onderzijde), Hout                     | BW |
| Daken en goten                      | Dak hoofdgebouw, Dakbeschot, Hout (dakbeschot) | BW |
| Installaties, elektra, water en gas | Riolering / afvoer, Niet zichtbaar             | NW |

Let op: Als de inspecteur een relevant risico vermoedt, zal hij een ander onderzoek adviseren. Echter, er kunnen zich situaties voordoen dat een inspecteur een onderdeel niet kan inspecteren, maar ook niet kan beoordelen of een nader onderzoek noodzakelijk of gewenst is.



# Kennisbank

---

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

## Daken en goten

### Balustrade

In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen of het ontbreken van voldoende dilataties thermische scheurvorming gaat optreden en/of reeds zeer beperkt aanwezig is.

### Goten

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

### Kozijn

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

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

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

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

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

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

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

### Vloer

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

#### **Waterkerende voorziening**

De oude voeg geheel en voldoende diep verwijderen, bij voorkeur dient de nieuwe voeg 3 tot 4 centimeter diep aangebracht te worden, indien nodig inslijpen, dit is meestal noodzakelijk om een goede basis voor de nieuwe voeg te creëren.

### **Gevels en kozijnen**

#### **Metselwerk**

In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen of het ontbreken van voldoende dilataties thermische scheurvorming gaat optreden en/of reeds zeer beperkt aanwezig is.

Deze schade is beperkt en niet constructief. Om inwateren e.d. te voorkomen dient herstel worden uitgevoerd. De scheurvorming in voeg en steen kan op kleur worden hersteld.

#### **Schilderwerk**

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

#### **Soort materiaal**

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

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

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

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

#### **Waterkerende voorziening**

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

### **Interieur**

#### **Kozijnen**

489618

Waldeck Pyrmonthlaan 19 te  
Overveen

65

## **9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmonthlaan 19**

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

#### **Plafonds**

Indien herstel wordt uitgevoerd, adviseren we de scheuren breder en dieper te maken. Het aanbrengen van een strook gaas voordat nieuw stucwerk wordt aangebracht, is wel aan te raden. Hierna kan het geheel worden hersteld en afgewerkt conform het bestaande werk.

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

#### **Keuken en sanitair**

##### **Kitafwerkingen**

Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

#### **Verwarming en ventilatie**

##### **CV ketel**

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

In mei 2022 maakte het kabinet bekend dat u na 2026 niet meer uw CV-ketel mag vervangen voor een nieuwe CV-ketel. U moet dan kiezen of u overstapt op een hybride warmtepomp, warmtenet-aansluiting of een volledig elektrische warmtepomp.

#### **Kruipruimte en begane grondvloer**

##### **Situatie in de kruipruimte**

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

#### **Fundering**

##### **Fundering op paal**

Volgens opgave is de fundering voorzien van houten palen. Een houten paal dient onder water te staan. Door droogte daalt het grondwater en kan de paalkop droog komen te staan.

## **9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19**



Bij daling van het grondwater is het hout gevoelig voor rot, schimmel en aantasting door bacteriën. Maar een houten paal is ook gevoelig voor overbelasting door b.v. een extra verdieping.

### **Bijgebouwen**

#### **Kozijn**

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

#### **Overstek / boeiborden**

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

#### **Schilderwerk**

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

## **9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19**

# Aansprakelijkheid

## Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

## Verklaring en aansprakelijkheid

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

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

Nationale Hypotheek Garantie (pagina 1)

| ADMINISTRATIEVE GEGEVENS |                         |                    |                         |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| AANVRAGER                |                         | KEURINGSINSTANTIE  |                         |
| Naam                     | W. Molenaar             | Bedrijf            | Woningkeur B.V.         |
| Adres                    | Waldeck Pyrmonthlaan 19 | Adres              | Pruimendijk 137         |
| Postcode/plaats          | 2051 HW Overveen        | Postcode/plaats    | 2989 AH Ridderkerk      |
| Telefoon                 | 0644156962              | Telefoon           | 088 – 1005000           |
|                          |                         | Naam inspecteur    | Wesley Groffen          |
|                          |                         | Nummer KvK         | 24410910                |
|                          |                         | Ingeschreven als   | Bouwkundig adviesbureau |
| WONING                   |                         | VERANTWOORDING     |                         |
| Adres                    | Waldeck Pyrmonthlaan 19 | Datum inspectie    | 10 april 2025           |
| Postcode/plaats          | 2051 HW Overveen        | Geautoriseerd door | Kwaliteitsmanagement    |
| Woningtype               | Eengezinstussenwoning   |                    |                         |
| Bouwjaar (indicatie)     | 1930                    |                    |                         |

| KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat) |                                    |                                        |                      |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|
|                                               | <u>Direct</u> noodzakelijke kosten | <u>Op termijn</u> noodzakelijke kosten | <u>Totale</u> kosten |
| Totaal algemeen                               | € 1095,00                          | € 2595,00                              | € 3690,00            |
| Totaal verdiepingen                           | € 10920,00                         | € 1250,00                              | € 12170,00           |
| <b>TOTAAL WONING</b>                          | <b>€ 12015,00</b>                  | <b>€ 3845,00</b>                       | <b>€ 15860,00</b>    |

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

OPMERKINGEN

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

Dit NHG-rapport is conform MODEL BOUWKUNDIG RAPPORT NHG Voorwaarden & Normen 2024-1, geldig vanaf 1 januari 2024.



# Bouwkundig rapport NHG

## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 2)

| KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN |                 |                                |       |          |                             |                                 |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------|----------|-----------------------------|---------------------------------|
| Code                                  | Element         | Locatie en omschrijving gebrek | Actie | K.v. (%) | Direct noodzakelijke kosten | Op termijn noodzakelijke kosten |
| A.0                                   | Fundering       | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.1                                   | Kruipruimte     | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.2                                   | Portiek/galerij | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 0,00                      | € 1800,00                       |
| A.3                                   | Dak             | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.3.1                                 | Dakbedekking    | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 1095,00                   | € 0,00                          |
| A.3.2                                 | Schoorstenen    | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 0,00                      | € 795,00                        |
| A.4                                   | Brandveiligheid | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.5                                   | Ongedierte/zwam | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| A.6                                   | Diversen        | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| <b>TOTAAL ALGEMEEN</b>                |                 |                                |       |          | <b>€ 1095,00</b>            | <b>€ 2595,00</b>                |

| KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG |                                  |                                |       |          |                             |                                 |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------|----------|-----------------------------|---------------------------------|
| Code                            | Element                          | Locatie en omschrijving gebrek | Actie | K.v. (%) | Direct noodzakelijke kosten | Op termijn noodzakelijke kosten |
| B.1.1                           | Betonwerk gevels                 | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| B.1.2                           | Metselwerk/ Gevels               | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 485,00                    | € 0,00                          |
| B.1.3                           | Metalen constructiedelen         | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| B.2.1                           | Kozijnen/ramen/d euren buiten    | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 7035,00                   | € 825,00                        |
| B.2.2                           | Schilderwerk buiten              | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 2880,00                   | € 0,00                          |
| B.3                             | Vloeren, houten constructiedelen | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| B.4                             | Sanitair                         | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 520,00                    | € 0,00                          |
| B.5                             | Ventilatie/vocht                 | zie rapportage                 | H     | n.v.t.   | € 0,00                      | € 425,00                        |
| B.6                             | Diversen                         | -                              | -     | -        | € 0,00                      | € 0,00                          |
| <b>TOTAAL BOUWLAAG</b>          |                                  |                                |       |          | <b>€ 10920,00</b>           | <b>€ 1250,00</b>                |

#### OPMERKINGEN

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

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

# Bouwkundig rapport NHG

## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 3)

### Programma van eisen en aanbevelingen

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



|     |                                                                                                                                |  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| A.5 | ONGEDIERTE/ZWAM<br>Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport. |  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pymontlaan 19

# Bouwkundig rapport NHG

## Nationale Hypotheek Garantie (pagina 4)

### Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

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

489618

Waldeck Pyrmontlaan 19 te  
Overveen

74

## 9. Bouwkundige keuring Waldeck Pyrmontlaan 19

|     |                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|     | Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen.<br>Indien nodig balken of onderslagen verzwaren.<br>Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5). | § 2.2.2            |
| B.4 | SANITAIR<br>Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.                                                                                                                |                    |
| B.5 | VENTILATIE/VOCHT<br>Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.                                                                                                                                             | § 3.6.2<br>§ 3.7.2 |



Deze woning  
heeft energielabel

D



## Isolatie

|                |   |     |   |    |
|----------------|---|-----|---|----|
| 1 Gevels       | - | +/- | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen |   | +/- | + | ++ |
| 3 Daken        | - | +/- | + | ++ |
| 4 Vloeren      | - | +/- | + | ++ |
| 5 Ramen        |   | +/- | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | - | +/- | + | ++ |

## Installaties

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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

## Adres

Waldeck Pyramontlaan 19  
2051HW Overveen

BAG-ID: 0377010000017225

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1930  
Compactheid 1,33  
Vloeroppervlakte 163m²

## Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

## Naam

M.W. Schukking

## Certificaathouder

EnergieLabel.com

## Inschrijffnummer

SKGIKOB 012364

## Certificerende instelling

SKGIKOB

## Soort opname

Basisopname

## Examenummer

7717963

## KvK-nummer

85018708

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

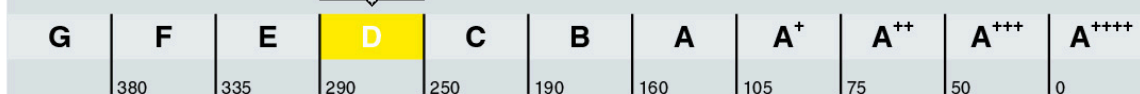
Energie label

### Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 252,42 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 46,22 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.

252,42 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 kiedicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 182,48 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 95 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

#### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



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

#### Aandeel hernieuwbare energie



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

#### Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

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      | €250 | €250 | €240 | €225 | €215 | €205 | €175 | €175           | €170            | €160             | €155              |
| Gemiddeld | €355 | €355 | €335 | €315 | €300 | €280 | €240 | €235           | €230            | €215             | €210              |
| Hoog      | €500 | €480 | €445 | €430 | €400 | €360 | €320 | €310           | €295            | €280             | €270              |

# Energie label

## Kenmerken en maatregelen

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

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

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

## Isolatie

### 1 Gevels

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

|                                            |                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Oost</b>                                | <b>Zuid</b>                                | <b>West</b>                                |
| Opp. 0 6 $R_c$<br>17,4 m <sup>2</sup> 0,35 | Opp. 0 6 $R_c$<br>6,5 m <sup>2</sup> 0,35  | Opp. 0 6 $R_c$<br>16,2 m <sup>2</sup> 0,35 |
| <b>Noordwest</b>                           | <b>Onbekend</b>                            |                                            |
| Opp. 0 6 $R_c$<br>0,8 m <sup>2</sup> 0,35  | Opp. 0 6 $R_c$<br>12,1 m <sup>2</sup> 0,19 |                                            |

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

#### Verbeteradvies: gevelisolatie

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

#### Toelichting

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

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.



**1 Gevels** (vervolg)

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

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

**2 Gevelpanelen**

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

| Oost                                                                                                      | West                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opp. 0 4 U                                                                                                | Opp. 0 4 U                                                                                                |
| 0,7 m <sup>2</sup>  3,70 | 0,7 m <sup>2</sup>  3,70 |

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

**Verbeteradvies: geïsoleerde gevelpanelen**

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

*Toelichting*

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.

Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen. **Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van  $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).**

### 3 Daken

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

| Oost                                                                                                       | West                                                                                                       | Horizontaal                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opp. 0 8 $R_c$                                                                                             | Opp. 0 8 $R_c$                                                                                             | Opp. 0 8 $R_c$                                                                                               |
| 11,1 m <sup>2</sup>  0,22 | 11,5 m <sup>2</sup>  0,22 | 42,8 m <sup>2</sup>  0,35 |
| Onbekend                                                                                                   |                                                                                                            |                                                                                                              |
| Opp. 0 8 $R_c$                                                                                             |                                                                                                            |                                                                                                              |
| 2,1 m <sup>2</sup>  0,35  |                                                                                                            |                                                                                                              |

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

#### Verbeteradvies: dakisolatie

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

#### Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde.

Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

**Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  8,0 m<sup>2</sup>K/W).**

### 4 Vloeren

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

| Vloeren                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opp. 0 3,5 $R_c$                                                                                             |
| 56,4 m <sup>2</sup>  0,15 |
| 10,8 m <sup>2</sup>  0,35 |

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

#### Verbeteradvies: vloerisolatie

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

## 4 Vloeren (vervolg)

## Toelichting

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

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

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

**Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren.**

**Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  3,5  $m^2K/W$ ).**

## 5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van uw woning.

Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

| Oost                |   |   |       | West               |   |   |       | Noordwest          |   |   |       |
|---------------------|---|---|-------|--------------------|---|---|-------|--------------------|---|---|-------|
| Opp.                | 0 | 7 | $U_w$ | Opp.               | 0 | 7 | $U_w$ | Opp.               | 0 | 7 | $U_w$ |
| 11,3 m <sup>2</sup> |   |   | 2,90  | 5,5 m <sup>2</sup> |   |   | 2,90  | 1,3 m <sup>2</sup> |   |   | 2,90  |
| 2,5 m <sup>2</sup>  |   |   | 5,10  | 4,4 m <sup>2</sup> |   |   | 2,90  |                    |   |   |       |
| 0,6 m <sup>2</sup>  |   |   | 2,90  | 3,2 m <sup>2</sup> |   |   | 5,10  |                    |   |   |       |
| 0,4 m <sup>2</sup>  |   |   | 2,90  | 0,6 m <sup>2</sup> |   |   | 2,90  |                    |   |   |       |
| 0,4 m <sup>2</sup>  |   |   | 2,90  |                    |   |   |       |                    |   |   |       |
| Horizontaal         |   |   |       |                    |   |   |       |                    |   |   |       |
| Opp.                | 0 | 7 | $U_w$ |                    |   |   |       |                    |   |   |       |
| 2,9 m <sup>2</sup>  |   |   | 2,90  |                    |   |   |       |                    |   |   |       |

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

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

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



## 5 Ramen (vervolg)

*Toelichting*

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

Door goed isolerend glas, zoals HR++-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . 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  $W/m^2K$ ).**

## 6 Buitendeuren

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

| Oost                                                                                                        | West                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opp. 0 4 $U_d$                                                                                              | Opp. 0 4 $U_d$                                                                                              |
| 5,5 m <sup>2</sup>  3,40 | 6,2 m <sup>2</sup>  3,40 |

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

**Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)**

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

*Toelichting*

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

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

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

**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 dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

## 7 Verwarming

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

| Verwarmingstoestellen | Aangesloten opp.     |
|-----------------------|----------------------|
| HR-107 ketel          | 162,7 m <sup>2</sup> |

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

**Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water**

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

**Hybride warmtepomp**

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

**Warmtepomp**

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

**Warmtenet**

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



## 8 Warm water

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

| Warmwatertoestellen           | Combitoestel  |
|-------------------------------|---------------|
| Douche met warmteterugwinning | Niet aanwezig |

### Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

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

### Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](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 ventilatie via ramen en/of roosters | Nee                 | Nee                     | 162,7 m <sup>2</sup>    |

### Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

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

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

## 10 Ventilatie (vervolg)

**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

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

## 11 Koeling

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

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

| Koeltoestellen | Aangesloten oppervlakte |
|----------------|-------------------------|
| Geen koeling   | n.v.t.                  |

## 12 Zonnepanelen

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

| Wattpiekvermogen  | Oriëntatie | Oppervlakte |
|-------------------|------------|-------------|
| Geen zonnepanelen | n.v.t.     | n.v.t.      |

**Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking**

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

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

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

**Twijfels of klachten?**

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

**Meer informatie**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](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.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).



**Aanvaarding**

In overleg

**Roerende zaken**

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken, die in de aangehechte lijst van zaken zijn aangekruist, in de kolom "blijft achter", bij de koopsom zijn inbegrepen en zullen achterblijven. Indien volgens deze lijst, zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Voor zover er een lijst van zaken aan de brochure is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

**Levering**

Vrij van huur en ontruimd (behoudens de genoemde roerende zaken, op de roerende zakenlijst, zie bijlage).

**Erfdienstbaarheden**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

**Biedsysteem**

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar eerste bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Eerste bidder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de derde partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

**Bieden**

Een bod dient te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email of brief. DMC Makelaars treedt in deze op voor de verkoper. Wij adviseren geïnteresseerden voor begeleiding bij het uitbrengen van een bod en aankoop een eigen NVM-makelaar in te schakelen. Informeer naar het aantrekkelijke DMC Makelaarstarief.

**Bereikbaarheid**

Bieders dienen er voor te zorgen dat zij tijdens de onderhandelingen te allen tijde bereikbaar zijn tijdens kantooruren.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Aanvullende clausules-DMC

**Wilsovereenstemming**

Een overeenkomst zal pas schriftelijk worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

**Onderzoek plicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat de eventuele bijgevoegde tekeningen niet meer op maat zijn.

**Bezichtiging**

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen of u verder te helpen met het zoeken naar de perfecte woning.

**NVM/VastgoedCert**

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

**Koopakte**

Na de wilsovereenstemming, wordt er door DMC Makelaars een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal direct nadat overeenstemming is bereikt worden opgesteld en zal door partijen elektronisch worden ondertekend. DMC Makelaars maakt gebruik van DocuSign voor de elektronische ondertekening van de koopovereenkomst.

**Notaris**

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper. Bij keuze voor een notaris buiten de regio zijn de kosten voor het zorgdragen voor een (eventuele) volmacht voor verkoper, voor rekening van koper. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening van koper.

**Bankgarantie/waarborgsom**

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vier weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

**Registreren koopakte**

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening van koper.

## Aanvullende clausules-DMC

**Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan DMC Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

**Schriftelijke vastlegging**

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij of DMC Makelaars uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

**Artikel 2.2**

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

**Voorbehoud koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld, als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

**Hypotheken**

Wij kunnen u van dienst zijn bij het laten berekenen van een hypotheek op maat.

**Verdere informatie**

Overige informatie is ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verstrekt of kan informatie of email worden verzonden. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars van de afdeling Haarlem vindt u op [www.Funda.nl](http://www.Funda.nl).

## Aanvullende clausules-DMC



## **Clausules**

Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

### **1 Bodemverontreiniging**

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de Gemeente. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was. Een kopie van het Milieuraapport is op te vragen via ons kantoor.

### **2 Fundering**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

### **3 Waterhuishouding**

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwater peil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **4 Ouderdom**

Koper verklaart bekend te zijn dat de woning en de bijgebouwen tenminste 95 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte cq. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruik".

### **5 Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen en/of materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico koper.

### **6 Zuiveringsclausule**

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig,

## **Aanvullende clausules-DMC**

als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

#### **7 Maatvoering**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) De Makelaars Combinatie B.V. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

#### **8 Niet zelf-bewoningsclausule**

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

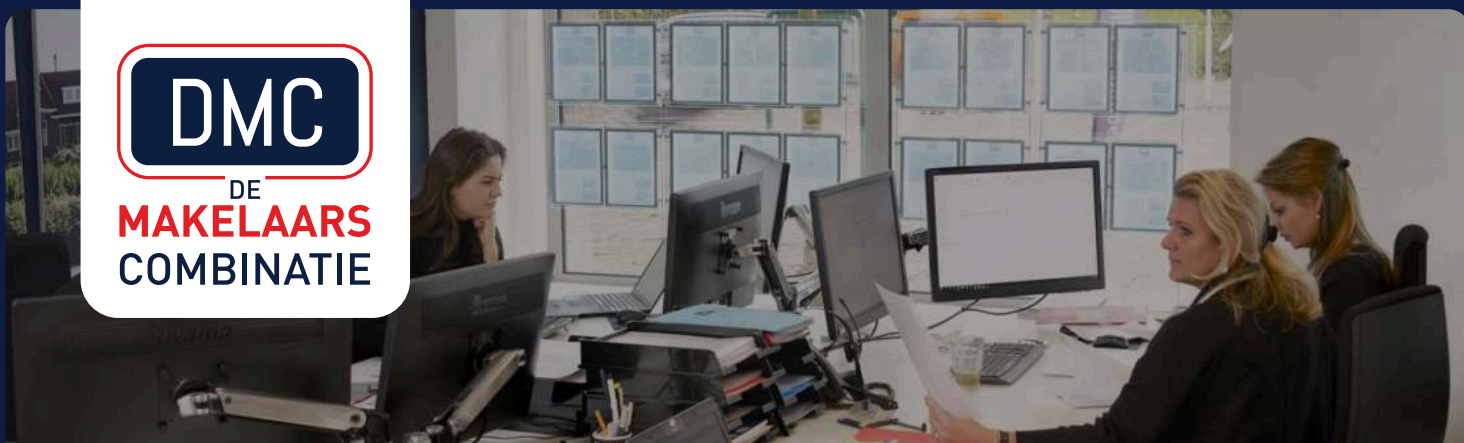
#### **9 As is clause**

Het verkochte wordt door verkoper overgedragen "as is", dit wil zeggen in de staat waarin het verkochte zich bevindt, in verband waarmee de huidige fiscale, bouwkundige, commerciële en feitelijke (recht)toestand en alle overige aspecten van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard. Koper aanvaardt dat verkoper niet instaat voor de afwezigheid van (eventueel) in het verkochte aanwezige (verborgen) gebreken. Koper is in de gelegenheid geweest het verkochte te onderzoeken.

#### **10 Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



## De Makelaars Combinatie:

Een unieke samenwerking van vakmensen, die al wat “makelmeters” op de teller hebben.

Eind 2017 besloten we om samen te gaan werken in een nieuwe richting: persoonlijker, vriendelijker, leuker.

Die insteek werkte, dat werd al snel duidelijk. Drie kantoren met alle specialismen en specialisten in huis. En vooral: vrolijke collega's met passie voor het vak, die elkaar volledig vertrouwen.

Als je zo prettig samenwerkt, schept dat ruimte om meer persoonlijke aandacht te geven. Aan u dus. En om al uw verwachtingen te overtreffen.

## Onze kernwaarden:

Makelaar in Zuid Kennemerland, voor ons is er niets mooiers. We werken in de regio waar we al ons hele leven wonen. Ons werk bestaat uit mensen helpen een nieuwe richting te vinden in hun leven en wonen. Daarbij zijn voor ons allemaal drie woorden leidend:

### **Betrokken, Bevlogen, Betrouwbaar**

Betrokken bij het wel en wee van onze cliënten en bij de omgeving waarin wij samen wonen. Bevlogen in alles wat we doen, vanaf de eerste kennismaking tot het succesvol afronden, en ver daarna.

Betrouwbaar omdat we niets beloven, maar gewoon doen wat we moeten doen. Daar praten we liever niet over, dat mogen onze cliënten zelf doen.





## **DMC Overveen**

Ons kantoor in Overveen kijkt uit op de rotonde, waarvandaan u direct naar alle gemeenten in Zuid Kennemerland kunt.

Is uw woonsituatie toe aan een nieuwe richting?  
**Loop eens bij ons binnen!**

Bloemendaalseweg 245  
2051 GC Overveen

T: 023 541 00 41  
E: [overveen@dmcmakelaars.nl](mailto:overveen@dmcmakelaars.nl)

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