

Dalen

Thyakkerstraat 11, 7751 CJ

€ 299.500 k.k.

Te koop

JIP
makelaars

085 - 065 69 59
www.jipmakelaars.nl
info@jipmakelaars.nl



Aankoop, verkoop en taxatie

Kenmerken

Informatie over het huis



Binnen kijken?



Plattegronden



Woonvideo

**Algemene
informatie &
bijzondere
bepalingen**

Dit moet je ook weten!



Benieuwd wat jij kan lenen?



Vragenlijst en lijst van zaken



Contact met makelaar Christine?

Whatsapp
met ons!



TE KOOP



Droomhuis **aankopen**



Jouw huis **verkopen**



Woning **taxeren**

JIP makelaars

Aangenaam! Wij zijn JIP makelaars. JIP staat voor Jong, Innovatief en Persoonlijk. Wij zijn een fris makelaarskantoor dat zich richt op het verkopen, aankopen en taxeren van huizen in de regio's Groningen, Applescha, Hogeveen, Kampen en Zwolle. Onze makelaars hebben jarenlange ervaring in de makelaardij en zijn dus goed op de hoogte van de huidige markt. Onze makelaars begrijpen waar jij behoefte aan hebt bij het (ver)kopen van jouw huis!

Ben je op zoek naar een makelaarskantoor dat met je meedenkt en je helpt bij de verkoop of aankoop van je huis? Dan is JIP makelaars dé makelaar voor jou. Wij passen onze verkoopstrategie aan op jouw persoonlijke wensen.

Wil jij je huis samen met JIP makelaars (ver)kopen? Ons team staat altijd voor je klaar! Uiteraard komen we graag bij je langs voor een kennismaking.

Ook voor het taxeren van je (nieuwe) huis ben je bij ons aan het juiste adres. Neem contact met ons op voor meer informatie en onze tarieven. We helpen je graag verder!

Dit zijn onze JIP makelaars



Kenmerken

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	80 m ²
bouwjaar:	1956
buurt:	Dalen
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

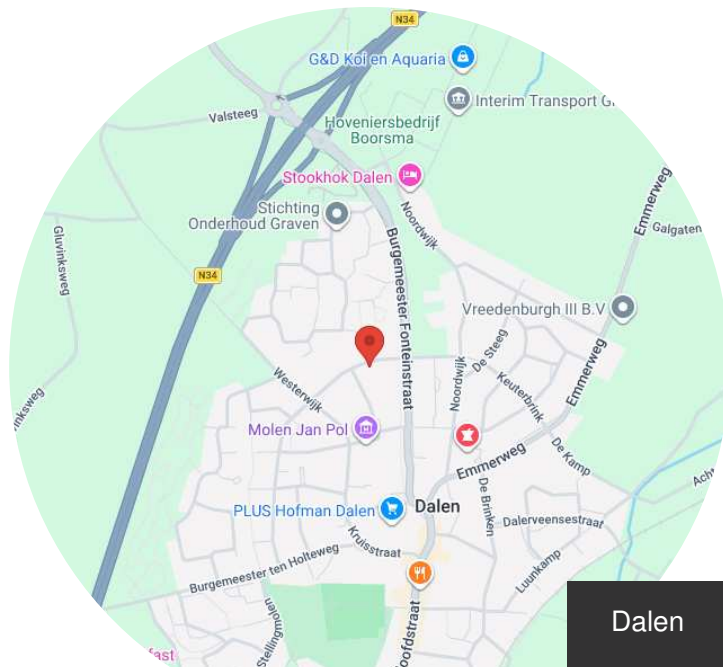
Gemeente Dalen, sectie C, nummer 7523, type geheel

Energie

isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas spouwmuren
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas
bouwjaar CV-Ketel:	2022
energielabel:	B

Online bieden

U kunt online een bod uitbrengen op deze woning.
Scan of klik op de QR-code om een bod uit te brengen.



Thyakkerstraat 11, 7751 CJ

€ 299.500 k.k.

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	303 m ³

Schuur / berging

type:	aangebouwd steen
-------	------------------

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	383 m ²
ligging:	westen
achterom:	ja



Bekijk de woonvideo

Omschrijving

In het sfeervolle Dalen staat deze 2-onder-1-kapwoning met vrijstaande berging, tuin op het zuiden en parkeergelegenheid op eigen grond. Een plek met ruimte, privacy en volop mogelijkheden om er helemaal je eigen thuis van te maken. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de entree/hal met meterkast, toiletruimte en vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, die is voorzien van een praktische inbouwkast. De dichte keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasstel en afzuigkap, en geeft via een deur toegang tot de tuin. Daarnaast bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk voorzien van een inbouwkast. De badkamer beschikt over een douche, wastafel en een dakraam dat zorgt voor een fijne lichtinval.

Vliering

Via de vlizotrap bereik je de bergzolder, waar ook de HR-combiketel zich bevindt.

Tuin

De achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om een sfeervolle buitenplek te creëren. Het ruime perceel rondom de woning beschikt over een eigen parkeerplaats op eigen terrein, met directe toegang tot de woning, evenals een berging en achterom.

Bijzonderheden:

- Drie slaapkamers
- Ruim perceel met tuin op het zuiden
- Acht zonnepanelen
- Vrijstaande berging met achterom

Ben je op zoek naar een woning met ruimte en mogelijkheden in Dalen? Dan is dit je kans!



Christine de Jong

Register makelaar en taxateur

JIP makelaars

Bod uitbrengen

Vragen of bezichtigen?





Bekijk de video





















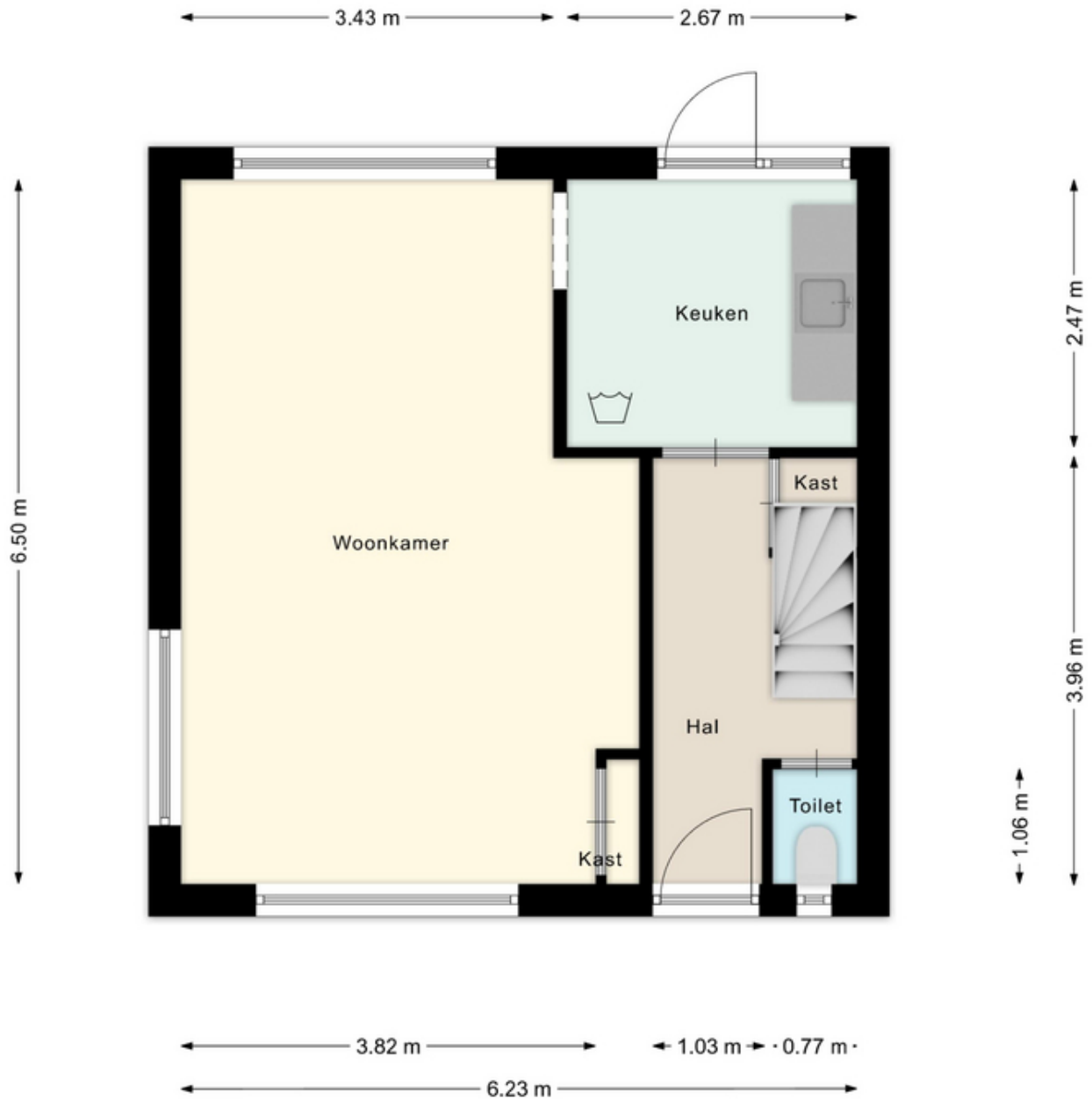




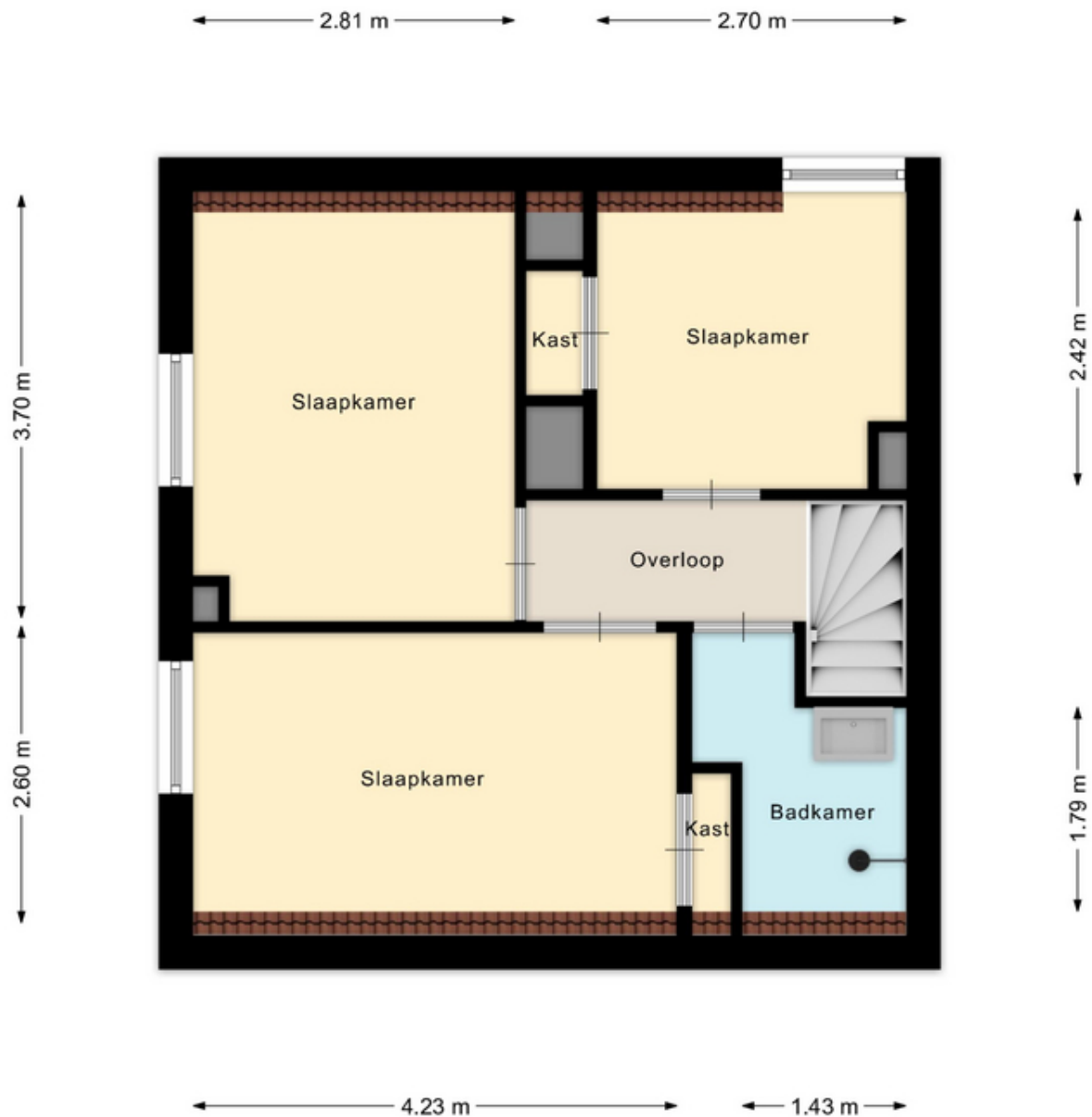




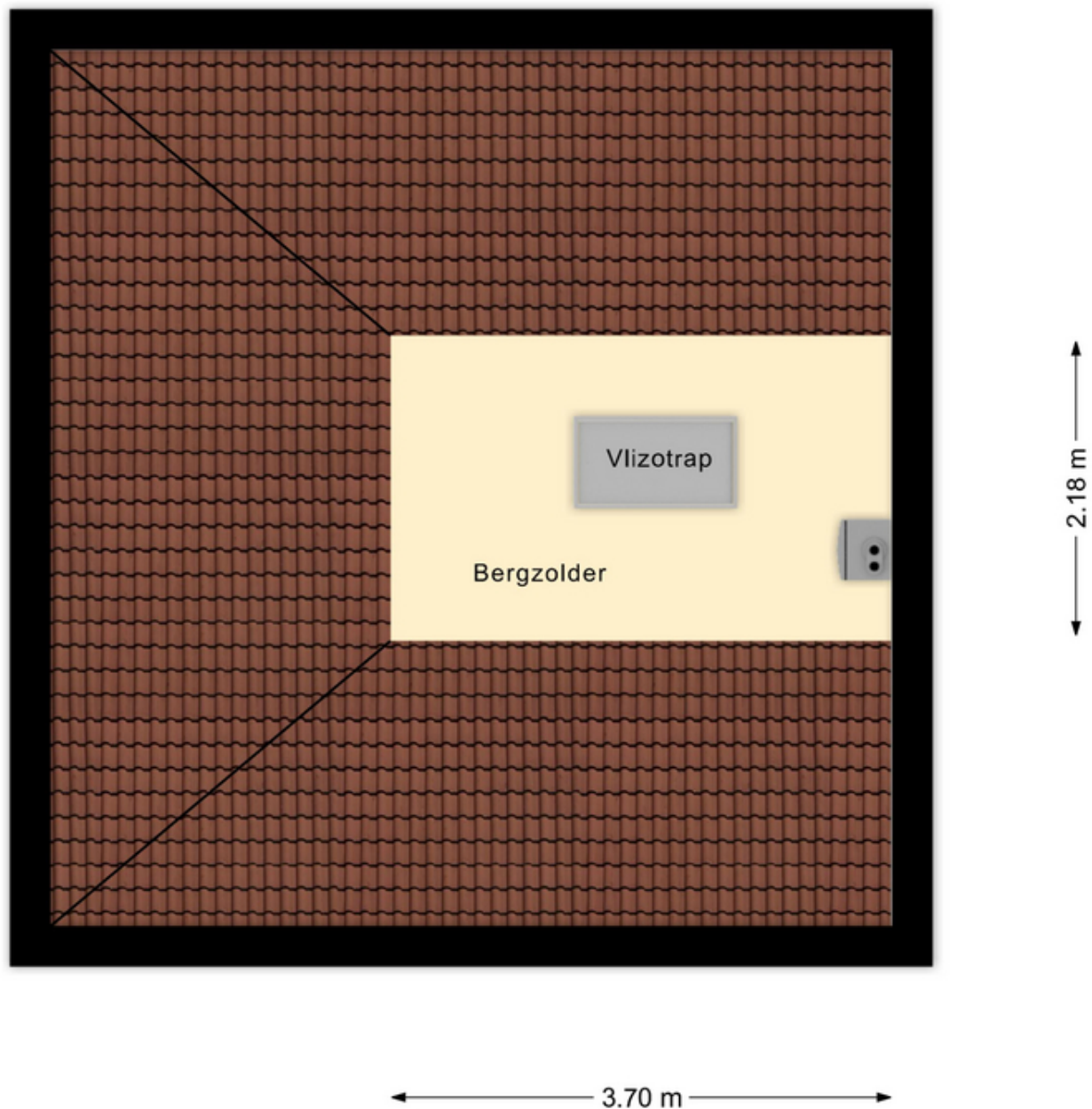
Plattegrond



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Algemene informatie

Onderzoeks- en meldingsplicht

De informatie in de brochure en de vermeldingen op websites betreft geen limitatieve lijst met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken van het huis. De vermelde informatie is van de verkoper en de bevindingen van JIP makelaars. Deze informatie is bedoelt om de koper zo goed mogelijk te informeren en hiermee te voldoen aan de meldingsplicht. Als koper heb je ook een onderzoeksplicht. Hiermee ben je als koper zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of het huis de eigenschappen bezit waarvoor je het wilt gebruiken. Om een goed inzicht te krijgen van de staat van het huis, adviseren wij je als koper een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren of andere adviseurs te raadplegen. Vanzelfsprekend is dit voor rekening van de koper.

Gunnen en bieden

De verkoper heeft het recht het huis te gunnen aan de gegadigde naar keuze. De informatie die verstrekt is over het huis dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door het doen van een bieding die gelijk is aan de vraag- of koopprijs komt niet direct een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan besluiten een biedingsprocedure te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld in een inschrijvingsprocedure wat alle bidders een gelijke kans geeft om een bod uit te brengen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Bij elk huis kunnen bijzondere bepalingen of erfdienstbaarheden van toepassing zijn. Deze zijn dan ook weer van toepassing op de nieuwe eigenaar. Deze bijzonderheden staan normaal gesproken vermeld in het eigendomsbewijs.

Koopovereenkomst

Met uitzondering van overige afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM en de Vereniging Eigen Huis. Door de koper gemaakte voorbehouden worden vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure en in (online) advertenties aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze ook opgenomen in de koopovereenkomst.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheidsstelling wordt er een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom verlangd van de koper. Deze waarborgsom of bankgarantie dient binnen 1 week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst bij de desbetreffende notaris te zijn gedeponneerd.

Ontbinding

Voor een overeengekomen ontbindende voorwaarde, zoals financiering en NHG, wordt een termijn in de koopovereenkomst opgenomen van 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt. Voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring wordt een termijn opgenomen van circa 2 weken.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding. De maten in teksten of op tekeningen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van het huis te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Zowel de verkoper als JIP makelaars aanvaarden in dit geval geen aansprakelijkheid. Prijs- / druk- en zetfouten zijn te allen tijde voorbehouden.

Bod uitbrengen



Meer informatie en bezichtigen

Indien je meer informatie over dit huis wilt, of het huis wilt bezichtigen kun je rechtstreeks contact opnemen met JIP Hoogveen op telefoonnummer 085 - 065 69 59 of via e-mail info@jipmakelaars.nl.

Bijzondere bepalingen

Disclaimer mediaproducten

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

Benieuwd wat jij kan **lenen**?

Vraag hier direct een **gratis** oriëntatie gesprek aan!

- ✓ **Gegarandeerd de laagste rente**
- ✓ **100% onafhankelijk hypotheekofferte**
- ✓ **Advies op maat voor een scherp tarief**
- ✓ **Binnen 24 uur persoonlijk contact**

Bij JUIST geven we **degelijk** en **betrouwbaar** advies over het afsluiten van jouw hypotheek. We werken samen met alle geldverstrekkers in Nederland en kunnen je zo het **scherpste renteaanbod** presenteren.

Een hypotheek afsluiten is best ingewikkeld, maar wij helpen je met het begrijpen van je hypotheek door middel van **laagdrempelig** en **persoonlijk** advies.



Bijlagen

THYAKKERSTRAAT 11
7751 CJ DALEN



BOUWTECHNISCH RAPPORT

Aangesloten bij



**Vakkundig
gekeurd**

VastgoedPRO keurmerk
Bouwkundig keurders



Algemene gegevens:	
Objectgegevens:	
Object	Twee onder een kap woning
Adres	Thyakkerstraat 11
Postcode en plaats	7751 CJ Dalen
Bouwjaar	1956
Huidig gebruik	Verhuur
Object bewoond	Nee
Gegevens opdrachtgever:	
Opdrachtgever	Domesta
Adres	Postbus 1120
Postcode en plaats	7801 BC Emmen
Inspectiegegevens:	
Datum Keuring	Vrijdag 27 maart 2026
Naam bouwkundige	De heer K. Orsel, bouwkundig inspecteur
Weersgesteldheid	Droog, circa 10°C
Aanwezig bij inspectie	Niemand, toegang via mutatiesleutel
Opdracht via intermediair	Domesta
Handtekening bouwkundige: Geautoriseerd door de heer W.E.M. Verstraete, Directeur / beëdigd expert bouwkundige opnamen, handtekening:	 

Leeswijzer bouwtechnisch rapport:

Om de inhoud van dit bouwtechnisch rapport te kunnen lezen en interpreteren, vragen wij u om deze leeswijzer aandachtig te lezen. Het bouwtechnisch rapport is onderverdeeld in een viertal hoofdgroepen te weten: Bouwdeel Interieur, Bouwdeel Binnenklimaat, Bouwdeel Installaties en Bouwdeel Exterieur. Per bouwdeel zijn de individuele detailonderdelen van 1.1 t/m 5.0 uitgesplitst. Bij elke beoordeling van een individueel detailonderdeel leest u eerst de 'Inspectiewijze' waarop en onder welke voorwaarden het onderdeel is beoordeeld. Onder de 'Inspectiewijze' volgt de 'Specificatie' waarin wordt aangegeven hoe het onderdeel is opgebouwd. Onder de 'Specificatie' kan ook worden aangegeven welke positieve punten aanwezig zijn. Onder 'Keuringsresultaten' wordt met een # aangegeven welke punten aandacht behoeven en mogelijk voor herstel- en/of vervangingswerkzaamheden in aanmerking komen.

Indien mogelijk wordt in de kolom B.K. (begrote kosten) een globale indicatie van de herstel- en/of vervangingskosten gegeven. (Zie ook bladzijde 'Overzicht begrote kosten voor instandhouding bouwdelen'). Elk individueel detailonderdeel wordt gewaardeerd met een cijfer 3 t/m 9 (eventueel gebruikmakend van een leesteken). Voor verklaring van de cijfers en tekens zie de bladzijde met de toegepaste waarderings- en gebruikte tekens.

Mocht u naar aanleiding van de bouwtechnische keuring en/of het bouwtechnisch rapport nog vragen hebben, kunt u deze uiteraard nog stellen. Bij voorkeur per e-mail (info@woningschouw.nl) ter attentie van de bouwkundig inspecteur die de keuring heeft uitgevoerd en onder vermelding van het rapportnummer. Hij/zij zal uw vragen dan per omgaande beantwoorden.

WoningSchouw bv vooraanstaand landelijk specialist bouwkundige expertise “onroerend goed”.

WoningSchouw BV is een objectief en onafhankelijk bouwkundig expertisebureau en werkt uitsluitend met ervaren bouwkundige experts onder meer op het gebied van bouwkunde, bouwkundige vraagstukken en bouwkundig onderzoek bij aan- en verkoop van onroerend goed.

Alle opdrachten die aan WoningSchouw BV Bouwkundig Expertisebureau worden toevertrouwd, worden door eigen gecertificeerde bouwkundige experts uitgevoerd. Dit staat garant voor de perfecte beheersing van de technische kwaliteit van de interventies en voor absolute discretie. De bevindingen van de diverse inspecties worden vastgelegd in duidelijk leesbare en heldere rapporten. De rapportages zijn onafhankelijk, betrouwbaar en erkend door alle AFM geregistreerde financiële instellingen. WoningSchouw is bovendien KOMO en NL-EPBD gecertificeerd. Wij hanteren een kwaliteitsbeleid op ISO 9000 niveau, waarbij regelmatig interne en externe audits plaatsvinden.

De bouwkundige specialisten

De gecertificeerde bouwkundige specialisten van WoningSchouw zijn landelijk werkzaam en op diverse plekken in Nederland gestationeerd, zodat we snel kunnen schakelen. Daardoor kennen de inspecteurs de regionale gebieden met alle specifieke kenmerken en bouwstijlen. De aansturing van de bouwkundigen gebeurt vanuit ons hoofdkantoor te Eefde (Gld.).

Onze markt

WoningSchouw heeft landelijk een uitgebreid klantenbestand waarvoor we in de loop der tijd een ervaren, breed en doordacht programma van diensten hebben ontwikkeld en al meer dan 250.000 inspecties, opnames hebben uitgevoerd. Onze vaste klanten zijn onder andere diverse woningbouwcorporaties, gemeentes, provincies, financiële instellingen, VvE's, projectontwikkelaars, vastgoedbeheerders, makelaars, makelaarsorganisaties en particulieren.

**WoningSchouw bv is aangesloten bij het keurmerk vakkundig gekeurd**

Vakkundig gekeurd is het keurmerk dat alleen erkende en aangesloten bouwkundige keurders mogen voeren. Alleen keuringsbedrijven die aan de toetsingsvoorwaarden voldoen (bij toetreden en periodieke audit), komen in aanmerking voor het keurmerk. Het keurmerk is ondergebracht bij de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurders (Stichting NKBK) en wordt facilitair ondersteund door VastgoedPRO, de Nederlandse beroepsvereniging voor professionals in het vastgoed. Meer informatie en leveringsvoorwaarden vindt u op: www.vakkundiggekeurd.nl

ALGEMENE VOORSCHOUW/OPMERKINGEN BOUWKUNDIG EXPERT:

Het eerste doel van de keuring is het verkrijgen van inzicht in de kosten van (direct) noodzakelijk herstel van gebreken aan een object (achterstallig onderhoud). In dit rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven. Omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar zijn, zijn voor zover mogelijk, deze bouwdelen geïnspecteerd. De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid daarop van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De inspectie is een visuele momentopname. Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van deze keuring.

Gekeurd object betreft een twee-onder-een-kap woning met berging. De algehele onderhoudstoestand kan als voldoende worden omschreven. Naast de in dit rapport geïnspecteerde bouwdelen met daarbij begrote verbeter- of vervangwerkzaamheden dient u ook rekening te houden met esthetische verfraaiing en reguliere onderhoudskosten. De mate van zelfwerk kan hierin bepalend zijn.

Niet alle foto's welke in deze rapportage zijn geplaatst komen precies overeen met het benoemde gebrek, met de tekst of met het aangeduide bouwdeel of de aangeduide installatie.

VRAGENLIJST/MEDEDELINGEN VOORAF:

Voorafgaand aan de keuring zijn er geen bijzonderheden over de bouwtechnische staat van het te keuren object gemeld.

MILIEUASPECTEN:**Inleiding milieu belastende verontreinigingen / materialen:**

De bouwtechnische keuring is geen onderzoek naar milieu belastende verontreinigingen/materialen in- en extern zoals asbestverdachte materialen, bodemvervuiling etcetera. Om de aanwezigheid van eventuele milieu belastende stoffen te kunnen bepalen is het raadzaam een nader specialistisch onderzoek te laten uitvoeren. Deze specialistische onderzoeken zoals bijvoorbeeld een asbestinventarisatie, vallen buiten de scope van deze bouwtechnische keuring.

Asbestverdachte materialen:

In geen enkele woning met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbestverdachte materialen worden uitgesloten. Indien de bouwkundige tijdens het inspecteren van de woning asbestverdacht materiaal aantreft, maakt hij hiervan melding in het rapport. De keuring is echter geen zelfstandig onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de woning.

Uitsluitingen:

Aansprakelijkheid voor het niet opmerken van asbestverdacht of asbesthoudend materiaal wordt uitgesloten. Er kunnen dan ook absoluut geen rechten ontleend worden als blijkt dat asbestverdachte materialen niet tijdig zijn opgemerkt of zijn aangegeven in dit bouwtechnisch keuringsrapport.

Om de woning op eventuele aanwezigheid van asbest te laten onderzoeken dient een asbestspecialist te worden geraadpleegd. Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050 of www.rijksoverheid.nl.

Aangetroffen asbestverdacht materiaal:

- Oud vinyl zeil.

Overzicht begrote kosten voor instandhouding bouwdelen.

Rubriek	Hoofdstuk bouwdeel	Directe kosten 0 – 1 jaar	Termijn kosten 1 – 5 jaar
Bouwdeel Interieur	1.5 Dakra(a)m(en)	150,00	
	1.6 Verdiepingsvloer(en)	575,00	
	1.9 Binnenkozijnen	350,00	
Bouwdeel Extérieur	3.4 Schoorstenen, doorvoeren en ventilatiekanalen	1.500,00	
	3.5 Schuine daken	650,00	
	3.8 Hemelwaterafvoeren	100,00	
	4.3 Buitenkozijnen	185,00	
	4.8 Pleister- en gevelsouw	350,00	
		Totaal € 3.860,00	Totaal € 0,00

Niet begrote posten.

Rubriek	Hoofdstuk bouwdeel
Bouwdeel Interieur	2.5 Kruipruimte
Bouwdeel Installaties	3.3 Riolering

Aanbevolen nader (?) specialistische onderzoeken. Nadere onderzoeken zijn niet begroot.

Rubriek	Hoofdstuk bouwdeel
Bouwdeel Interieur	1.1 Zoldervloer
	1.2 Dakbeschot
	1.3 Kapconstructie
Bouwdeel binnenklimaat	2.9 Ventilatie

Directe en termijn kosten:

De direct noodzakelijke kosten binnen **0 tot 1 jaar** voor herstel- en/of vervangingswerkzaamheden zijn in de kolom 'Directe kosten 0 – 1 jaar' vermeld. Kosten die voor de langere termijn **1 - 5 jaar** te verwachten zijn, zijn indien noodzakelijk in de betreffende kolom termijn kosten aangegeven. De directe kosten en/of termijn kosten dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de bouwtechnische beoordeling van het object en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. De begrote kosten zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet uitgevoerd door professionele bedrijven. Alle begrote kosten worden verstrekt voor herstel- en/of vervangingswerkzaamheden nieuw voor oud. Dat wil zeggen dat met vernieuwen de gelijke (bestaande) functie weer aanwezig is. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De begrote kosten zijn exclusief klim- en steigerwerk omdat deze in verband met Arboretgeving, bereikbaarheid en dergelijke moeilijk zijn in te schatten. Algemene kosten zoals bouwplaats voorzieningen en cetera zijn niet begroot. Direct en termijn begrote kosten voor instandhouding zijn inclusief BTW. De begrote kosten zijn prognose kosten.

Vooraf bij oudere maar ook jongere woningen kunnen de kosten soms hoger uitpakken dan zijn begroot. Het kan voorkomen dat pas bij de uitvoering in het werk, ingrijpendere maatregelen nodig zijn dan tijdens de uitvoering van de bouwtechnische keuring redelijkerwijs was te voorzien. Hoewel wordt getracht om een zo nauwkeurig mogelijke raming/stelpost te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend. Geadviseerd wordt om ten aanzien van de werkzaamheden altijd vrijblijvende offertes op te vragen bij professionele ter zake doende bedrijven.

Niet begrote onderdelen en specialistische onderzoeken:

De omvang van een gebrek of tekortkoming en de daarbij horende begrote kosten zijn door de bouwkundige tijdens de inspectie niet in voldoende mate vast te stellen. Door derden (gespecialiseerde bedrijven) dient een nader (specialistisch) onderzoek te worden uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek kan een gespecificeerde vrijblijvende werksomschrijving en een kostenraming worden gemaakt. Specialistische onderzoeken worden nimmer door WoningSchouw begroot.

Voorwaarden en uitgangspunten bouwtechnische keuring:**Doel van de bouwtechnische keuring.**

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie. Verborgene gebreken zijn daardoor niet altijd te lokaliseren. Het object wordt beoordeeld in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwjaar en bouwwijze. De bouwtechnische keuring is een afgeleide van de NEN 2767 (conditiemeting).

Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen kunnen worden gesignaleerd en gerapporteerd.

De inspectie wordt uitgevoerd per onderdeel, te beginnen met de zolderruimte. Per verdieping worden de onderdelen beoordeeld. De bouwtechnische keuring geeft uitdrukkelijk geen garantie voor beoordeelde bouwdelen en onderdelen.

Inspectierichtlijnen en Arbo verplichtingen.

De bouwtechnische keuring moet voldoen aan inspectierichtlijnen en Arbo verplichtingen. Schuine en platte daken worden geïnspecteerd met een ladder waarmee een hoogte van 6 m¹ kan worden bereikt (werkhogte 5 m¹). Voor kruipruimten geldt een minimum hoogte van 0,5 m¹ zonder dat er belemmerende factoren zoals leidingen etc. zijn en als er water in de kruipruimte staat en/of er bouwafval aanwezig is, beperkt de inspectie zich tot de directe omgeving van het toegangsluik. Een bouwkundige zal nimmer een volledige inspectie in de kruipruimte verrichten als er zich geen persoon(en) (wacht) in de omgeving van het toegangsluik bevinden.

Geldigheidsduur.

De bouwtechnische keuring is een momentopname. Ook bij gelijkblijvende omstandigheden heeft het rapport een geldigheidsduur van 6 maanden na inspectie datum. Daarna, of zoveel eerder als noodzakelijk blijkt, dient een nieuw dan wel geactualiseerd rapport te worden opgemaakt.

Opname en rapportage.

De bouwtechnische keuring is een visuele inspectie. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Ruimtes achter wanden en knieschotten e.d. zijn geïnspecteerd in de directe omgeving van het toegangsluik, voor zover dit kon worden geopend zonder hak- en breekwerk. Daar waar een onderdeel niet visueel kon worden geïnspecteerd en er twijfel is bij de inspecteur over de staat waarin het verkeert, wordt geadviseerd (*door derden*) nader specialistisch onderzoek te (laten) verrichten.

Visuele beoordeling technische installaties

Binnen de bouwtechnische keuring worden technische installaties alleen visueel beoordeeld, en niet gekeurd volgens NTA 8025, NEN 3010, NEN1010 of anderszits toepasbare normen. Er wordt geen onderzoek verricht betreffende de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten. De aanwezige installaties zijn geregistreerd. Het functioneren van kranen en spoelinrichtingen, rioleringen is getest door steekproefsgewijs kranen te laten stromen. Intensief gebruik na de overdracht kan leiden tot onvoorziene verstoppingen van rioleringen. Er is onderzocht of de verwarmingsinstallaties, de geiser en dergelijke onderhoudsbeurten hebben gehad. Voor een exacte veiligheidsbeoordeling van de elektra en gasinstallaties adviseren we een gecertificeerd elektra en gaskeuring volgens geldende normen/voorschriften uit te laten voeren.

Bijgebouwen en aanbouwen.

Een bijgebouw is een gebouw wat volledig los staat van de woning. Een bijgebouw valt buiten de bouwtechnische inspectie als daar op het opdrachtformulier niet expliciet opdracht (meerprijs) voor is gegeven. Garages, serres, luifels en uitbouwen van normale afmetingen die met een gevel op overig muurwerk met de woning zijn verbonden worden geïnspecteerd en beoordeeld als aanbouw. Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfafscheidingen, tuinmuren, windschermen, schuttingen, pergola's, afdakjes en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bij- en aanbouwen buiten beschouwing gelaten.

Aansprakelijkheid.

Het keuringsrapport is uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever. Geen enkele derde kan enig recht of aanspraak ontlenen aan de keuring en/of het rapport.

Op de uitvoering en de resultaten van deze bouwtechnische keuring zijn de algemene voorwaarden van toepassing. De bouwtechnische keuring biedt geen garantie op de (bouwkundige) staat van het object, bijgebouwen en technische installaties tijdens of na de opnames. WoningSchouw neemt geen verantwoordelijkheid voor een vergelijking met een bouwtechnische keuring door derden. De verantwoording daarvoor ligt bij de opdrachtgever c.q. koper. WoningSchouw is beperkt aansprakelijk voor aantoonbare tekortkomingen in de uitvoering van de bouwtechnische keuring conform de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek over beroepsfouten. Bij een terechte claim is altijd een eigen risico van € 250,00 euro van toepassing. Bij een klacht of schadeclaim dient volgens en conform de Algemene Leveringsvoorwaarden van WoningSchouw en Vakkundig gekeurd gehandeld te worden door eigenaar en opdrachtgever van de bouwtechnische keuring c.q. bouwtechnische rapport. De algemene leveringsvoorwaarden van WoningSchouw en Vakkundig gekeurd alsmede de uitgangspunten van de bouwtechnische keuring zijn met de ondertekening van de opdrachtovereenkomst overeengekomen. Alle aansprakelijkheid wordt afgewezen indien de opdrachtgever van de bouwtechnische keuring en zonder uitdrukkelijke toestemming van WoningSchouw het gebrek en/of de schade al heeft hersteld.

WAARDERINGEN (W):

Een waardering wordt gegeven om een indruk weer te geven van de staat van onderhoud van het betreffende onderdeel. De waarderingsnorm is afgeleid van NEN 2767 (conditiemeting) omgezet in begrijpelijke bewoording.

WAARDERING:

CONDITIEOMSCHRIJVING.

9	= Uitstekend	Het onderdeel verkeert in algehele nieuwstaat.
8	= Zeer Goed	Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
7	= Goed	Het onderdeel vertoont nauwelijks noemenswaardige gebreken en verouderingsverschijnselen.
6	= Redelijk	Het onderdeel vertoont incidenteel gebreken en verouderingsverschijnselen.
N	=	Het onderdeel is visueel niet te inspecteren, er kan geen waardering worden gegeven.
N (8, 7 of 6)		Het onderdeel is visueel niet te inspecteren, echter gezien de functievervulling en de verband houdende onderdelen is dit onderdeel op basis van indruk wel gewaardeerd.

WAARDERING.

CONDITIEOMSCHRIJVING.

5	= Matig	Het verouderingsproces heeft het onderdeel duidelijk in z'n greep.
4	= Slecht	Het verouderingsproces van het onderdeel is min of meer onomkeerbaar geworden.
3	= Zeer slecht	Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat er geen sprake meer is van functievervulling.
N (5, 4 of 3)		Het onderdeel is visueel niet te inspecteren, echter gezien de functievervulling en de verband houdende onderdelen is dit onderdeel op basis van indruk wel gewaardeerd.
Specificatie	:	Specificatie hieronder wordt vermeld hoe het bouwdeel is opgebouwd en zijn wetenswaardigheden welke voor het onderdeel van belang zijn vermeld.
#	:	Keuringsresultaat, opmerkingen, tekortkomingen aan het onderdeel worden hier vermeld.
X	:	Binnen de expertise van de opname is het niet mogelijk om hiervoor een waardering af te geven.

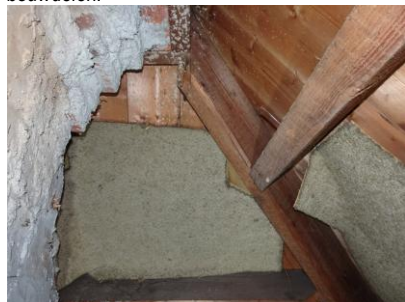
Gebruikte tekens:

?	:	<i>We adviseren nader specialistisch onderzoek van het bouwdeel of een onderdeel hiervan.</i>
!	:	<i>Onderdeel met risico. Dit onderdeel heeft aandacht.</i>
*	:	<i>Minder dan 25% van dit onderdeel is beperkt visueel te inspecteren.</i>
D.K.	:	<i>Directe kosten 0 – 1 jaar.</i>
O.T.	:	<i>Op termijn kosten 1 – 5 jaar.</i>
Koperskeuze	:	<i>Wijzigingen zijn afhankelijk van smaak en afwerkingsniveau aspirant koper(s).</i>
N.b.	:	<i>Niet begrote kosten. Geadviseerd wordt om offertes op te vragen bij gespecialiseerde bedrijven.</i>
n.v.t.	:	<i>Niet van toepassing.</i>

BOUWDEEL INTERIEUR	W	OMSCHRIJVING	D.K.	O.T
1.1 Zoldervloer Inclusief cementdekvloeren, vloer- en plafondafwerkingen. 	N(6)	Inspectiewijze Vloeren worden zoveel mogelijk geïnspecteerd op stabiliteit, scheefloop en constructiviteit. Afwerkingen kunnen de inspectie belemmeren. Indien op de vloer een tegelwerk of plavuizenvloer afwerking aanwezig, wordt deze geïnspecteerd op hechting en breuk. Onder kleden en aanwezig meubilair of apparaten is niet gecontroleerd op aanwezigheid en deugdelijkheid van deze vloerafwerking. Losse vloerafwerkingen worden niet beoordeeld. De onderzijde (plafondzijde) wordt visueel beoordeeld op bevestiging, strakheid en in het oog springende gebreken. Specificatie : de vloer is geconstrueerd middels een houten balklaag - de constructie van de niet bereikbare gedeelte bestaat uit plafondhangers, niet als zolder te gebruiken. - Nagelvaste plafondaafwerking belemmert een volledige inspectie van de constructie. - De vloer is van een isolatie voorzien van het gedeelte wat niet beloopbaar is. Keuringsresultaten: # ? Overmatige resonantie aanwezig van de vloerdelen. Geadviseerd wordt om de vloerdelen te vervangen. Opwaarderen, koperskeuze. # Plafond slaapkamer achterzijde wordt hersteld door de Woonstichting Domesta volgens de aanwezige timmerman. # Verspreid oude droge lekkagesporen aanwezig. Digitale vochtmeting geeft geen actieve vochtbelasting weer bij opnamedatum.		

1.2 Dakbeschot

Inclusief isolatie en aansluitingen met overige bouwdeelen.



N(6)

Inspectiewijze

Het dakbeschot wordt geïnspecteerd voor zover deze zichtbaar is, op constructieve samenhang, isolatie en eventuele aantasting/lekkages. Het dakbeschot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren door dakpannen te verwijderen. De inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie.

Specificatie : toegepast dakbeschot bestaat uit houten geschaafde delen met mes en groef.

- Betreft dakbeschot van de schuin dakconstructie.
- Een isolatie is geheel niet aanwezig. Het aanbrengen van een isolatie verhoogt het woongenot en bespaart op de stookkosten.
- Het dakbeschot is beperkt inspecteerbaar in verband met de aanwezigheid van resten vloerbedekking en afwerkingen in de slaapkamers die tegen het dakbeschot is aangebracht.
- De ruimte achter de knieschotten zijn niet bereikbaar.

Keuringsresultaten:

- # Verwijderen vloerbedekking tegen dakbeschot. Koperskeuze.
- # Verspreid oude droge lekkagesporen aanwezig. Digitale vochtmeting geeft geen actieve vochtbelasting weer bij opnamedatum.
- # Onderlinge krimp houten delen, geeft enige verminderde sterkte. Krimp in houten delen heeft te maken met warme en koude kant van het beschot en is constructief niet zo van belang als sponningdelen nog in elkaar zitten.
- # ? In dit bouwdeel zijn actieve sporen van houtvernielers aangetroffen. Nader onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf noodzakelijk om de actieve omvang en de bestrijdingsidentiteit vast te stellen.

Algemene toelichting:

Aantastingen van houtvernielers kunnen hun sporen in de woning achterlaten. De meest voorkomende aantasting is die van de gewone houtworm. Deze is het minst schadelijk en brengt zelden de constructie in gevaar. De aanwezigheid van de overige houtvernielers zoals bijvoorbeeld boktor is niet altijd in voldoende mate vast te stellen, aangezien deze zich gedurende jarenlange periodes net onder het houtoppervlak ophouden en doordat ze minder talrijk zijn en hun aanwezigheid minder snel in het oog loopt waardoor ze behoorlijke schade kunnen aanrichten. Bij hoge temperaturen worden de houtaantasters actiever. De activiteit van houtvernielers is dan mogelijk waarneembaar door knagend geluid in het hout. Bestrijding van houtaantasters is in de meeste gevallen goed mogelijk. De kosten van bestrijding zijn sterk afhankelijk van de omvang en de plaats van aantasting en derhalve niet in te schatten. Specialistisch onderzoek naar de omvang en bestrijding wordt geadviseerd. Bestrijdingsbedrijven aangesloten bij N.V.P.B. (Nederlandse Vereniging van Plaagdiermanagement Bedrijven) geven een garantie van 5 jaar. Website's voor info: Brancheorganisatie: www.nvpb.org. Aangesloten bestrijdingsbedrijven zijn onder andere www.dokterhoutworm.nl (onderdeel anticimex) / www.rentokil.nl (ongediertebestrijding).

1.3 Kapconstructie



*6

Inspectiewijze

De dakconstructie wordt geïnspecteerd voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot - houtvernielers) en zichtbare lekkages. De inspectie van de kapconstructie kent zijn beperkingen vanwege aftrimmingen, bereikbaarheid, huisraad en dergelijke.

Specificatie : constructieve opbouw van de schuine dakconstructie.

- De constructieve opbouw bestaat uit houten gordingen.
- Alleen de beloopbare gedeelte is visueel beoordeeld. De ruimte achter de scheidsmuur is niet beloopbaar en een te kleine opening in de bouwmuur aangebracht.
- De opbouw van de kapconstructie geeft een stabiele indruk weer.

Keuringsresultaten:

- # ? In dit bouwdeel zijn actieve sporen van houtvernielers aangetroffen. Nader onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf noodzakelijk om de actieve omvang en de bestrijdingsidentiteit vast te stellen.
- # Opening vergroten in bouwmuur is een koperskeuze.

Algemene toelichting:

Aantastingen van houtvernielers kunnen hun sporen in de woning achterlaten. De meest voorkomende aantasting is die van de gewone houtworm. Deze is het minst schadelijk en brengt zelden de constructie in gevaar. De aanwezigheid van de overige houtvernielers zoals bijvoorbeeld boktor is niet altijd in voldoende mate vast te stellen, aangezien deze zich gedurende jarenlange periodes net onder het houtoppervlak ophouden en doordat ze minder talrijk zijn en hun aanwezigheid minder snel in het oog loopt waardoor ze behoorlijke schade kunnen aanrichten. Bij hoge temperaturen worden de houtaantasters actiever. De activiteit van houtvernielers is dan mogelijk waarneembaar door knagend geluid in het hout. Bestrijding van houtaantasters is in de meeste gevallen goed mogelijk. De kosten van bestrijding zijn sterk afhankelijk van de omvang en de plaats van aantasting en derhalve niet in te schatten. Specialistisch onderzoek naar de omvang en bestrijding wordt geadviseerd. Bestrijdingsbedrijven aangesloten bij N.V.P.B. (Nederlandse Vereniging van Plaagdiermanagement Bedrijven) geven een garantie van 5 jaar. Website's voor info: Brancheorganisatie: www.nvpb.org. Aangesloten bestrijdingsbedrijven zijn onder andere www.dokterhoutworm.nl (onderdeel anticimex) / www.rentokil.nl (ongediertebestrijding).

1.4 Dakkapel(len)

In- en exterieur, inclusief constructieve opbouw, aansluitingen in het dakvlak, dakbedekking e.d.



*6

Inspectiewijze

De onderdelen/aansluitingen van dit bouwdeel worden zoveel mogelijk binnen handbereik beoordeeld. Indien dit niet mogelijk is zullen vanaf posities in de nabijheid van het bouwdeel digitale foto's worden genomen. Hierdoor wordt aan de eisen van de Arbo dienst voldaan en wordt toch een voldoende duidelijk beeld verkregen van de te inspecteren elementen en de aansluitingen.

Specificatie : dakkapel ter plaatse van het achterdakvlak.

- De dakbedekking is uitgevoerd in een bitumen weefsel.

Keuringsresultaten:

- # Afvoer platdak geeft lekkage, waardoor het plafond in de slaapkamer en dakkapel is verwijderd. Plafond dakkapel en de afwatering van platdak wordt hersteld door de Woonstichting Domesta volgens de aanwezige timmerman.

1.5 Dakra(a)m(en)

In- en exterieur, inclusief aansluitingen in het dakvlak.



*6

Inspectiewijze

Dakramen worden voor zover mogelijk beoordeeld op aansluitingen in het dakvlak, functioneren van beglazing, sluitingen en eventuele lekkages.

Specificatie : Velux dakraam of dakramen.

Keuringsresultaten:

- # Verspreid oude droge lekkagesporen aanwezig. Digitale vochtmeting geeft geen actieve vochtbelasting weer bij opnamedatum.
- # Aantasting betimmering dakkapel. Herstellen.

Algemene toelichting:

Dakramen zijn waterdicht op de dakbedekking aangesloten door middel van de gootstukken. Het is aan te bevelen om 1 keer per jaar de goot rond het dakraam vrij te maken van zwerfvuil.

Dakramen welke zwaar draaien hebben een grotere kans op lek raken van de dubbele beglazing. Scharnier- en sluitpunten kunt u daarom jaarlijks smeren met een bijvoorbeeld een siliconen- of WD40 Spray, dit ter voorkomen van het zwaar draaien van de dakramen.

150,00

1.6 Verdiepingsvloer(en) Inclusief cementdekvloeren, vloer- en plafondafwerkingen.   	*6	Inspectiewijze Vloeren worden zoveel mogelijk geïnspecteerd op stabiliteit, scheefloop en constructiviteit. Afwerkingen kunnen de inspectie belemmeren. Indien op de vloer een tegelwerk of plavuizenvloer afwerking aanwezig, wordt deze geïnspecteerd op hechting en breuk. Onder kleden en aanwezig meubilair of apparaten is niet gecontroleerd op aanwezigheid en deugdelijkheid van deze vloerafwerking. Losse vloerafwerkingen worden niet beoordeeld. De onderzijde (plafondzijde) wordt visueel beoordeeld op bevestiging, strakheid en in het oog springende gebreken. Specificatie : de vloer is vermoedelijk opgebouwd/gemetseld middels een holle bouwsteen. - Onderzijde van de vloerconstructie is voorzien van een stuc- en/of sauswerk afwerking. - Nagelvaste plafondafwerking in de keuken belemmert een volledige inspectie van de constructie. Keuringsresultaten: # Plaatselijk klinkt de cementdekvloer bij steekproefsgewijs afkloppen hol en komt verspreid scheurvorming voor. Herstel of vervanging is niet direct noodzakelijk. Men kan volstaan met enig herstel. Een exacte stelpost voor bovengenoemde werkzaamheden is pas in het werk te bepalen. Stelpost €575,-. # Scheurvorming en hol klinkend stucwerk plafond. Opwaarderen, koperskeuze. Algemene toelichting: Bij werkzaamheden aan het plafond rekening houden met herstelwerk en los komend stucwerk.	575,00	
1.7 Balkon Inclusief constructieve opbouw, aansluitingen met overige bouwdelen, hekwerken e.d.	n.v.t.			

1.8 Binnenwanden

Inclusief afwerkingen en pleisterwerk.



*6

Inspectiewijze

Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Indien nodig worden meetproeven gedaan met een digitale vochtmeter. De pleisterlaag wordt steekproefsgewijs kloppend gecontroleerd op hechting.

Specificatie : de dragende wanden zijn een constructief onderdeel van het casco - de niet dragende wanden zijn niet direct van invloed op de constructie van het casco.

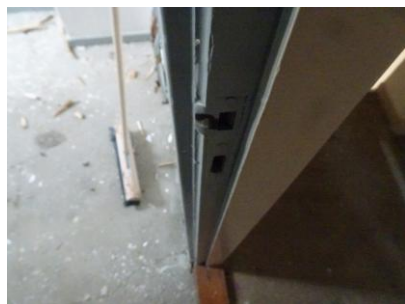
- De dragende en niet dragende wanden zijn voldoende stabiel.

Keuringsresultaten:

- # Verspreid hol klinkend stucwerk. Stucwerk is een afwerking. Door een onvoldoende hechting kunnen hol klinkende plaatsen voorkomen. Bij werkzaamheden aan wandafwerking/stucwerk rekening houden met herstel.
- # Verspreid voorkomende krimpnaden in de binnenwanden. Constructief niet van invloed.
- # In de binnenmuren is beperkte scheurvorming aanwezig, deze hebben geen constructieve betekenis maar zijn het gevolg van thermische werkingen en spanningen van/in de verschillende materialen. Esthetisch herstel kan op enig moment worden uitgevoerd, maar is ten behoeve van de constructiviteit niet noodzakelijk.
- # Verspreid oude droge lekkagesporen aanwezig. Digitale vochtmeter geeft geen actieve vochtbelasting weer bij opnamedatum.

1.9 Binnenkozijnen

Binnendeuren inclusief hang- en sluitwerk.



*6

Inspectiewijze

Geïnspecteerd wordt op beschadigingen, scheluwheid deuren, scheefstand kozijnen en functioneren van hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk, openen en sluiten van de binnendeuren en binnenkozijnen is steekproefsgewijs op gebreken gecontroleerd.

Specificatie : toegepast zijn stompe deuren, deuren waaraan geen aanslagponningen zijn aangebracht. Stompe deuren zijn in normale scharnieren afgehangen - de binnendeurkozijnen zijn in hout uitgevoerd.

- Voorkomend hang- en sluitwerk functioneert voldoende.

Keuringsresultaten:

- # Plaatselijk komt gebruiksschade aan binnendeuren- en kozijnen voor. Behandelen, koperskeuze.
- # Deurkozijn beschadigd. Vervanging wordt geadviseerd.

350,00

2.0 Trappen

Inclusief bekledingen en leuning.



*6

Inspectiewijze

Vaste trappen en leuning worden geïnspecteerd op stabiliteit, veiligheid.

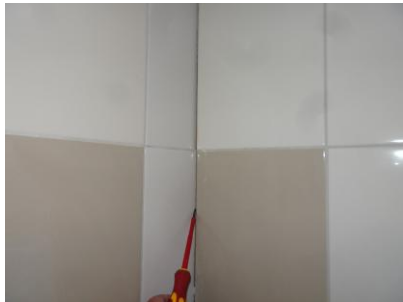
Specificatie : vaste trap van de begane grond naar de verdieping - aluminium vlioztrap ten behoeve van de zolder/vliering.

- De trap is geschilderd.

Keuringsresultaten:

- # Beschadigd verfwerk. Opwaarderen, koperskeuze.

2.1 Badkamer(s) - sanitair



*7

Inspectiewijze

De badkamer en het sanitair worden geïnspecteerd op functionaliteit. De uiterlijke schoonheid wordt niet beoordeeld. Apparatuur, waaronder onder andere stoomcabines, bubbelbaden, sauna's et cetera worden niet op werking getest en vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring. Wel wordt beoordeeld of apparatuur en ijzeren delen voorzien zijn van aarding. In sommige gevallen is een aarding niet zichtbaar en kan onzichtbaar zijn weggewerkt. Bij twijfel hierover adviseert de bouwkundige nader onderzoek / metingen door een installateur.

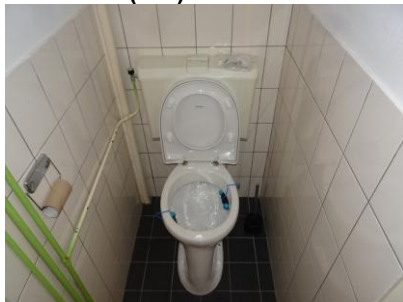
Specificatie : de badkamer is op de verdieping gesitueerd.

- Verhoogde badkamervloer ten behoeve van divers leidingwerk aanwezig.
- In de badkamer zijn de metalen delen, voor zover dit zichtbaar is, voorzien van aarding.

Keuringsresultaten:

- # Ontbrekend kitwerk wordt hersteld door de Woonstichting Domesta volgens de aanwezige timmerman.

2.2 Toilet(ten)



*7

Inspectiewijze

Toilet(ten) en het sanitair worden beoordeeld op functionaliteit. Er wordt beoordeeld of er voldoende ventilatie aanwezig is en of een wasbakje met afvoer en water aanwezig is.

Specificatie : een toilet is op de begane grond aanwezig.

Keuringsresultaten:

- # Wand- en/of vloertegels klinken verspreid hol bij het bekloppen. Hol klinken wordt veroorzaakt door een mindere hechting of een sporadische toepassing van lijm of mortel bij het aanbrengen.

2.3 Keuken(s)

Inclusief vaste keukeninbouwapparatuur.



*5

Inspectiewijze

De keukeninrichting wordt globaal beoordeeld op functionaliteit. De uiterlijke schoonheid van de keukeninrichting en het inbouwapparatuur wordt niet beoordeeld. Vaste inbouwapparatuur wordt slechts globaal bekeken en niet op werking getest.

Specificatie : de keukenruimte is uitgevoerd in een eenvoudig standaard blok.

Keuringsresultaten:

- # Het keukenblok is sterk verouderd en voldoet niet meer. Vervangen wordt aanbevolen, koperskeuze.
- # De aanwezige apparatuur is gedateerd.

2.4 Begane grond vloer

Inclusief vloerafwerkingen en cementdekvloeren.



N(6)

Inspectiewijze

De begane grond vloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruiphoogte (minimaal 50 centimeter) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, vocht/water of andere obstakels. Indien dit niet mogelijk is, wordt zoveel mogelijk geïnspecteerd rondom het toegangsluik(en). Indien op de vloer een tegelwerk of plavuizenvloer afwerking aanwezig, wordt deze geïnspecteerd op hechting en breuk. Onder kleden en aanwezig meubilair of apparaten is niet gecontroleerd op aanwezigheid en deugdelijkheid van deze vloerafwerking. Losse vloerafwerkingen vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring.

Specificatie : de begane grond vloeren bestaan uit hout en beton.

- De onderzijde van de vloer is niet voorzien van een isolatie.
- Bij het belopen van de vloer is geen vering, verzakking waargenomen. De vloer is voldoende stabiel.

Keuringsresultaten:

- # Inspectie van de onderzijde van de vloer was beperkt mogelijk ten tijde van de opnamedatum. Zie ook rubriek 2.5 Kruipruimte.
- # ! Oud zeil is asbest verdacht. In principe mag je asbest verdachte vloerbedekking zelf verwijderen zolang het niet meer dan 30 vierkante meter is en los ligt. Verwijderen van gelijmde asbest verdachte vloerbedekking is specialistisch werk en kostenverhogend.

2.5 Kruipruimte

Inclusief bereikbaarheid, ventilatie en grondslag.



N(7)

Inspectiewijze

De kruipruimte wordt indien mogelijk zoveel mogelijk in het geheel geïnspecteerd. Bij onvoldoende kruiphoogte < 50 centimeter en/of belemmerende factoren zoals leidingen, buizen, vocht/water, minimale toegang of andere obstakels wordt de kruipruimte geïnspecteerd rondom het toegangsluik(en). Onder specificatie wordt ook vermeld hoe de kruipruimte is (of niet is) geïnspecteerd.

Specificatie : er is een kruipruimte aanwezig.

- Het klimaat in de kruipruimte tijdens de opnamedatum is droog.
- De kruipruimte wordt geventileerd, de werking hiervan is niet te beoordelen in verband met onbereikbaarheid van de kruipruimte.

Keuringsresultaten:

- # De inspectie is vanuit 3 kruipluik uitgevoerd in verband met de ARBO norm (alleen in de woning). Deze inspectiebeperking maakt dat niet alle onderdelen zoals volledige onderzijde vloer, leidingen, ventilatie, overige bouwdelen niet of niet in voldoende mate geïnspecteerd kunnen worden. Een volledig oordeel kan dan ook niet gegeven worden. Indien u zekerheid wenst voor dat deel wat niet is geïnspecteerd adviseren wij u alsnog een vervolgininspectie te laten uitvoeren. Kosten niet begroot.

Algemene toelichting:

Onder veel begane grond vloeren is een kruipruimte aanwezig, die dient om de vloer te vrijwaren van optrekkend vocht en voldoende te ventileren aan de onderzijde. Zorg dat de ventilatie van de kruipruimte altijd voldoende en open blijft. Zorg er voor dat kruipruimtes altijd bereikbaar zijn / blijven.

2.6 Kelder - souterrain

Inclusief constructieve opbouw, aansluitingen met overige bouwdelen, trappen, koekoek e.d.



N(6)

Inspectiewijze

Kelder/souterrains worden zoveel mogelijk geïnspecteerd op vochtdoorslag, scheurvormingen en ventilatie. Indien nodig worden meetproeven gedaan met een digitale vochtmeter.

Specificatie : betreft een kelderruimte te gebruiken als koele ruimte voor opslag/bewaren.

- Ten tijde van de opname geen vocht of verhoogde extreme vochtconcentratie aangetroffen.

Keuringsresultaten:

- # Vochtinvloeden zichtbaar in vloer en wanden. Verdiepte ruimtes zijn gevoelig voor wisselingen van grondwaterstanden. Vochttransport in stenen/beton is een normaal en niet te vermijden verschijnsel.
- # Keldertrap is provisorisch hersteld. Opwaarderen, koperskeuze.
- # ! De wanden en/of vloer vertonen enige scheurvormingen. Bij een momentopname is niet vast te stellen of de scheurvormingen van invloed zijn op de waterdichtheid van dit bouwdeel.

BOUWDEEL BINNENKLIMAAT	OMSCHRIJVING	D.K.	O.T
2.7 Isolatie	Inspectiewijze Tijdens de keuring worden geen metingen/onderzoeken betreffende energetische waarden van de woning verricht. Van eventueel zichtbaar geïsoleerde onderdelen wordt melding gemaakt, echter niet gewaardeerd. Dit is echter slechts een grove samenvatting en geeft geen inzicht in energiebesparingen. Specificatie : gevelnaïsolatie - dubbele beglazing - vermoedelijk deels zoldervloerisolatie. Energielabel : sinds 1 januari 2015 is het bij verkoop of verhuur verplicht om een definitief (geregistreerd) energielabel te overhandigen. Op de website www.ep-online.nl kunt u opzoeken of er voor deze woning een geregistreerd energielabel aanwezig is. Voor beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is het niet verplicht om een energielabel te registreren, zie www.rijksoverheid.nl. Verduurzamen : WoningSchouw biedt diverse diensten aan op het gebied van verduurzaming van uw woning of bedrijfspand. Voor meer informatie omtrent verduurzaming verwijzen wij u naar onze website: www.woningschouw.nl. Woningverduurzaming, leningen en subsidies Voor particuliere woningeigenaren zijn er volop mogelijkheden om hun woning energiezuinig en comfortabeler te maken. Heeft u al gedacht aan isolatie, zonnepanelen, zonnecollectoren, een nieuwe HR ketel of wellicht een warmtepomp al dan niet hybride. Het slim omgaan met energie en het zelf opwekken van warmwater en elektriciteit kunnen uw maandlasten fors verlagen en vaak zijn er interessante leningen en subsidies mogelijk. Bent u geïnteresseerd in de subsidiemogelijkheden en/of een energiebespaarlening, kijk dan op www.energiesubsidiewijzer.nl. Wilt u een persoonlijk advies voor isolatie, verwarmingsmogelijkheden en elektrische besparingen, kijk dan op www.woningschouw.nl.		
2.8 Internetaansluiting(en)	Inspectiewijze Geïnspecteerd wordt of er in de woning (meestal meterkast) een internet aansluiting aanwezig is. Er wordt niet beoordeeld of deze werkt, voldoende snelheid en/of bereik heeft met betrekking tot wifi verbindingen. De (indien) aanwezige aansluiting(en) kunnen/worden niet met een waarderingscijfer gewaardeerd. - Voor zover zichtbaar is er een aansluiting voor internet aanwezig. De aansluiting is niet getest. Daarnaast is niet beoordeeld of de internetaansluiting middels glasvezel, kabel of een analoge is uitgevoerd.		



2.9 Ventilatie



Inspectiewijze

Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Bij de inspectie van de woning inspecteert de bouwkundige of de ventilatie mogelijkheden voldoende aanwezig zijn. Er wordt niet getoetst volgens nu geldend bouwbesluit of NEN 8088. Mechanische ventilatie-units zijn niet getest op juist functioneren. De (indien) aanwezige ventilatiemogelijkheden worden niet met een waarderingscijfer gewaardeerd.

Ventilatie van de ruimtes middels : draaiende delen in kozijnen - roosters in ramen.

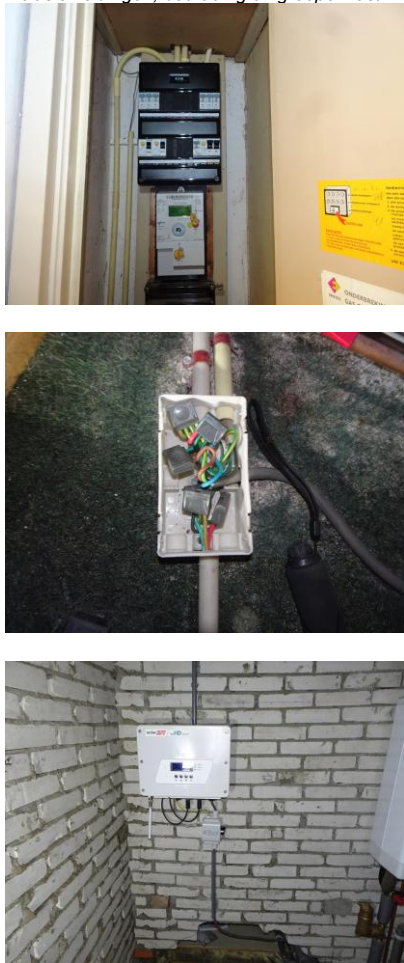
Ventilatie middels : ventilatiekanalen.

Keuringsresultaten:

? De algemene ventilatie van de diverse ruimtes is onvoldoende. Om een goed leefklimaat te creëren adviseren we u om de benodigde ventilatie door een architect of constructeur te laten berekenen zodat dit verbeterd kan worden.

Algemene toelichting:

Het doel van het ventileren is het bevorderen van een gezond binnenklimaat in de woning. Door een toenemende kierdichting is goed ventileren van de woning belangrijker geworden. Bedenk wel dat door koken, wassen, baden, planten en dieren en mensen liters vocht naar binnen wordt gebracht wat er ook weer uit moet. Vochtige lucht is moeilijker te verwarmen dan droge lucht. Het kost u dus meer energie om vochtige lucht te verwarmen dan droge lucht. Behalve de goede bouwkundige ventilatievoorzieningen is ook het gebruikersgedrag een belangrijke factor voor een gezond binnenklimaat, o.a. het goed schoon houden van de ventilatieroosters draagt hieraan bij.

BOUWDEEL INSTALLATIES	W	OMSCHRIJVING	D.K.	O.T
3.0 Elektra Inclusief leidingen, bedrading en groepenkast. 	*7	Inspectiewijze De bouwtechnische keuring is géén veiligheidsonderzoek conform NEN 1010, NTA A8025 en/of bouwbesluit. De inspectie beperkt zich tot een visuele beoordeling en registratie van de aanwezige installatie er worden geen metingen gedaan dan wel groepen kasten geopend. De werking van de installatie(s) zoals airco's, pv panelen, elektrische vloerverwarmingen, alarminstallaties worden niet op juiste werking en volgens de geldende voorschriften beoordeeld. Voor de juiste veiligheid en werking van de installatie conform de geldende voorschriften verwijzen wij u naar een installateur. - In de elektrische installatie zijn voldoende groepen aanwezig. Het aantal groepen meer dan vier is altijd afhankelijk van eigen behoefte en apparatuur. - De verzegeling van de nutskast(en) is aanwezig. - Aarding is voor zover visueel zichtbaar aanwezig. Steekproefsgewijs zijn met de aardingstester enkele randdaarde stopcontacten gecontroleerd op de aanwezigheid van aarding. Indien niet anders vermeld, zijn geen afwijkingen geconstateerd. Aardingsweerstand is niet gemeten. - Pv panelen (zonnepanelen) zijn aanwezig. Panelen zijn niet doorgemeten, omvormers zijn niet getest. Voor de juiste opbrengst, kwaliteit en levensduur verwijzen we u naar een specialist. Zie tevens toelichting. - Per 4 groepen is er een aardlekschakelaar aanwezig. - Een hoofdschakelaar welke verplicht is bij 6 groepen of meer, is aanwezig. Keuringsresultaten: # Verspreid zijn openliggende verzameldozen aangetroffen. # Oude en nieuwe kleurcodes in gebruik. # Per 1 juli 2022 zijn rookmelders op alle woonlagen van oudere woningen verplicht. Een zolder die niet als verblijfsruimte dient, hoeft geen rookmelder te hebben. Een besloten gang op de begane grond waardoor een vluchtroute voor de bovengestegen verdiepingen voert wél. Er worden geen eisen gesteld aan de doorkoppeling van de melders. Ook hoeven ze niet op het elektriciteitsnet aangesloten te zijn; een melder met batterijen volstaat. Jaarlijks dienen de batterijen te worden getest/vervangen. Algemene toelichting: PV cellen hebben door het fotonvoltaïsche principe het vermogen om uit (zon)licht elektriciteit te genereren. Hoe hoog de elektriciteitsproductie per vierkante meter is, hangt af van het type zonnecel. Belangrijk is dat de bovenzijde schoon en bladvrij wordt gehouden.		

3.1 Verwarmingsinstallaties /Warmwatervoorziening

Inclusief cv-leidingen, radiatoren en/of
luchtkanalen.



*6

Inspectiewijze

De bouwtechnische keuring is géén veiligheidsonderzoek conform NEN 1078 – 3028 / GAVO. De inspectie beperkt zich tot een beoordeling van de aanwezige visueel waarneembare leidingen en registratie van de installatie zoals warmtebron en warmwatervoorziening. Voor de juiste werking van de installatie volgens de voorschriften verwijzen wij u naar een installateur.

Verwarming : middels een centrale verwarmingssysteem.

Warm water voorziening : via een combi-ketel.

- **Merk verwarming:** Intergas.
- Het jaartal van de verwarming (2022 is op het typeplaatje afgelezen).
- Het is niet bekend / niet te achterhalen of er op verwarmingstoestel(len) onderhoud wordt c.q. is uitgevoerd. Voor eerste gebruik adviseren we om het toestel(en) laten nazien door een installateur.
- De centrale verwarming is voor de warmteafgifte voorzien van radiatoren.
- De cv-ketel is een combi-ketel voor zowel warmwater alsmede verwarmen.

Keuringsresultaten:

- # Voor zover aanwezig is het ondergrondse leidingwerk (kruipruimte) of het leidingwerk achter voorzetwanden en/of achter betimmeringen, muren niet waarneembaar en niet geïnspecteerd.
- # Het cv-leidingwerk in de kruipruimte is niet voorzien van buisisolatie. Ongeïsoleerde cv-leidingen in de kruipruimte verliezen veel onnodige warmte. We adviseren deze leidingen te voorzien van een buisisolatie, koperskeuze.

3.2 Water en gasleidingen

Inclusief bevestiging en kranen.



*6

Inspectiewijze

Water en gasleiding: De bouwtechnische keuring is geen veiligheidsonderzoek/keuring betreffende NEN 1078 / GAVO. NEN 1006 / AVWI. Bij de inspectie worden alleen voor zover mogelijk zichtbare leidingen beoordeeld. Meterstanden worden opgenomen om te controleren of er een extreem verbruik is wat mogelijk veroorzaakt kan zijn door een eventuele lekkage. De opgenomen meterstanden zijn niet maatgevend voor het gemiddelde jaarlijkse energieverbruik. Later aangebrachte verduurzamingsmaatregelen hebben daar invloed op.

Toegepaste water- en gasleidingen:

Waterleidingen zijn uitgevoerd in:	Koper
Gasleidingen zijn uitgevoerd in:	Koper

Keuringsresultaten:

De stopkranen zijn vast gecorrodeerd. Gangbaar maken geadviseerd.

3.3 Riolering



N(6)

Inspectiewijze

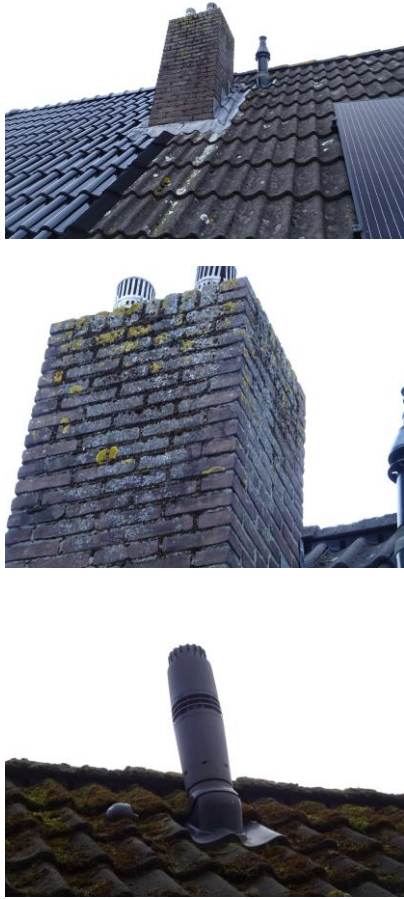
Het is niet mogelijk om dit onderdeel in voldoende mate te inspecteren. Alleen zichtleidingen zijn geïnspecteerd. Spoelinrichtingen zijn getest op juist functioneren/verstoppingen door deze door te spoelen. Riolerverloop extern en deels intern is niet of niet volledig inspecteerbaar.

Specificatie : voor zover inspecteerbaar bestaat riolsysteem uit pvc en gietijzer. Alleen zichtleidingen inspecteerbaar.

- Bij inspectie en controle op rioolverloop voor zover waarneembaar, zijn geen verstoppingen en/of stankoverlast geconstateerd.
- Het riool van de woning is op het gemeenteriool aangesloten.

Keuringsresultaten:

- # Gietijzeren riolering toegepast. Kosten verhogende factor bij werkzaamheden hieraan.
- # De riolering in de kruipruimte is onvoldoende gebeugeld waardoor de riolering doorhangt of tegenstroomt. Verbeteren, kosten niet begroot.

BOUWDEEL EXTERIEUR	W	OMSCHRIJVING	D.K.	O.T
3.4 Schoorstenen, doorvoeren en ventilatiekanalen In- en exterieur, inclusief aansluitingen met overige bouwdelen. 	*6	Inspectiewijze Geïnspecteerd wordt vanaf woonlaagniveau (maaiveld) of overige aangrenzende bouwdelen/ladder. Indien dit niet mogelijk is zullen (vanaf posities in de nabijheid van het bouwdeel zoals dakramen(en), dakkapellen, ladder) digitale foto's worden genomen. De bouwtechnische keuring is géén veiligheidsonderzoek. Kanalen worden/kunnen niet inwendig worden geïnspecteerd of worden gecontroleerd op verstoppingen, voldoende trek. Arbo maatregelen in relatie tot werkzaamheden aan de schoorstenen werken kosten verhogend. Dakdoorvoer van : cv-ketel - ventilatie. Gemetselde schoorsteen van : ventilatie - voorheen stookgelegenheid verblijfsruimte. - Kanalen zijn inwendig niet te controleren. Voor hergebruik adviseren we altijd om de kanalen te laten controleren. Keuringsresultaten: # Mosaangroei schoorsteen. Verwijderen en tevens controle voegwerk. # Voegwerk van de gemetselde schoorsteen is uitgesleten/weggevalen. Herstellen. Bij herstel tevens nadere controle loodwerk op gebreken. # Er zijn gebreken aan het loodwerk aanwezig die de functieervulling van de loodaansluiting niet ten goede komen. Vervanging en/of herstel wordt aanbevolen. # Eén en ander in overleg met de burens in verband met gezamenlijk belang en het reduceren van de kosten. Algemene toelichting: Rookgasafvoerkanalen dienen om op een veilige wijze rookgassen af te voeren. Hierbij is het van belang dat kanalen niet vervuild zijn en zogenaamd gasdicht zijn. Laat rookgasafvoerkanalen derhalve die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Voor meer informatie: www.aspb.nl.	1.500,00	

3.5 Schuine daken

Inclusief aansluitingen met overige bouwdelen.



*6

Inspectiewijze

De onderdelen/aansluitingen van dit bouwdeel worden zoveel mogelijk visueel geïnspecteerd. Steekproefsgewijs over de dakvlakken wordt de kwaliteit van de bedekking en aansluitingen/bevestigingen met overige bouwdelen geïnspecteerd door een dakpan op te tillen. Dakpannen kunnen niet worden verwijderd voor een volledige inspectie.

Specificatie : de dakbedekking is uitgevoerd met betonpannen.

- Betengeling (stoflatten), panlatten en de dakpannen zijn steekproefsgewijs geïnspecteerd, door het opschuiven van enkele dakpannen.

Keuringsresultaten:

- # Dakafwerking onder de zonnepanelen is niet inspecteerbaar.
- # Mosaangroei dakpannen. Bij gelegenheid reinigen.
- # Het oppervlak van de betonpannen is verweerd en ruw, voldoende functioneel.
- # Nestmateriaal onder de dakpannen aanwezig. Nestmateriaal belemmert de ventilatie. Verwijderen en vogelwering plaatsen.
- # Enkele verschoven pannen aangetroffen. Herstellen.

Algemene toelichting:

Aantastingen van houtverniers kunnen hun sporen in de woning achterlaten. De meest voorkomende aantasting is die van de gewone houtworm. Deze is het minst schadelijk en brengt zelden de constructie in gevaar. De aanwezigheid van de overige houtverniers zoals bijvoorbeeld boktor is niet altijd in voldoende mate vast te stellen, aangezien deze zich gedurende jarenlange periodes net onder het houtoppervlak ophouden en doordat ze minder talrijk zijn en hun aanwezigheid minder snel in het oog loopt waardoor ze behoorlijke schade kunnen aanrichten. Bij hoge temperaturen worden de houtaantasters actiever. De activiteit van houtverniers is dan mogelijk waarneembaar door knagend geluid in het hout. Bestrijding van houtaantasters is in de meeste gevallen goed mogelijk. De kosten van bestrijding zijn sterk afhankelijk van de omvang en de plaats van aantasting en derhalve niet in te schatten. Specialistisch onderzoek naar de omvang en bestrijding wordt geadviseerd. Bestrijdingsbedrijven aangesloten bij N.V.P.B. (Nederlandse Vereniging van Plagdiermanagement Bedrijven) geven een garantie van 5 jaar. Website's voor info: Brancheorganisatie: www.nvpb.org. Aangesloten bestrijdingsbedrijven zijn onder andere www.dokterhoutworm.nl (onderdeel anticimex) / www.rentokil.nl (ongediertebestrijding).

650,00

3.6 Platte daken

Inclusief aansluitingen met overige bouwdelen.

n.v.t.

3.7 Goten

Inclusief bevestiging en gootbeugels.



N(6)

Inspectiewijze

Goten en bevestiging worden indien mogelijk (bereikbaarheid) geïnspecteerd op de staat van onderhoud (leeftijd, lekkages, bevulling) en aansluitingen met overige bouwdelen. Kil- en verholen gootjes zijn slechts zeer beperkt te inspecteren.

Specificatie : bakgoten.

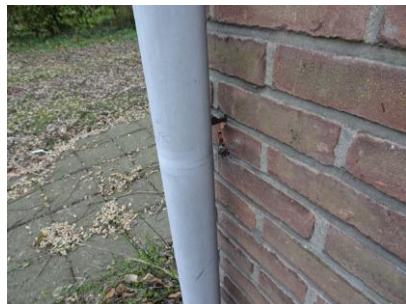
- De goten zijn uitgevoerd in een zinken plaatmateriaal.
- De goten zijn in een omtimmering aangebracht.

Keuringsresultaten:

- # De goten zijn sterk vervuild. Reinigen, regulier terugkerend.

3.8 Hemelwaterafvoeren

Inclusief bevestiging.



*6

Inspectiewijze

Dit bouwdeel wordt geïnspecteerd op bevestigingen, lekkages, verstoppingen en levensduur. Ondergronds zijn de aansluitingen op rioleringen of putten visueel niet inspecteerbaar.

Specificatie : pvc hemelwaterafvoeren.

Keuringsresultaten:

- # Lichte verwerking pvc hemelwaterafvoeren door zon- en weersinvloeden.
- # Plaatselijk ontbreken beugels of zijn beugels afgebroken. Herstellen.

100,00

3.9 Gootomtimmeringen Inclusief gootbodem, overstekken en aansluitingen. 	*7	Inspectiewijze Geïnspecteerd wordt vanaf ladderniveau, indien bereikbaar, op bevestiging, aantastingen door lekkages, afschot en schilderwerk. Specificatie : de gootomtimmeringen zijn met een kunststof materiaal bekleed. - De goten zijn zowel aan de onder als de voorzijde bekleed. <u>Keuringsresultaten:</u> # Verwerking kunststof bekleding. Reinigen, zelfwerk.		
4.0 Gevelbekleding	n.v.t.			
4.1 Dakoverstekken - boeiboorden	n.v.t.			

4.2 Gevels - voegwerk



N(6)

Inspectiewijze

Buitengevels worden geïnspecteerd op opbouw, gevelkwaliteit, voegwerk, stabiliteit, scheurvormingen/verzakkingen, negatieve vochtinvloeden en overige aansluitingen met bouwdelen. Eventuele isolaties kunnen niet worden beoordeeld.

Specificatie gevel : de opbouw van de buitengevels is uitgevoerd in spouw metselwerk.

Specificatie voegwerk : de buitengevels zijn voorzien van een platvolle voeg.

- De gevels zijn nageïsoleerd (boor- vulgaten zichtbaar). Het is niet waarneembaar of naïsolatie in voldoende mate en correct is aangebracht in relatie tot koudebruggen.

Keuringsresultaten:

- # In het verleden zijn diverse inboetwerkzaamheden uitgevoerd.
- # ! Zettingsscheuren aanwezig. Zettingsscheuren veroorzaakt door vermoedelijke zetting van de ondergrond. Deze zettingsscheuren hebben geen invloed op de constructiviteit.

4.3 Buitenkozijnen

Inclusief hang- en sluitwerk, draaiende delen en beglazing. Exclusief inbraakpreventie.



*6

Inspectiewijze

De bouwtechnische keuring is géén onderzoek betreffende inbraakpreventie, Politiekeurmerk Veilig Wonen. Buitenkozijnen worden geïnspecteerd op houtrotaantastingen, functioneren draaiende delen, kritieke detailleringen (zoals opgestopte/geplamuurde delen), buiten- en binnenschilderwerk. Het lokaliseren van lekkende dubbele beglazingen is sterk afhankelijk van de weersomstandigheden/lichtinval. Bij de keuring is derhalve lekkende beglazing niet altijd voor de bouwkundige waarneembaar.

Specificatie glas : dubbelglas - enkele beglazing (toiletraam).

Specificatie kozijnen : kunststof - hout (toiletraam).

Keuringsresultaten:

- # De toegepaste dubbele beglazing is plaatselijk verouderd.
- # Verspreid enkele klemmende draaiende delen. Indien mogelijk nastellen.
- # Van de achterdeursluiting werkt het dagschoot niet. Herstellen.
- # Kunststofprofiel kozijn slaapkamer is aan de binnenkader deels verwijderd. Opwaarderen, koperskeuze

185,00

4.4 Aanbouw(en)

Inclusief dakbedekking en aansluitingen met overige bouwdelen.

n.v.t.

4.5 Erker - serre

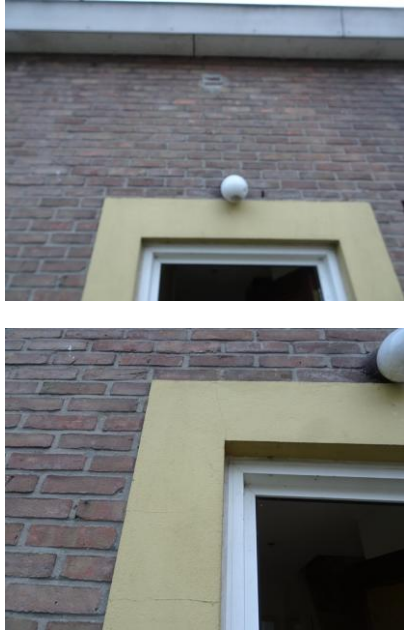
Inclusief aansluitingen met overige bouwdelen.

n.v.t.

4.6 Luifel - carport

Inclusief aansluitingen met overige bouwdelen.

n.v.t.

4.7 Schilderwerken Buiten- en binnenschilderwerk buitenkozijnen, buitenschilderwerk overige bouwdeelen.	*7	Inspectiewijze De inspectie van het binnen- en buitenschilderwerk is een momentopname. Geïnspecteerd wordt of beglazingsaansluitingen, liggende delen en detailleringen onderhoud behoeven. Verkleuring/verkreijting geven aan dat regulier onderhoud noodzakelijk is. Hechttingsproeven, laagdikte meting vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring. Let op dat bij uit te voeren schilderwerk verborgen aantastingen zich bij krabben en schuren kunnen openbaren. Bij de inspectie wordt geen destructieve beoordeling gedaan. - Buitenschilderwerk is beperkt van toepassing door de aanwezigheid van onderhoudsarme kunststof buitenkozijnen en bekledingen. - Jaarlijks onderhoud van buitenschilderwerk is een behoud voor het buitenschilderwerk waardoor de algemene schildercyclus behoorlijk opgerekt kan worden.		
4.8 Pleister- en gevelsauswerk 	*6	Inspectiewijze Geïnspecteerd wordt op aanwezigheid van afbladdering, scheurvormingen en verkleuring/verkreijting. Hechttingsproeven, laagdikte meting vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring. Specificatie : stucwerk op de gevel rondom de voordeur - sauswerk van de gestucte gevels. Keuringsresultaten: # Stucwerk/pleisterwerk geeft verspreid scheurvormingen en onthechting te zien. Geheel bijwerken en afwerken. # Een exacte stelpost voor bovengenoemde werkzaamheden is pas in het werk te bepalen € 350,-.	350,00	

4.9 Fundering - stabiliteit



N(6)

Inspectiewijze

Geïnspecteerd wordt voor zover zichtbaar op scheurvormingen, verzakkingen en stabiliteit in relatie tot opgaande muurwerken. Aan de hand van eventuele scheurvorming en verzakingspatronen is redelijkerwijs vast te stellen of de fundering al dan niet stabiel is.

- De fundatiesoort is visueel niet vast te stellen.
- Er zijn visueel geen indicaties waargenomen die er toe leiden dat aan de stabiliteit van de fundering(en) in huidige gebruik getwijfeld dient te worden.

Keuringsresultaten:

- # Door de droogte van de laatste jaren, daalt het grondwaterpeil waardoor inklinking van de bodem kan ontstaan. Bij een bouwtechnische keuring is niet te constateren of bodemdaling/inklinking voor gekeurd object van toepassing is en kan hierover ook geen oordeel worden gegeven.
- # Zie tevens de bij rubriek 4.2 omschreven keuringsresultaten.

5.0 Bijgebouw(en)



X

Inspectiewijze

Een bijgebouw is een gebouw dat volledig los staat van de woning. Bijgebouwen maken in vaak voorkomende situaties geen onderdeel uit van de bestemming bewoning. Ervaring heeft geleerd dat deze vaak in mindere kwalitatieve staat van onderhoud zijn dan de woning.

Type bijgebouw : berging.

- Bijgebouw is niet nader beoordeeld. Conform het opdrachtformulier is voor een bouwtechnische beoordeling geen opdracht gegeven.



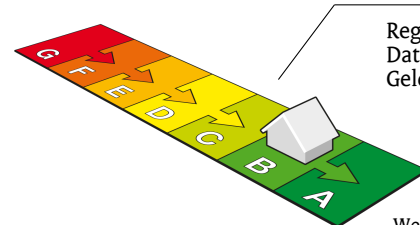
Energie label woning

Thyakkerstraat 11

7751CJ Dalen

BAG-ID: 0109010000008264

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 670926589
Datum van registratie 13-02-2019
Geldig tot 13-02-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 670926589

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	13,1 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Erik Drenth
Examennummer 45631
KvK nummer 04058335

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepaneelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€570	€4600	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)	€470	€4400	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€540	€2100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€270	€3500	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€180	€1600	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een twee onder één kap woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl) (Bron: www.milieucentraal.nl)



7523

11

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadstrale gemeente:

Gemeentecode:

Sectie:

Perceelnummer:

Perceelgrootte (m2):

Dalen

DLN00

C

7523

621

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 25-03-2026 om 10:20.