



Ruys de Perezlaan 24, Aerdenhout
www.ruysdeperezlaan24.nl

€ 1.495.000 k.k.





Kenmerken

Type	Villa, halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1957
Kamers	4 (3 slaapkamers)
Woonopp.	152 m ²

Inhoud	664 m ³
Woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Verwarming	Cv-ketel en vloerverwarming geheel
Parkeren	Op eigen terrein

Deze prachtig gerenoveerde en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning biedt een zeldzame combinatie van modern wooncomfort, omringt door de natuur. Op een riante kavel van 509 m² waarvan de achtertuin naadloos doorloopt in het bos, staat natuur, rust en ruimte centraal. Deze woning is recent vernieuwd, perfect afgewerkt en met oog voor detail gemoderniseerd.

Bij aankomst voel je het direct; dit is niet zomaar een huis, dit is een droomhuis waar eenheid met de natuur, sfeer, comfort en klasse in optima forma vertegenwoordigd zijn. Robuuste dennenbomen omringen de recent aangelegde voortuin, met riante oprit welke plaats biedt voor het parkeren van meerdere auto's, waaronder een auto onder het schaduwdoek die fungeert als carport. De houten schuur is voorzien van elektra en is ideaal voor fietsen.

Binnen ervaar je direct de verfijning van een complete hoogwaardige renovatie. De stijlvolle pvc vloer met vloerverwarming vormt een moderne basis, gecombineerd met harmonieuze kleuren en natuurlijke materialen zoals hout en natuursteen. Walnoot houten kasten en een Travertin stenen kookeiland maken de op maat gemaakte keuken tot een stijlvolle blikvanger en het centrale hart van het huis. De L-vormige living is heerlijk ruim, maar voelt door de speelse indeling knus en warm aan. Vanuit iedere hoek geniet je van het groene uitzicht: aan de voorzijde via openslaande deuren en aan de achterzijde door kamer hoge ramen met driedubbele schuifdeuren. Het vrije gevoel in de woonkamer komt door de ruim 10 meter brede raampartij met panoramisch uitzicht op de achterliggende natuur. Verder is er nog een apart toilet met wasbakje en een aparte waskamer met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een storkoker voor de was. Hier is ook de toegang naar kelderkast.

De achtertuin met een ruim terras met overkapping is ideaal voor etentjes en lange zonnige zomeravonden. De tuin loopt naadloos over in het aangrenzend bosgebied, wat zorgt voor ultieme privacy en een prachtige verbinding met de natuur. Het voelt alsof je je midden in het bos bevindt, terwijl je geniet van alle luxe.

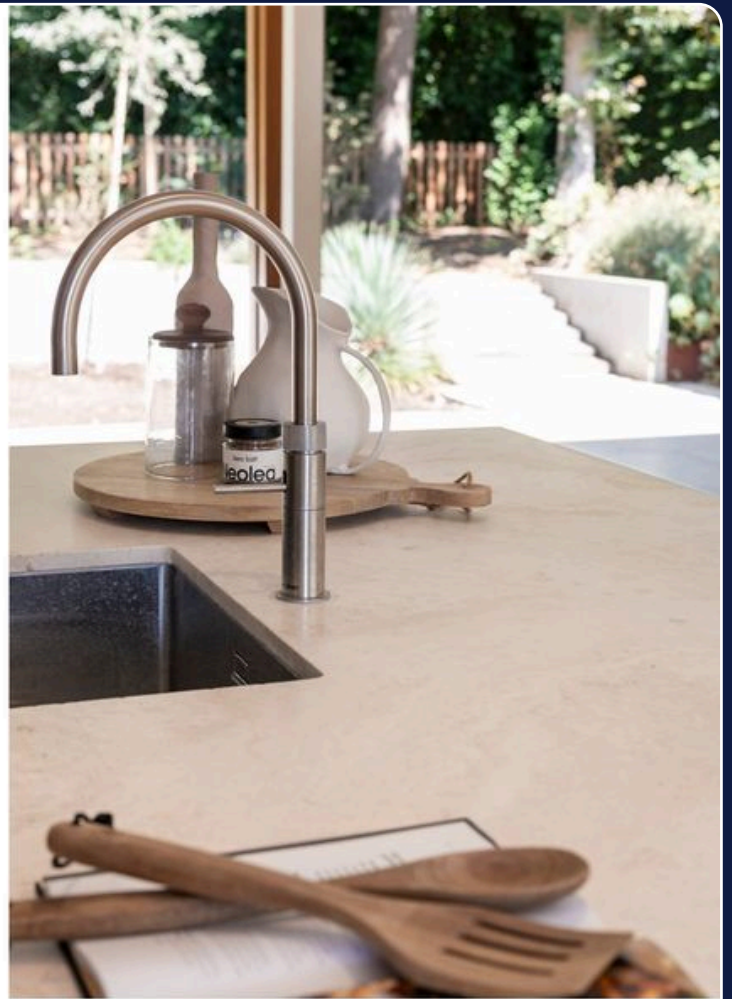
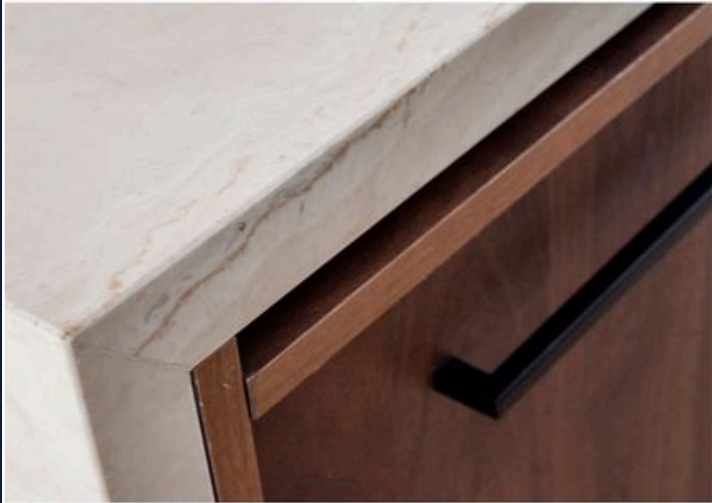
De modernisering zet zich voort op de eerste verdieping. Hier vind je een royale overloop en drie slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer uitblijkt door de houten dakspanten en een prachtig uitzicht op het bos. Wakker worden met uitzicht op het bos, het geluid van fluitende vogels en zonlicht dat door de ramen valt. De luxe badkamer met l beton ceré wanden stralen wellness uit. Voorzien van een regendouche, breed wastafelmeubel, toilet en een vrijstaand bad welke uitkijkt naar het bos. Praktisch detail: door de storkoker (laundry chute) glijdt de was direct naar de wasruimte op de begane grond.

Ook aan praktisch gemak is gedacht: een riante vliering, een grote inpandige berging op de begane grond met de wasmachine en droger aansluiting en de vrijstaande houten schuur bieden volop opbergruimte.

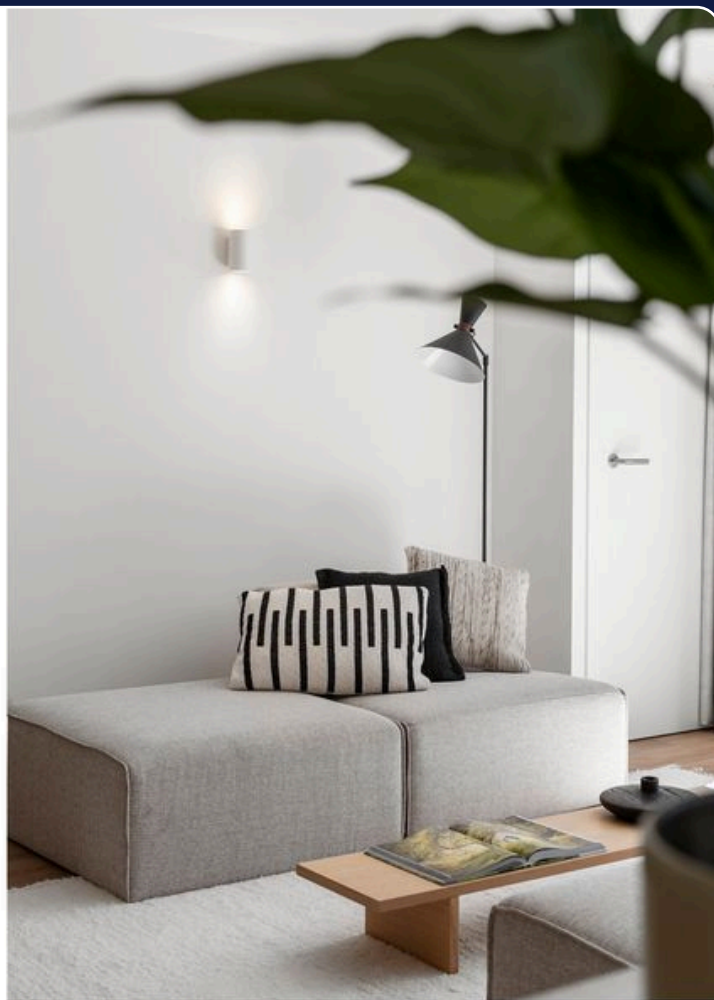
Deze locatie bieden het beste van beide werelden. Ruim opgezet, brede en groene lanen en de achtertuin die grenst aan Landgoed Elswout. Een plek waar je thuiskomt in een oase van rust en privacy, terwijl je slechts 10 minuten fietsen verwijderd bent van het bruisende centrum van Haarlem. Bovendien liggen de prachtige stranden van Bloemendaal en Zandvoort op slechts 6 kilometer afstand. Met scholen, sportfaciliteiten en alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. Wonen in de Randstad, met Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Utrecht binnen handbereik.

- Volledig gerenoveerde en gemoderniseerde twee-onder-een-kap woning
- Riant perceel van 509 m²
- Zeer brede woonkamer (ruim 10m) en kamer hoge schuifdeuren naar de bosrijke achtertuin
- Luxe op maat gemaakte woonkeuken met bar, Travertin stenen kookeiland en walnoot houten kasten.
- Voor- en achtertuin recent aangelegd
- Inpandige berging met wasmachine en droger aansluiting
- Drie royale slaapkamers
- Luxe badkamer met regendouche en ligbad
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Veel bergruimte

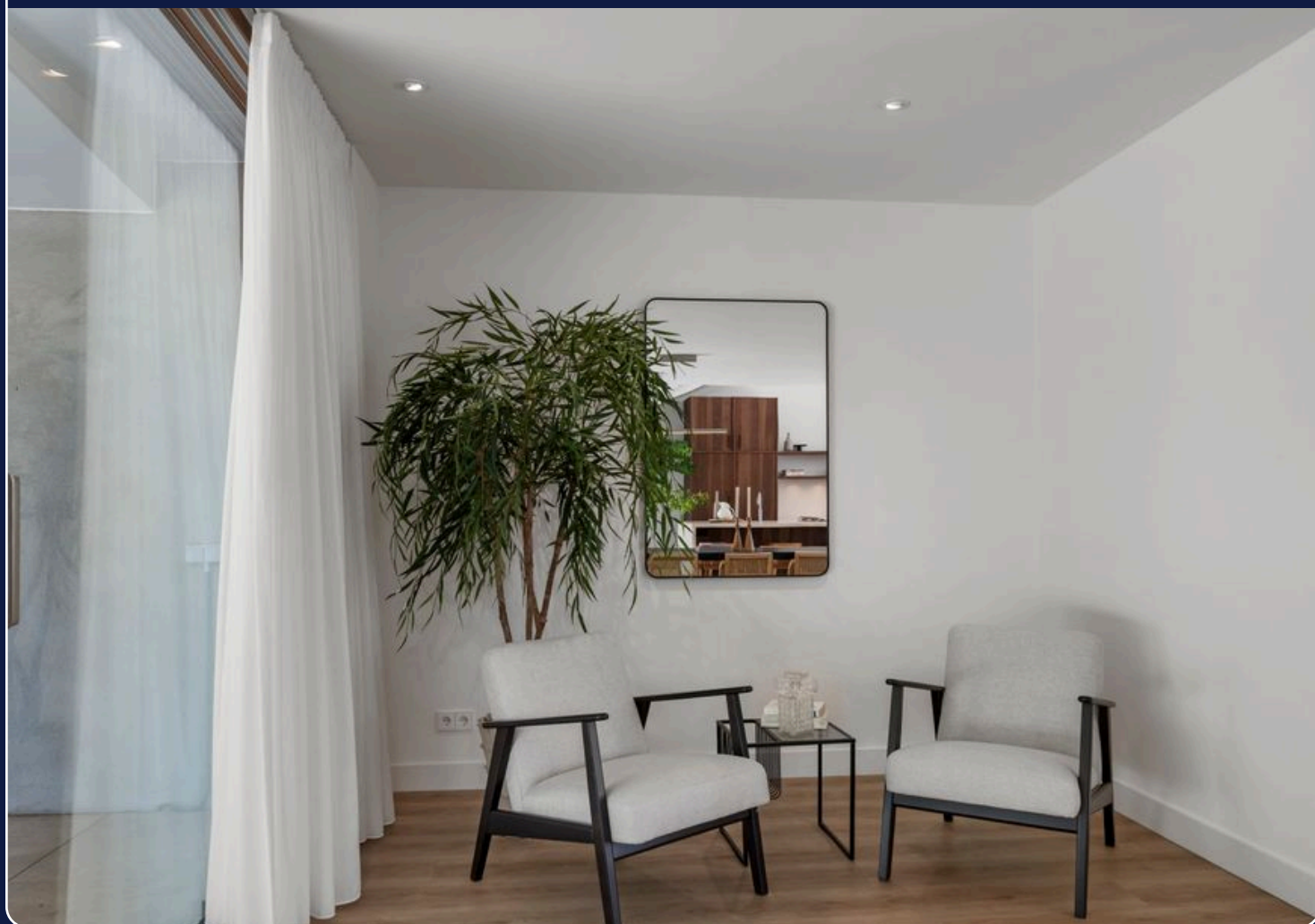


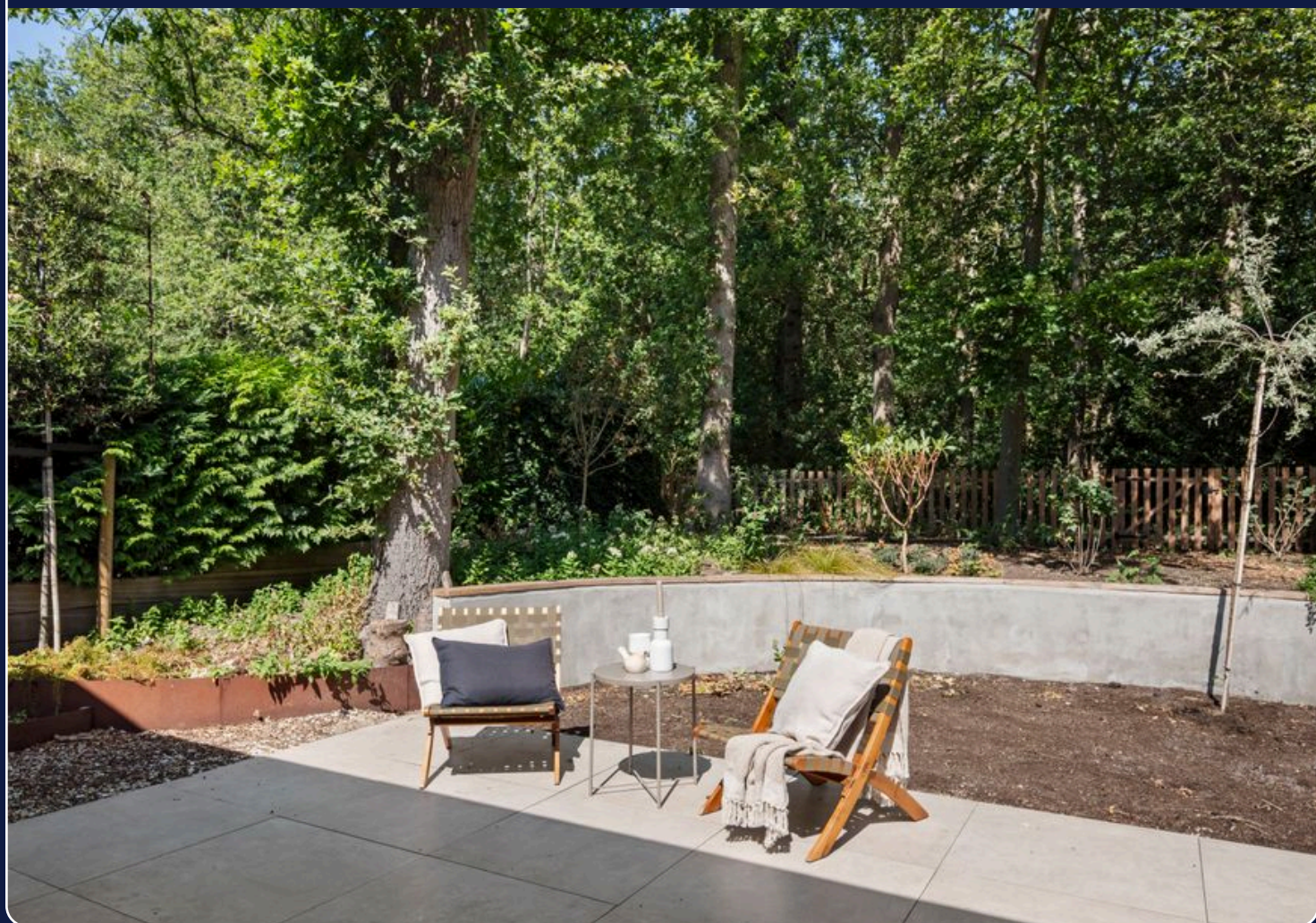




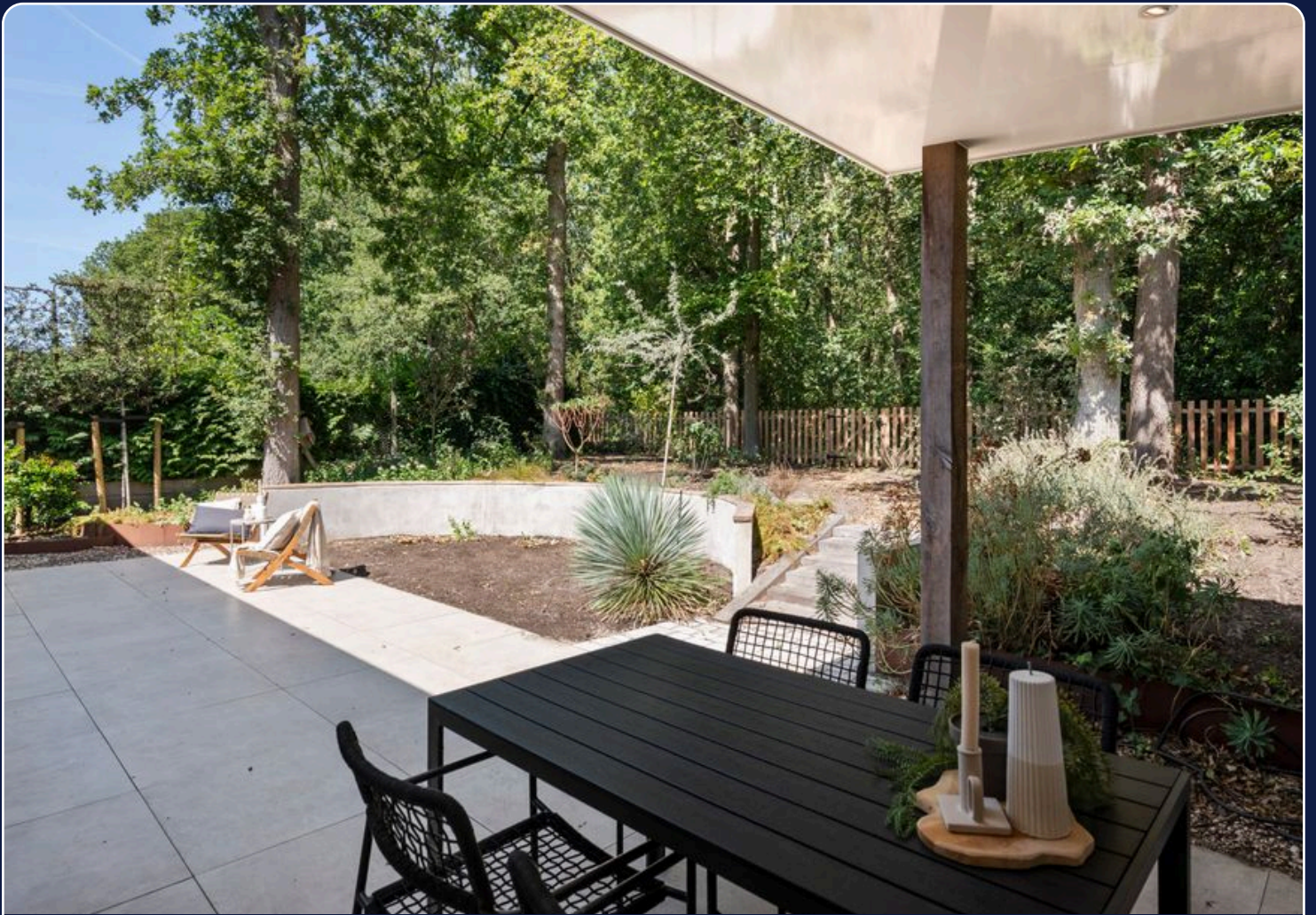




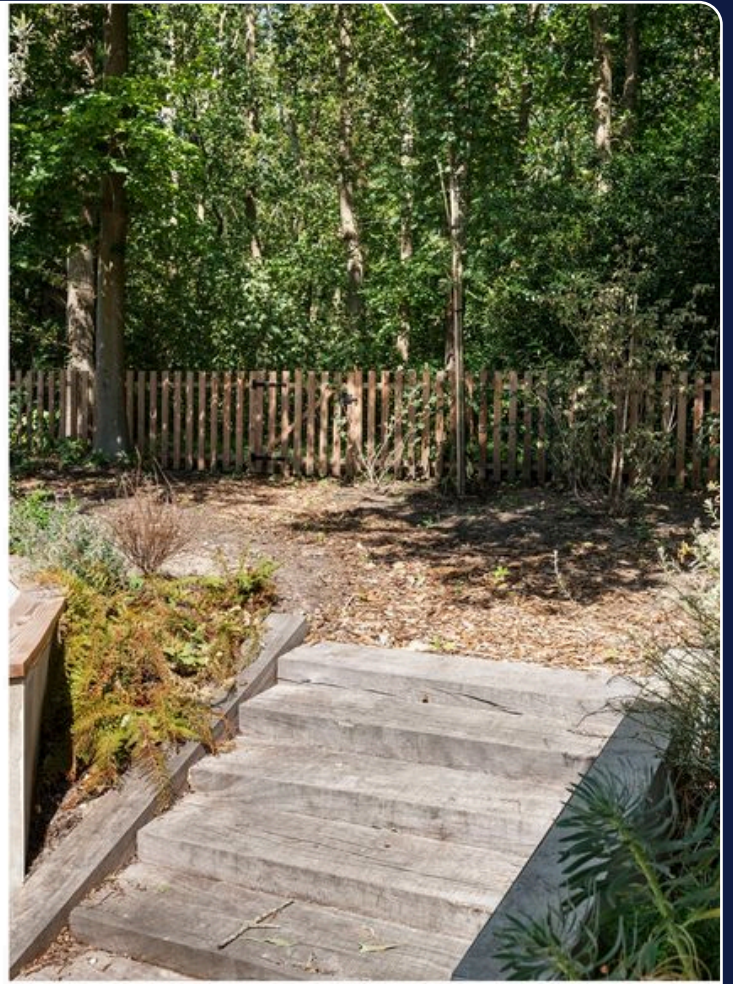


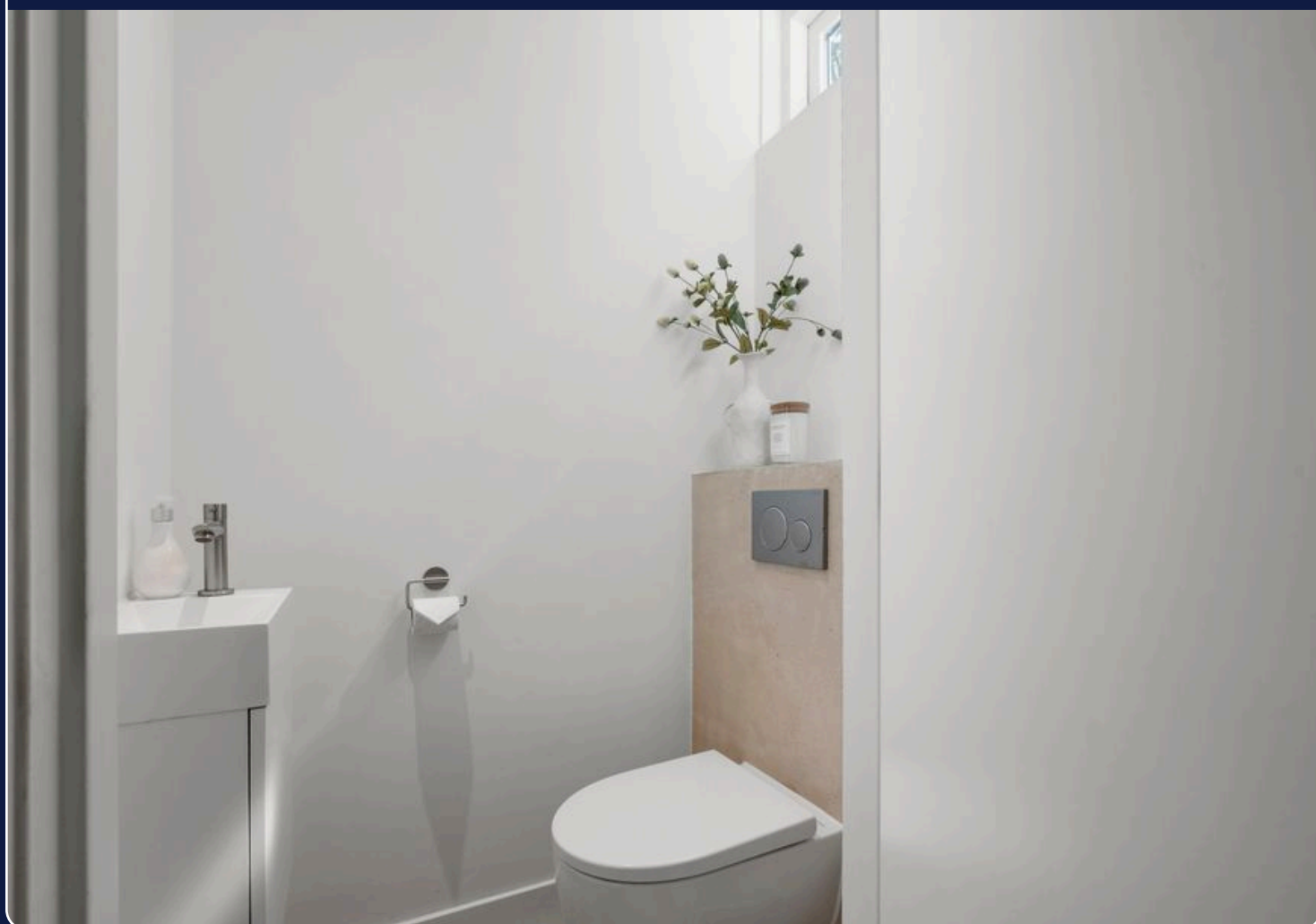
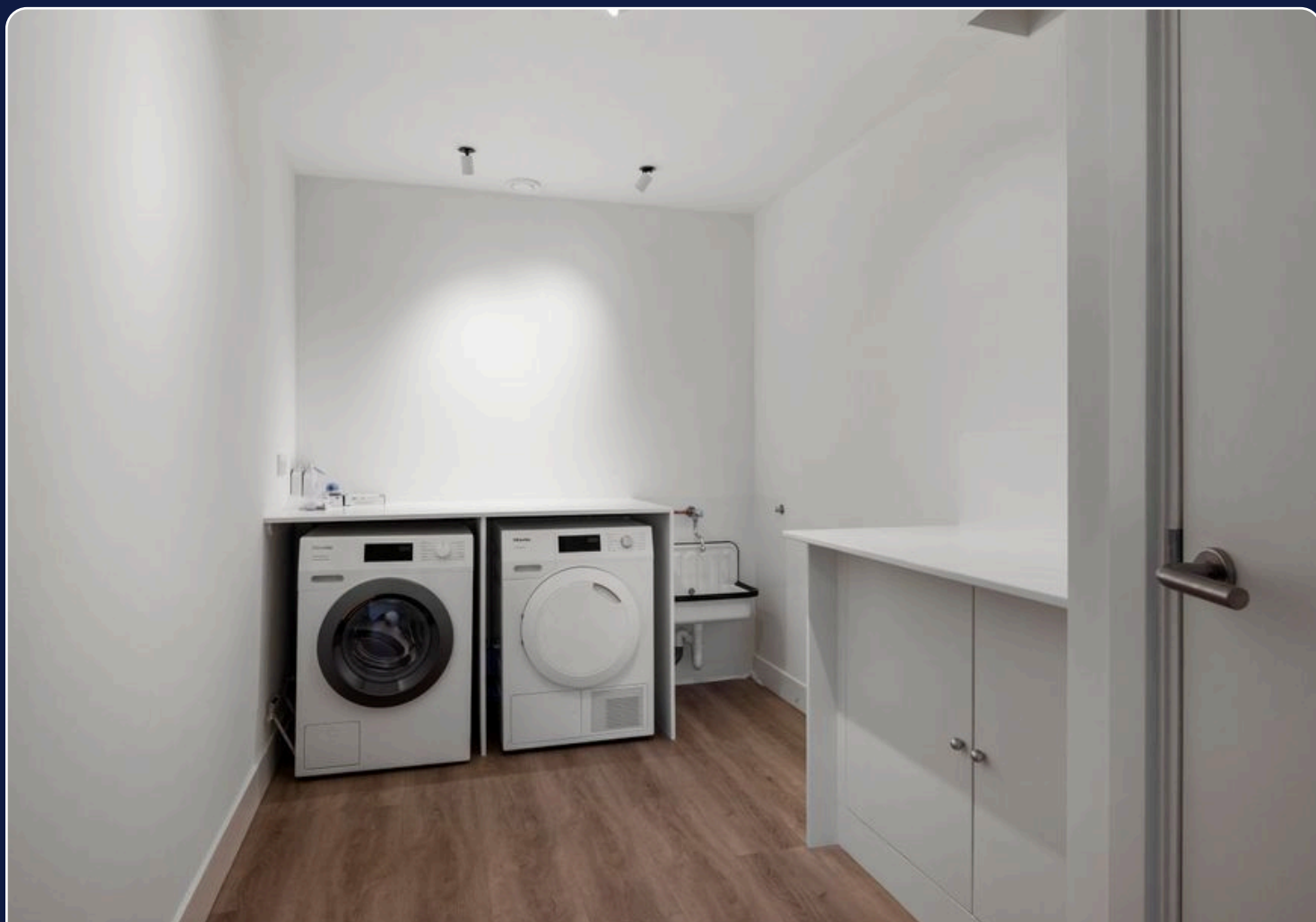




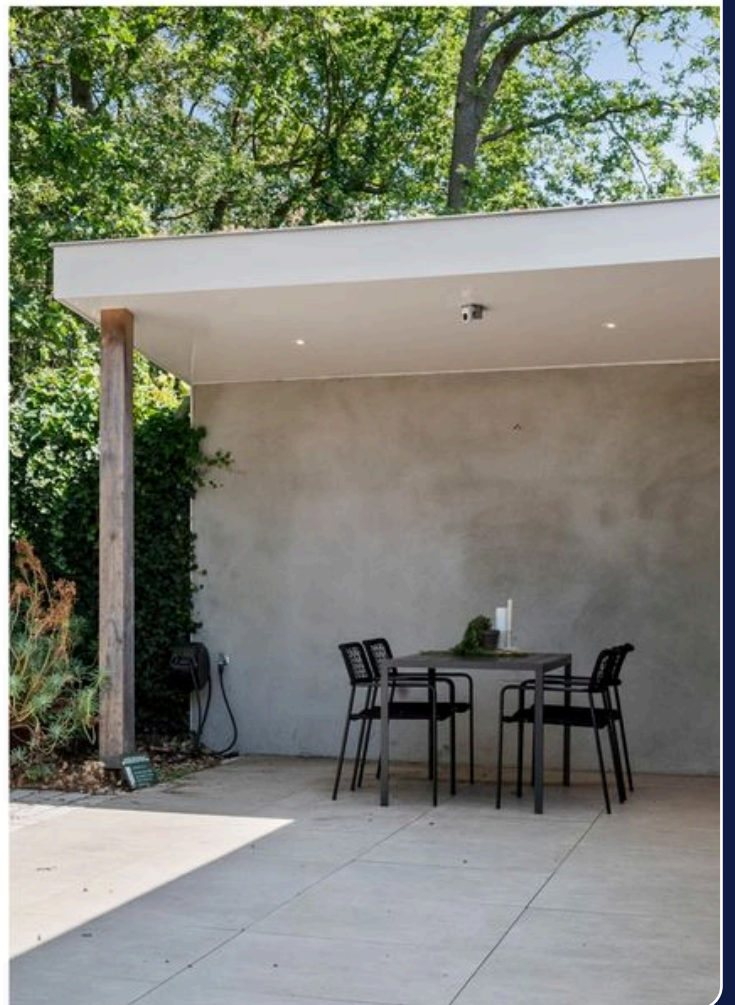


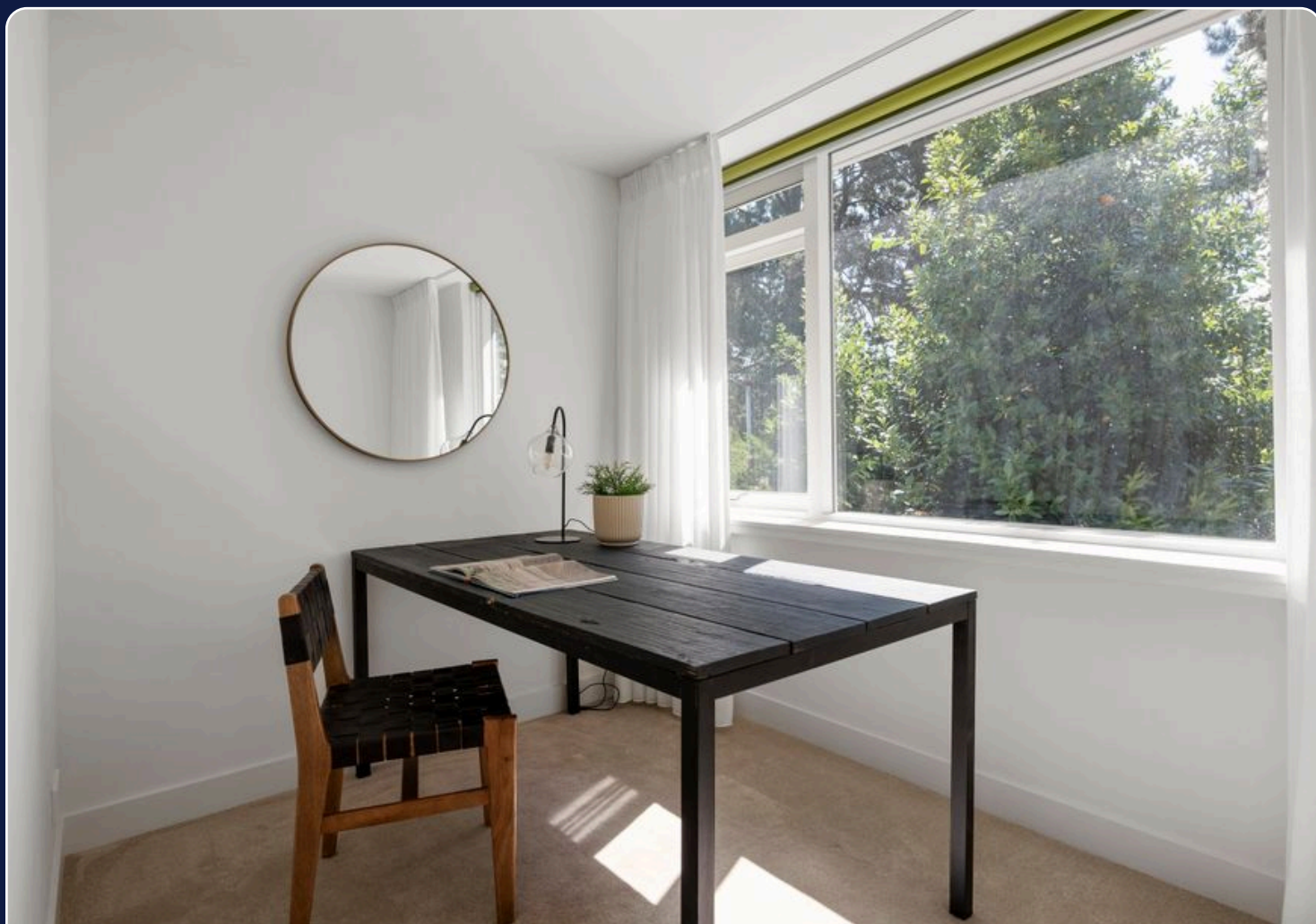


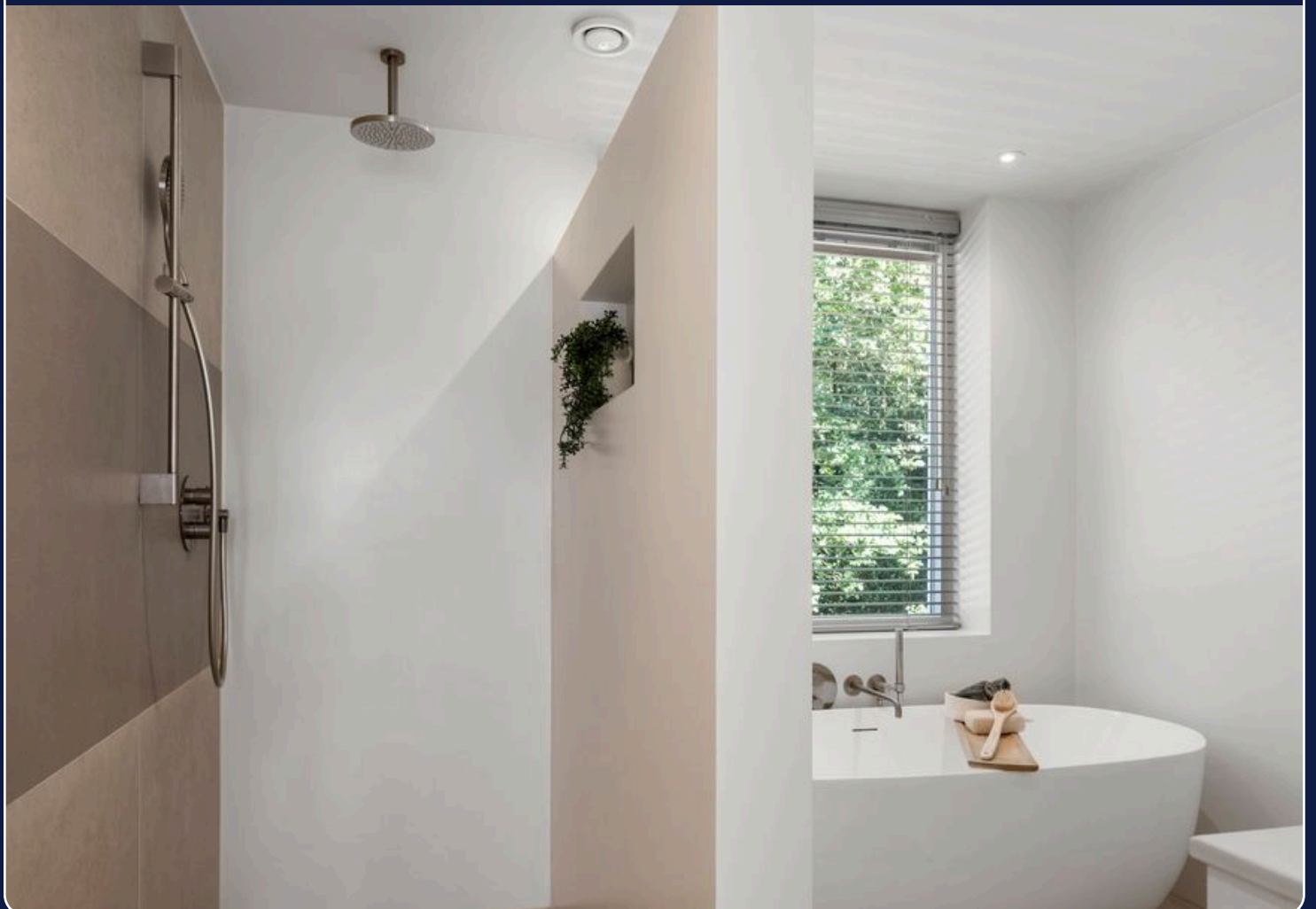


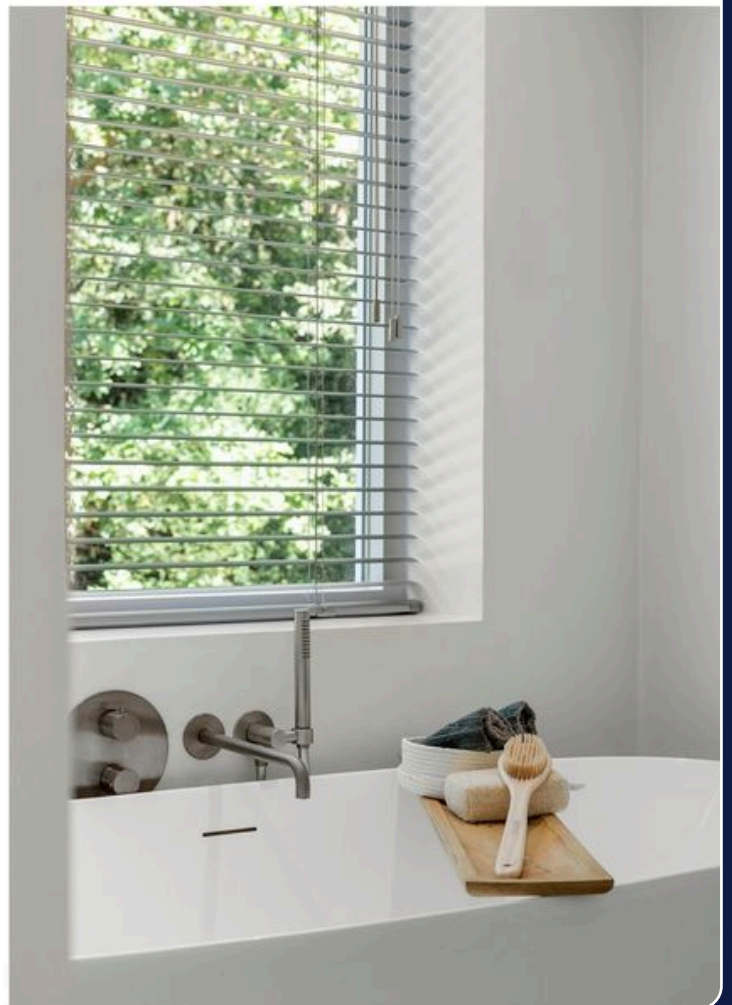
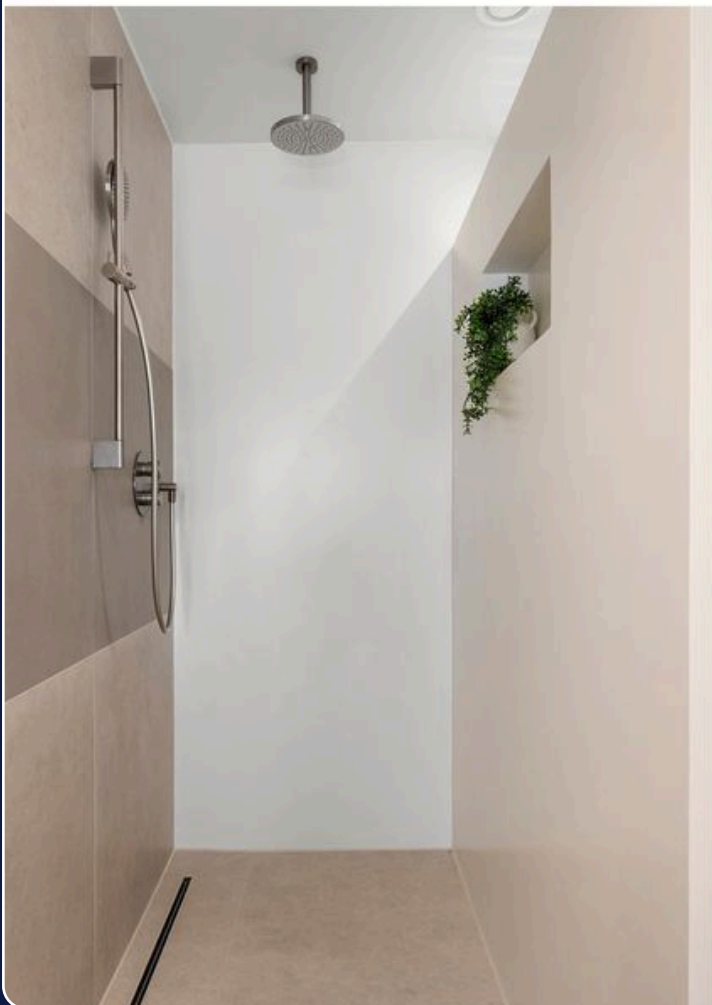
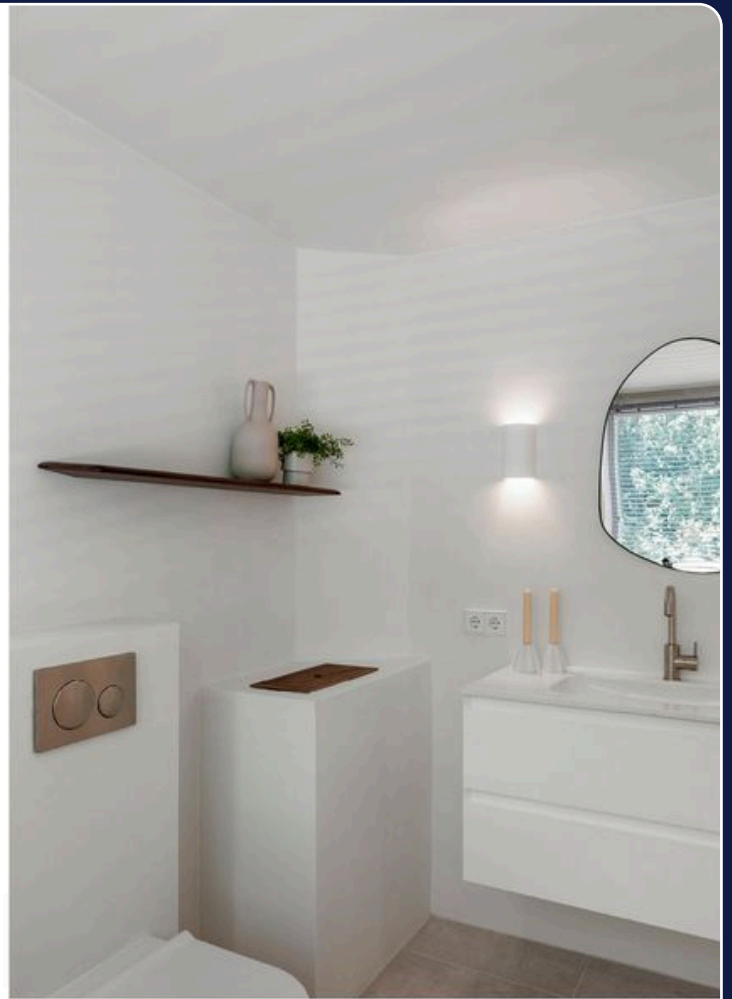


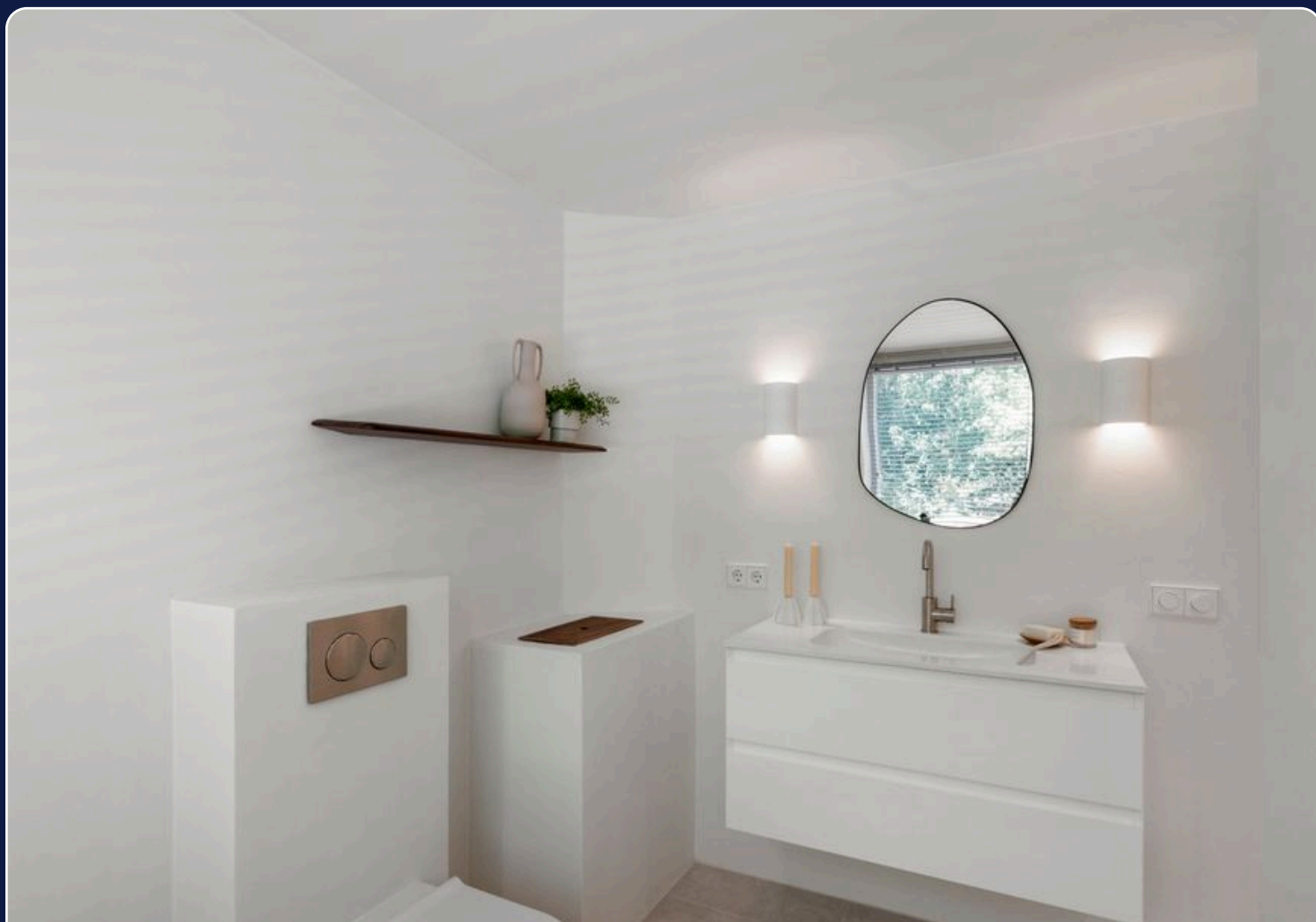


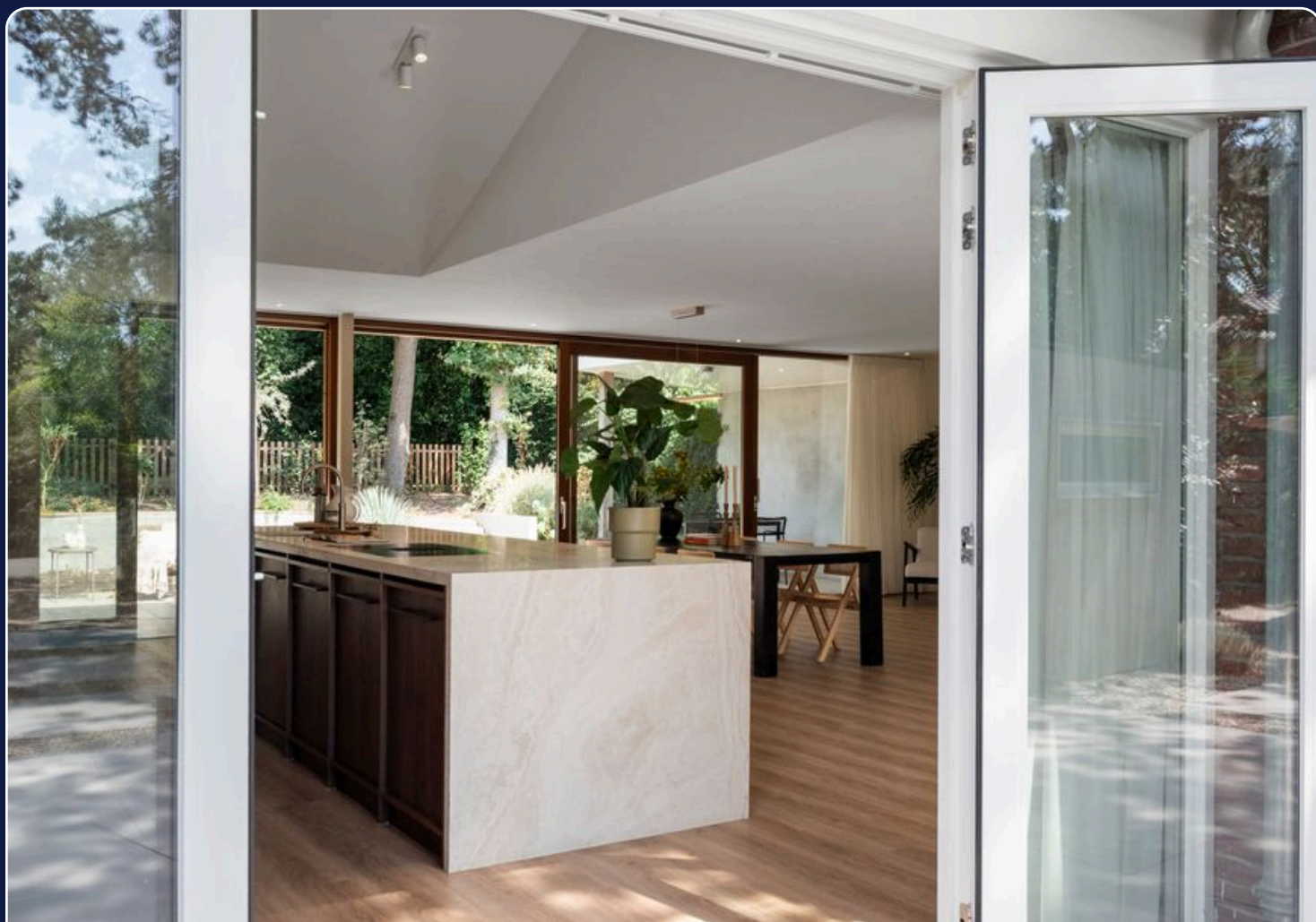














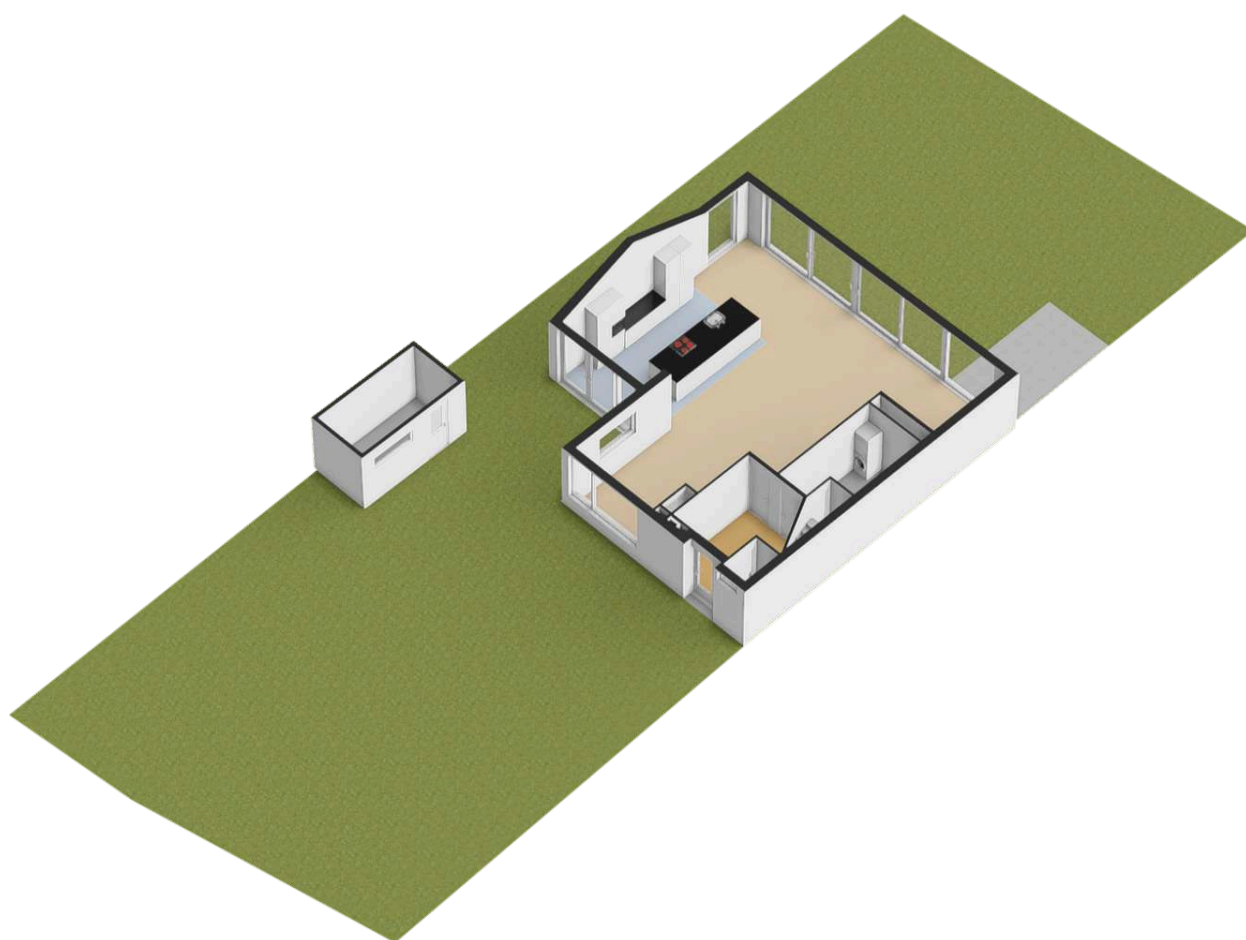


Plattegrond



Ruys de Perrelaan 24 Aardenhout
Situatie

Plattegrond



Plattegrond

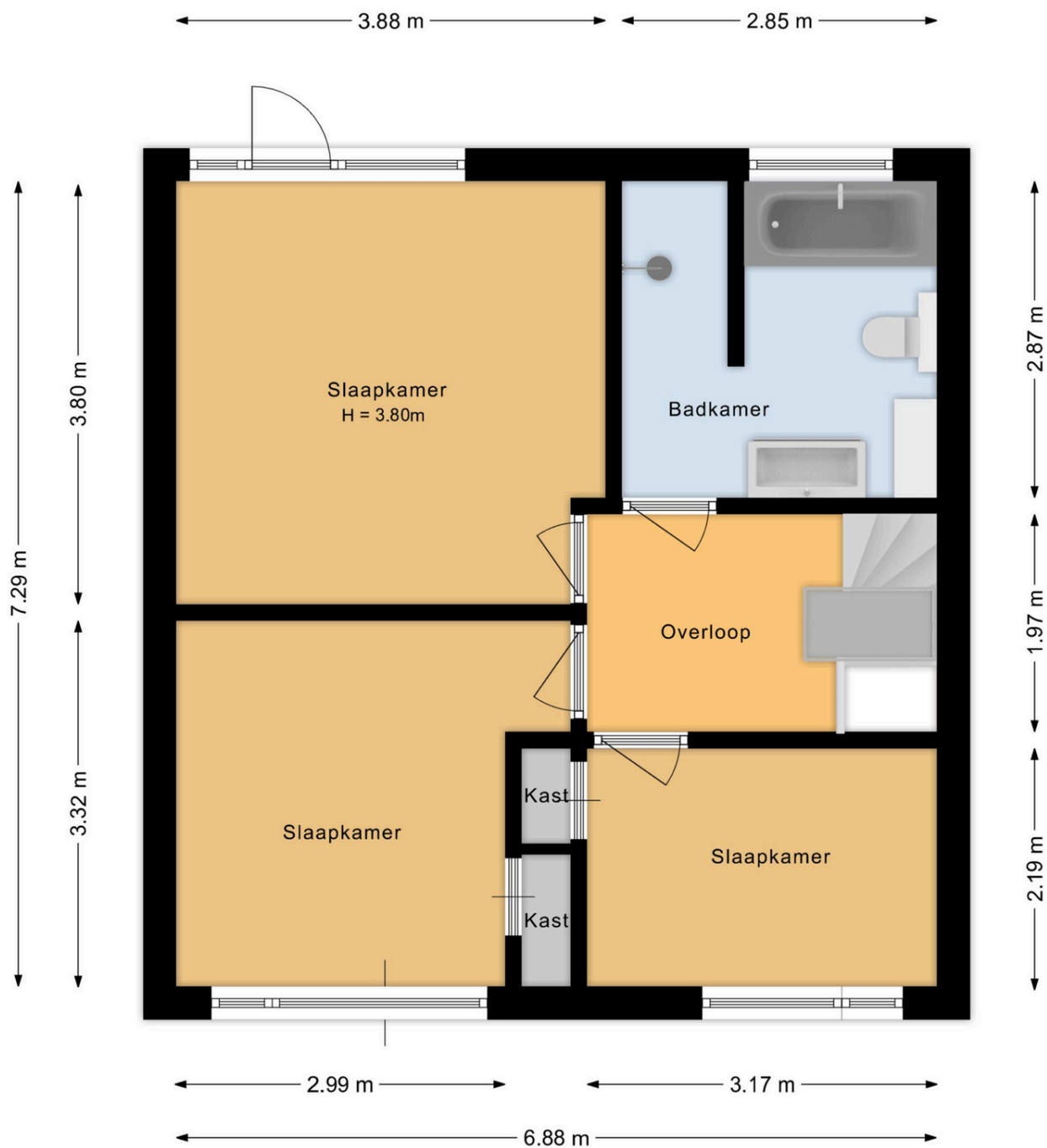


Ruys de Perezlaan 24 Aardenhout
Begane grond

Plattegrond

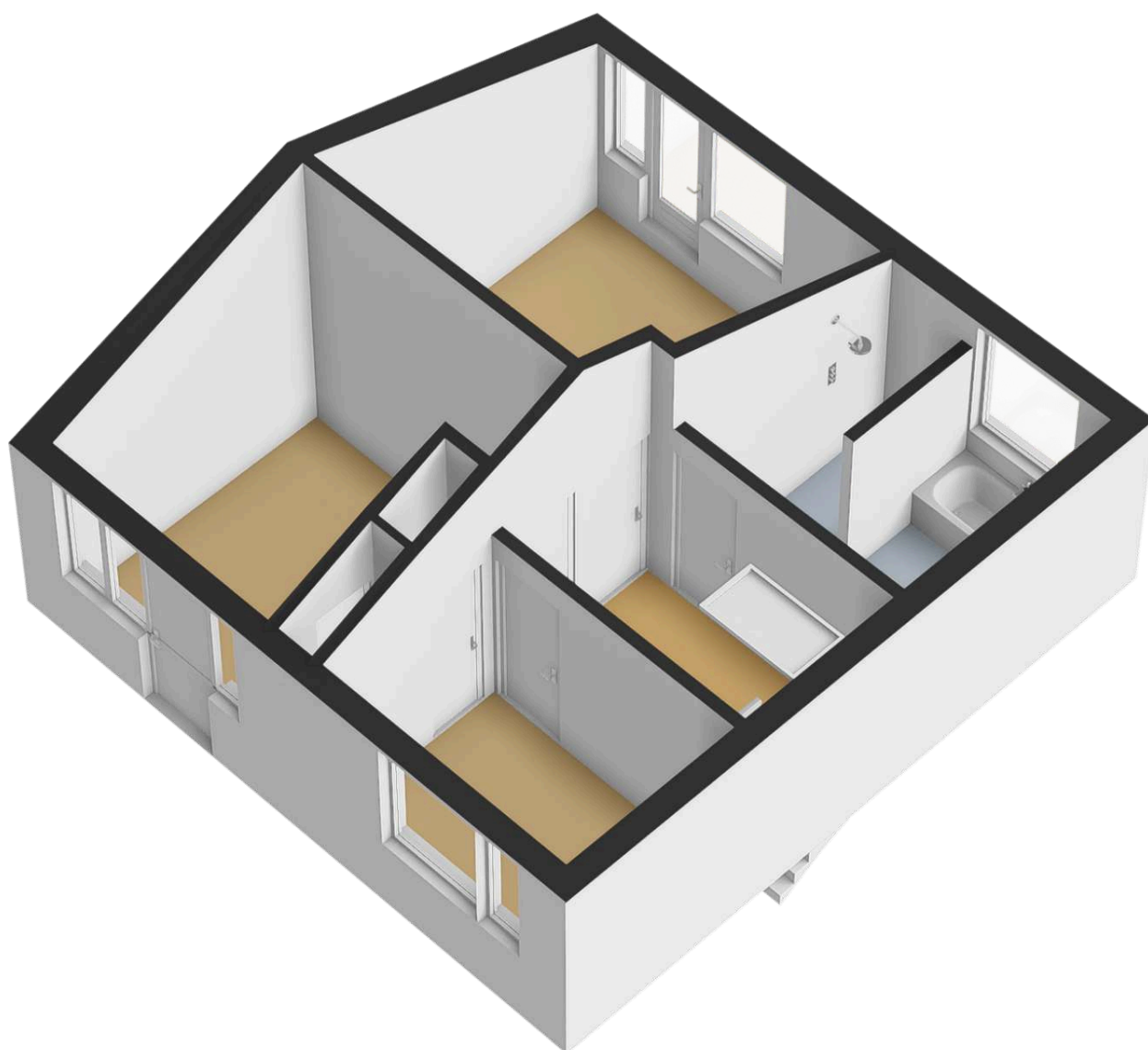


Plattegrond

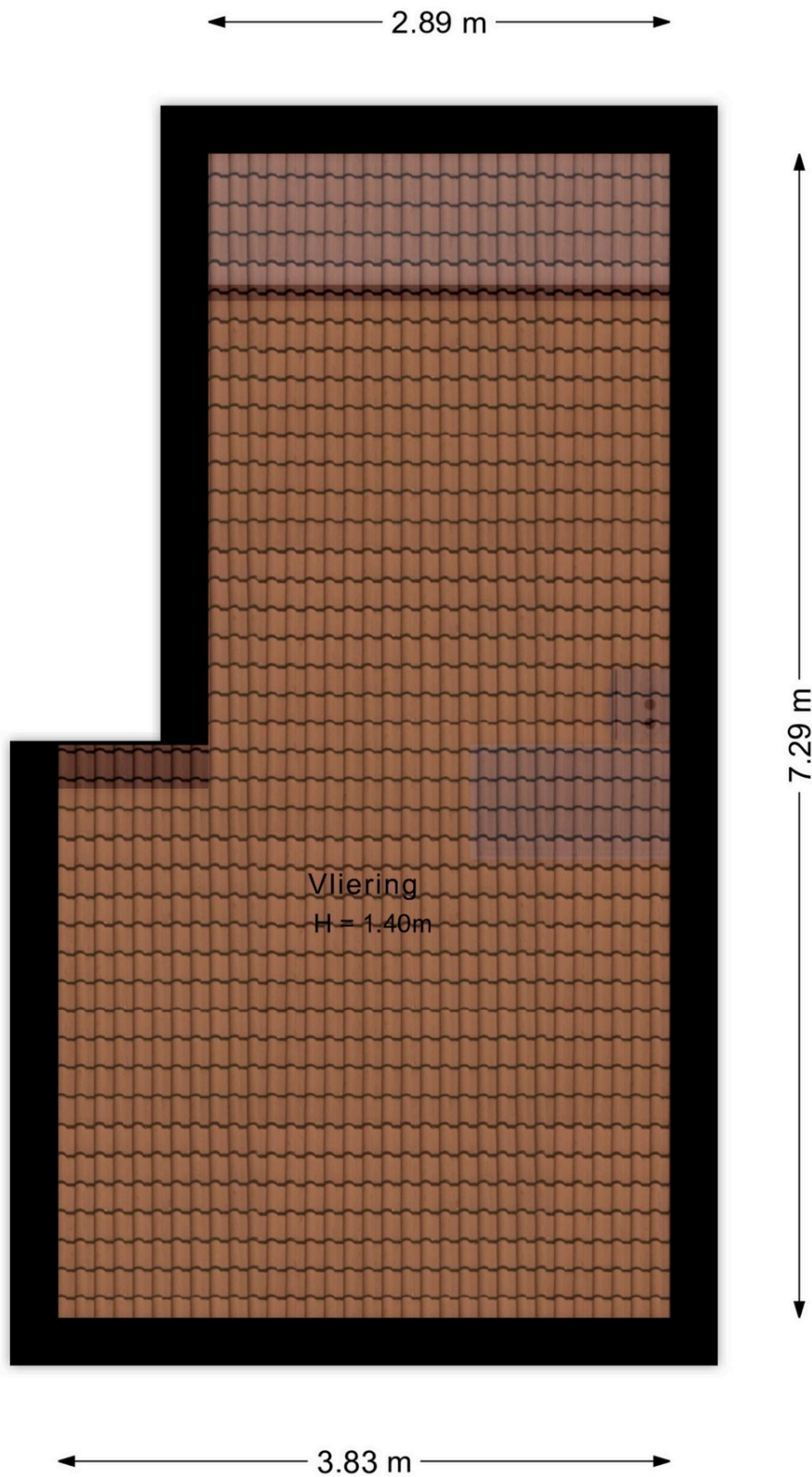


Ruys de Perezlaan 24 Aerdenhout
1e Verdieping

Plattegrond

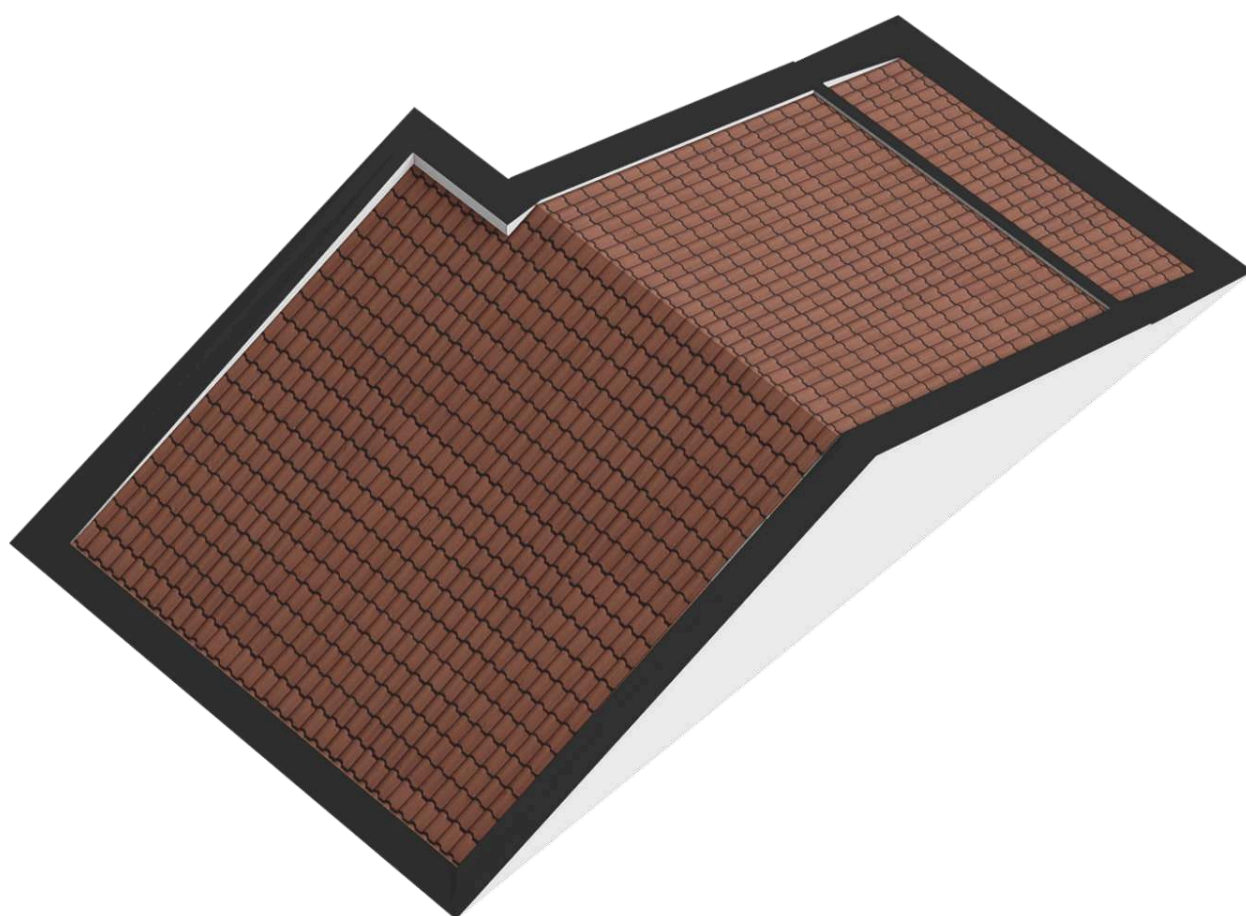


Plattegrond



Ruys de Perezlaan 24 Aerdenhout
Vliering

Plattegrond



Bouwtechnisch_Keuringsrapport



Bouwtechnisch Keuringsrapport

Pluskeuring, inclusief NHG



Adres object: Ruys de Perezlaan 24
2111 WP Aerdenhout

Datum inspectie: vrijdag 14 februari 2025
Geldigheidsduur rapport: 6 maanden
Rapportnummer: 2086-Ruys de Perezlaan 24 2111 WP Aerdenhout



Bouwadviez
Werfstraat 46
2021 BP Haarlem
T +31 6 13910578

info@bouwadviez.nl
KvK 90879481

Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.



Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	2086-Ruys de Perezlaan 24 2111 WP Aerdenhout
Inspecteur	R. Blanken
Soort inspectie	Aankoopkeuring
Datum inspectie	vrijdag 14 februari 2025
Tijd inspectie	9:00
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Aanwezig bij inspectie	Koper; Makelaar verkoper; Makelaar koper
Weergesteldheid tijdens inspectie	Half bewolkt
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Niet van toepassing

Opdrachtgever

Naam	Mevrouw M. Y. F. Berkhout
Adres	Hoplaan 2,
Postcode	2111 AD
Woonplaats	Aerdenhout
E-mail	minx.berk@gmail.com

Objectgegevens

Objecttype	Woonhuis/Twee onder een kap
Adres	Ruys de Perezlaan 24
Postcode	2111 WP
Plaats/locatie	Aerdenhout
Bewoond	ja
Bouwjaar	1957
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee



Opmerkingen van de inspecteur

Het rapport bevat een overzicht met kleurtjes en beoordelingen aan het begin, dat automatisch gegenereerd is. We willen benadrukken dat dit overzicht niet volledig is en enkel dient als een visuele weergave. Voor een gedetailleerd en nauwkeurig inzicht in de staat van de woning zijn de omschrijvingen en kosten die zijn opgenomen in de rapportage bepalend voor uw besluitvorming.

Het rapport vermeldt alle kosten exclusief steigerwerk. Indien de specialist zijn werkzaamheden niet zonder steiger kan uitvoeren, kunnen deze kosten aanvullend in rekening worden gebracht. Bij het uitvoeren van werkzaamheden aan de gevel en het dak, raden we aan om zoveel mogelijk werkzaamheden te combineren, waarbij gebruik wordt gemaakt van dezelfde steigers. Dit kan kostenbesparend zijn en efficiënt gebruik maken van de benodigde middelen.

Ons doel is om u een grondig en betrouwbaar overzicht te geven van de technische staat van de woning. Mocht u verdere vragen hebben over de bevindingen in dit rapport of behoefte hebben aan meer gedetailleerde informatie, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. Wij staan klaar om u te voorzien van alle nodige verduidelijkingen en ondersteuning.

R. Blanken

5. Interieur

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	1. Binnenwand constructief	Metselwerk - Vochtmeting (Op doorslag)
 2-Goed	10. Vloer constructief (verdiepingsvloer)	Beton constructie vloer (Verdieping)
 2-Goed	5. Trap binnen	Houten trap
 2-Goed	6. Keuken - Toebehoren/onderdelen	Keukenblok
 2-Goed	7. Afwerking binnen - algemeen	Binnenwand - Afwerking
 2-Goed	7. Afwerking binnen - algemeen	Plafond
 2-Goed	8. Sanitaire voorzieningen	Badkamer algemeen
 2-Goed	8. Sanitaire voorzieningen	Doucheruimte
 2-Goed	8. Sanitaire voorzieningen	Toilet

6. Installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
Niet inspecteerbaar	1. Veiligheidssystemen	CO-melder - algemeen
Niet inspecteerbaar	1. Veiligheidssystemen	Rookmelder - Verplicht (Elke verdieping) ✓
 2-Goed	2. Elektrische installatie	Bedrading - Elektra
 2-Goed	2. Elektrische installatie	Groepenkast (3-fase aansluiting)
 2-Goed	2. Elektrische installatie	Schakelmateriaal
 5-Slecht	3. Verwarmingssysteem	CV-Ketel - Ketel lekt
 2-Goed	3. Verwarmingssysteem	CV-Leidingwerk
 2-Goed	3. Verwarmingssysteem	Radiatoren - Warmte afgiftesysteem
 2-Goed	4. Gas	Gasmeter
 2-Goed	5. Water - (Warm en koud)	Watermeter
 2-Goed	6. Rioleringsysteem	PVC - Riool

7. Garage, berging, bijgebouw vrijstaand (beperkte opname)

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 2-Goed	Dak plat	EPDM dakbedekking - Berging

Bouwtechnisch_Keuringsrapport



6. Installaties

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
3. Verwarmingssysteem - CV-Ketel - Ketel lekt - CV-Ketel vervangen (advies voor zelfde type - Controleer via installateur of deze voldoende capaciteit heeft voor de woning)	2.800	0	0	2.800
3. Verwarmingssysteem - CV-Leidingwerk - Leidingwerk omtimmeren	0	0	200	200
5. Water - (Warm en koud) - Watermeter - Waterontharder aanbrengen (advies)	0	0	2.500	2.500
Totaal	2.800	0	2.700	5.500
Totaal	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	6.400	2.350	27.450	36.200

Gebrek

Geen vochtdoorslag - Droge meting aan de binnenzijde



Locatie

Rechts

Opmerking gebrek

Schoorsteen is in voldoende conditie, geen vochtdoorslag gemeten. Altijd een onderhoudsgevoelig element.

Maatregel

Licht reinigen - Dekplaat afsmeren - Voegwerk herstellen - Lood aansluiting herstellen (inslijpen) - Impregneren - Regenkap aanbrengen (op open pijp(en))

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 1.200

X

12. Balustrade buiten - Houten hekwerk



2-Goed

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

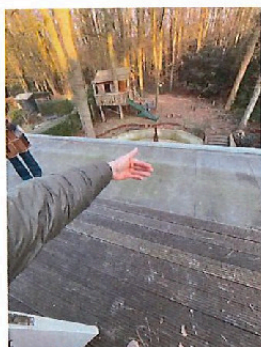
Hekwerk wordt gecontroleerd op veiligheid (beklimbaarheid), stabiliteit, bevestiging, houtrot, kwaliteit schildersonderhoud.

Algemeen

Houten hekwerk is vaak gevoelig voor rot, goed onderhouden voorkomt houtrot en dure herstel/vervangingskosten.

Gebrek

Hekwerk ontbreekt - Veiligheid



Locatie

Aanbouw/dakterras

Opmerking gebrek

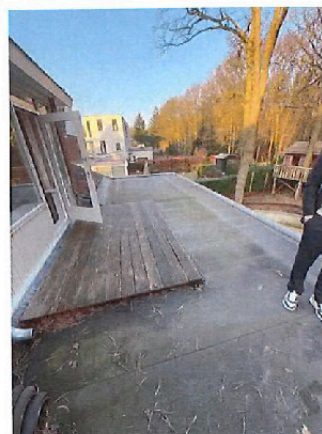
Ivm veiligheid advies om hekwerk aan te brengen.

Maatregel	Dak rond oude schoorsteen herstellen Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 1.500
Maatregel	Ondervorst aanbrengen (Aansluiting nokvorsten herstellen) Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 1.600
Maatregel	Pannendak vervangen (Incl. Damp-open folie - stof- en panlatten) - Langer termijn (of i.c.m. zonnepanelen) Uitvoering: Verbetering Totale kosten incl. BTW: € 15.000

3. Dakbedekking platte daken - Bitumen met leislag (bescherm laag) - Aanbouw



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting	Bitumen met leislag deze wordt beoordeeld op de kwaliteit (te verwachte levensduur), afschot, stroken onderling goed gebrand zijn, dakrandaansluitingen, aansluiting uitloop in orde is etc.
Algemeen	Bitumen met leislag hebben een gemiddelde levensduur van 25 á 30 jaar. De leislag die is aangebracht zorgt ervoor dat de UV-straling uit het product gehouden wordt en het product een langere levensduur heeft. Voordeel is dat dit alleen door een professional verwerkt kan worden.

4. Dakconstructie - Houten dakconstructie schuin/plat dak

Waarneembaarheid Deels



Toelichting

Houten dakconstructie wordt beoordeeld op constructieve functie (evt constructie wijziging correct zijn uitgevoerd), doorbuiging en stabiliteit, houtworm, aantasting door houtrot, lekkage sporen etc. Visuele inspectie, als er tijdens de inspectie door spullen delen niet zichtbaar zijn kunnen deze beperkt geïnspecteerd worden. De constructie wordt niet beoordeeld op bouwtekeningen.

Algemeen

Dakconstructie kun je vrijwel altijd aanpassen voor bv trapgat, lichtstraat, dakraam etc. Advies om een constructeur een tekening met berekening te laten maken.

5. Dakbeschot - Houten dakbeschot

Waarneembaarheid Deels



Toelichting

Dakbeschot wordt gecontroleerd op lekkages, bevestiging, constructieve functie, aantasting, schimmels, condensatie etc. Tevens proberen we te achterhalen hoe deze is geïsoleerd indien zichtbaar.

Algemeen

Dak na-isoleren, indien de pannen niet aan vervanging toe zijn advies om dit vsn binnenuit te doen. Indien de pannen aan vervanging toe zijn kan dit ook van buitenaf.

Gebrek

Goot vervuld (risico op verstopping)



Locatie

Voor- en achterzijde

Opmerking gebrek

De goot is vervuld waardoor er water in blijft staan. Tevens kan het vuil tot verstopping in de regenpijp leiden. Advies om de goot regelmatig schoon te maken, werp 2x per jaar een blik om dit te controleren.

Maatregel

Dakgoot schoonmaken

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 80

Toelichting Dorpelstenen worden gecontroleerd op bevestiging, geen breuken aanwezig zijn en of het voegwerk tussen de stenen nog in voldoende conditie is.

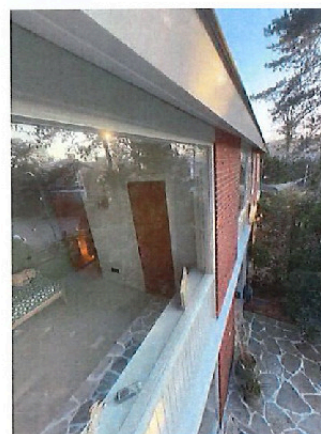
Algemeen Keramische raamdorpelstenen worden vaak aangebracht onder kozijnen. Deze zorgen voor de afwatering, dat het regenwater wat niet wordt opgenomen door het glas uit de gevel wordt geleid. Als het voegwerk begint uit te spoelen kan dit tot vlekvorming/uitgespoeld voegwerk in onderliggend metselwerk leiden.

Maatregel Voegwerk herstellen
Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 200

2. Gevel overstek - Boeideel - Overstek - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Houten overstek aanwezig, deze wordt geïnspecteerd op kwaliteit, houtrot en constructieve functie. Indien er een goot in ligt, voorkom lekkage dit leidt veelal tot houtrot in het overstek. Kan zich voordoen dat rot niet visueel is waar te nemen door schilderwerk.

Algemeen Overstek is technische een pré, dit zorgt ervoor dat de gevel minder nat wordt door regen. Zorgt voor minder slijtage aan o.a. schilderwerk, voeg- en metselwerk. Daarnaast kan het ook nog een zonwerende functie hebben.

Gebrek

Deels uitgespoeld voegwerk



Locatie

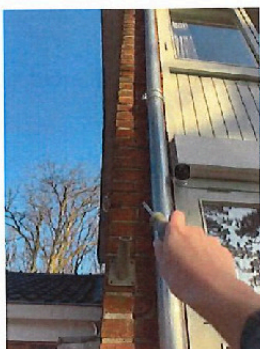
Achterzijde

Opmerking gebrek

Plaatselijk wat uitgespoeld voegwerk, advies om dit op termijn te herstellen. Dit kan door deels de voeg te vervangen. Voor een mooier resultaat advies om het gehele voegwerk te vervangen. Combineer dit herstel met andere werkzaamheden waarbij b.v. een steiger nodig is om de kosten te drukken. Kosten steigerwerk niet opgenomen.

Gebrek

Scheurvorming (Geen constructief gebrek)



Locatie

Links voor door uitzetting en krimp latei

Opmerking gebrek

Scheurvorming in het metselwerk geconstateerd. Deze scheurvorming heeft geen constructieve gevolgen en heeft dan ook geen herstel nodig.

5. Kozijn buiten - Hang- en sluitwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Hang- en sluitwerk (scharnieren) wordt beoordeeld op functioneren, loopt het soepel, sluiten de draaiende delen voldoende af.

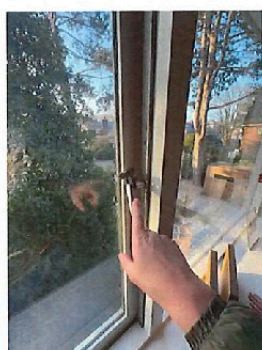
Algemeen

Onderhoud aan hang- en sluitwerk zorgt voor behoud van uw kozijnen.

 Kozijnwacht is een bedrijf dat is gespecialiseerd in het herstellen van hang- en sluitwerk.

Gebrek

Hang- en sluitwerk functioneert onvoldoende - Raamboom/uitzetter ontbreekt



Locatie

1e verd

Opmerking gebrek

Het hang- en sluitwerk werkt niet naar behoren, scharnieren en/of raambomen lopen stroef. Advies om het hang- en sluitwerk te onderhouden en daar waar nodig te vervangen.

Maatregel

Onderhoud hang- en sluitwerk - Afstellen

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 500

5. Kozijn buiten - Hout



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Houtenkozijnen wordt naast schilderwerk op houtrot gecontroleerd. Of de glaslatten in orde zijn en eventueel reeds houtrot is uitgevoerd wat met een volgende onderhoudsbeurt mogelijk hersteld moet worden.

5. Kozijn buiten - Ventilatie rooster

Waarneembaarheid Geheel



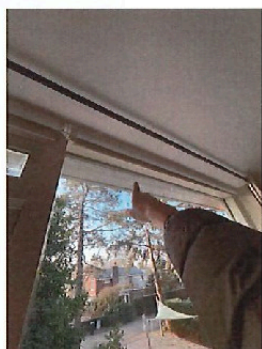
Toelichting

Ventilatie rooster dient voor het ventileren en frisse luchttoevoer in de woning. Je kunt de hoeveelheid lucht vaak met een hendel instellen. In de winter moet je geen koude wind voelen, maar het is wel van belang om het rooster altijd iets open te hebben.

Houdt de ventilatieroosters goed schoon zodat deze voldoende lucht doorlaten. Vaak kun je deze zelf demonteren en schoonmaken.

Gebrek

Geen ventilatie roosters aanwezig



Locatie

Div

Opmerking gebrek

Om de woning te kunnen ventileren kunt u ramen openzetten. In de winter is dit vaak teveel waardoor ventilatie rooster wenselijk zijn. Mogelijk om ventilatie roosters in het glas aan te brengen. Hiervoor moet het glas vervangen worden (kleiner) en kan er een ventilatierooster aangebracht worden.

Maatregel

Ventilatie roosters aanbrengen (icm glas vervangen)

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 250

9. Schuifdeur - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

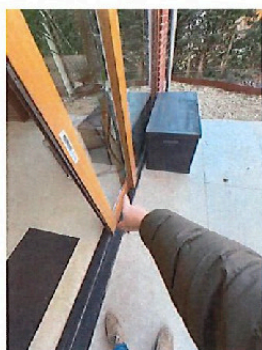
Houten schuifpui wordt gecontroleerd op functioneren hang- en sluitwerk, houtrot, lekkage etc.

Algemeen

Houtenschuifpui is vaak zwaar, als deze langere tijd open laat staan advies om de deur van de wieltjes te halen. Hiermee voorkom je dat de wieltjes "vierkant" wordt.

Gebrek

Schuifdeur loopt wat zwaar



Locatie

Achterzijde

Opmerking gebrek

Mogelijk kunnen ze deze nog beter afstellen zodat die makkelijker schuift.

Maatregel

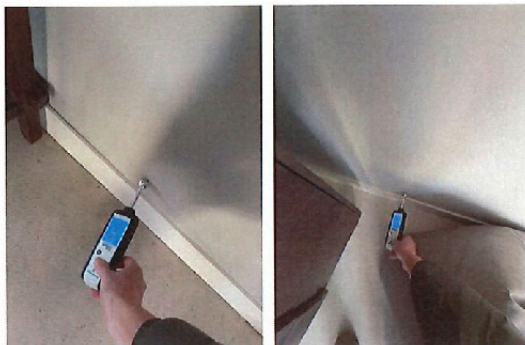
Schuifdeur afstellen

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 300

Gebrek

Droge waarde gemeten - tot 15% (optrekkend vochtmeting)



Locatie

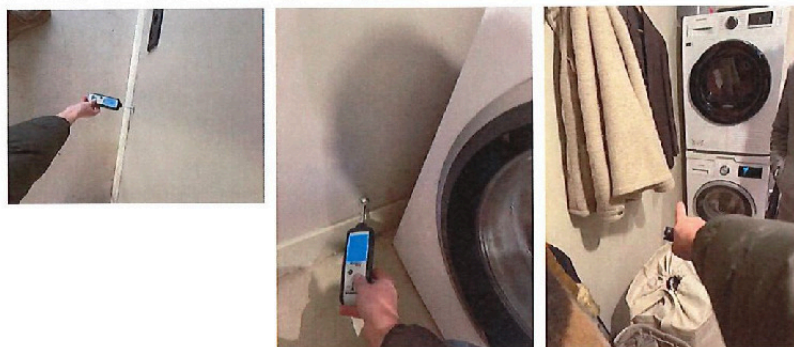
Bouwmuren bgg

Opmerking gebrek

Er zijn diverse metingen uitgevoerd, hierbij is geen verhoging in de vochtwaarde gemeten. Dit is positief voor de houten vloerconstructie en met deze vochtwaarde zal er geen schade aan het stucwerk ontstaan.

Gebrek

Plaatselijk verhoging vochtmeting á 30% (57% op de meter)



Locatie

Wand naast de wasmachine

Opmerking gebrek

Mogelijk dat er een elektra leiding in de wand loopt of dat de wasmachine is overstroomd oid. Houdt in de gaten of er blazend stucwerk ontstaat. Verder geen lekkages geconstateerd.

Indien er schade ontstaat, stucwerk afsteken, drogen en weer afwerken.

2. Begane grond - Vloerconstructie - Beton op zand (geïsoleerd)



2-Goed

Waarneembaarheid

Deels

Toelichting

Beton op zand, vaak als schuimbeton uitgevoerd. Dit is een vocht ongevoelige constructie die volledig geïsoleerd is. Constructief is deze vrijwel altijd in orde.

Algemeen

Deze constructie is een goede basis om vloerverwarming aan te brengen. Nadeel van deze constructie is dat de kruipruimte is opgeheven om nog eventueel leidingwerk te verleggen.

5. Interieur

1. Binnenwand constructief - Metselwerk - Vochtmeting (Op doorslag)



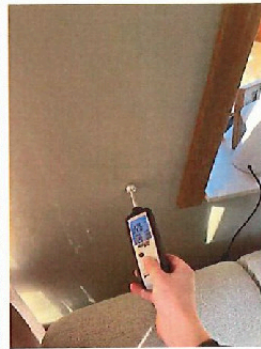
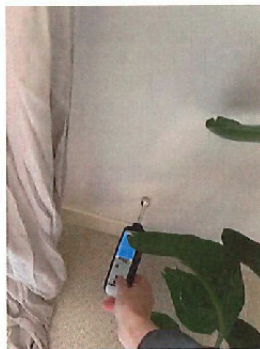
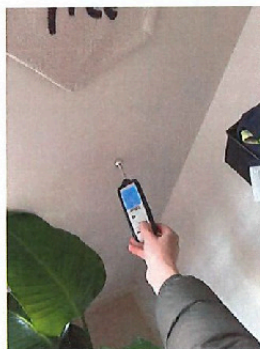
Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Binnenwand constructief gemetseld, dit betreft een dragende muur. Gecontroleerd op scheurvorming, of deze constructief in orde is en op eventuele vochtdoorslag.

Gebrek

Droge meting - Ongeïsoleerd spouwmuur



Locatie

Divers

Opmerking gebrek

Droge vochtmeting aan de binnenzijde van de gevels, vermoeden dat de spouw niet geïsoleerd is. Bij voorkeur geïsoleerde voorzetwand aan de binnenzijde aanbrengen met behoud van de luchtspouw.

10. Vloer constructief (verdiepingsvloer) - Beton constructie vloer (Verdieping)



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Verdiepingsvloer wordt gecontroleerd op constructieve functie. Daarbij kunnen er bij bepaalde bouwjaren koudebruggen aanwezig zijn. Deze kunnen tot condensatie leiden en vlek/schimmelvorming tot gevolg hebben.

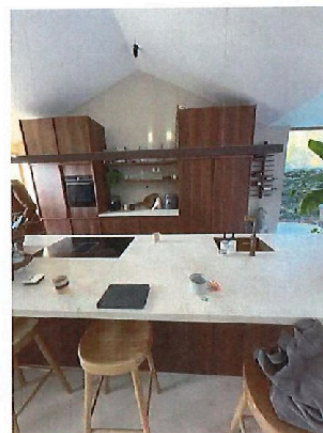
Algemeen

Beton constructie vloer is constructief vaak zeer sterk. Lastige is vaak bij een verbouwing om leidingwerk te verplaatsen. Je kunt ook een verlaagd plafond aanbrengen of als je de vloerafwerking aan de bovenzijde vervangt zou het leidingwerk in gefreesd kunnen worden en door de vloer boren om bv een nieuw lichtpunt te creëren.

6. Keuken - Toebehoren/onderdelen - Keukenblok



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

De keuken is een beperkt element in de bouwtechnische keuring. Deze wordt geïnspecteerd op veiligheid, afstand elektra - kraan/fornuis, elektra geaard. De apparatuur wordt niet getest omdat dit theoretisch elk moment stuk kan gaan, dit zal bij de schouwing vlak voordat de overdracht getest worden.

Algemeen

Indien er de wens is om op 5(of meer) pits kookplaat te installeren dan moet er een krachtstroom groep aanwezig zijn. Hiervoor moet je eerst controleren of er een 3-Hoofd fase aansluiting aanwezig is vanuit de netbeheerder. (Zie groepenkast voor meer info)

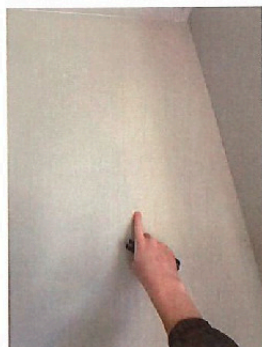
7. Afwerking binnen - algemeen - Binnenwand - Afwerking



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Scheurvorming (Geen constructief gebrek)



Locatie

Wand tussen woonkamer/hal

Opmerking gebrek

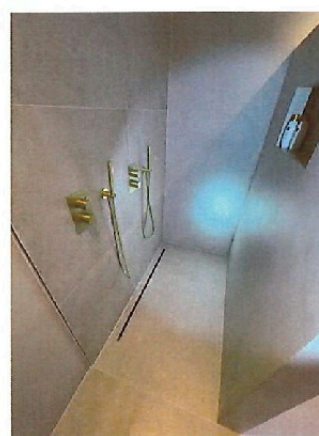
Scheurvorming in het metselwerk geconstateerd. Deze scheurvorming heeft geen constructieve gevolgen en heeft dan ook geen herstel nodig.

Toelichting	Badkamer beoordeeld op functionaliteit, lekkage, kitwerk, voegwerk vochtproblematiek, ventilatie etc.
Algemeen	In de douche hoek is het aan te raden om het tegelwerk te reinigen met groene zeep, dit zorgt ervoor dat het voegwerk waterafstoot (i.p.v. ontkalkers). Tevens is het belangrijk dat de badkamer geventileerd wordt. Door een kier van +/- 15mm onder de deur te hebben (of een rooster). I.c.m. een afzuigpunt als een elektrische ventilator, een mechanische ventilatie box of een natuurlijk ventilatiepunt (in deze samenstelling altijd met ramen DICHT tijdens het douchen, na het douchen kan deze wel open). Indien er geen afzuigpunt aanwezig is het raam op een kiertje zetten. Stopcontacten dienen geaard te zijn en radiator visueel geaard (bij metalen leidingen).

8. Sanitaire voorzieningen - Doucheruimte



Waarmeembaarheid Geheel



Toelichting	De douchehoek wordt geïnspecteerd op de waterdichtheid, vochtmeting wordt uitgevoerd om eventueel vocht achter het tegelwerk te detecteren. Als het voeg- of kitwerk onvoldoende is kan het vocht achter tegelwerk komen. Hierdoor kunnen de tegels los komen en lekkage ontstaan. Advies om met enige regelmaat voeg- en kitwerk te checken op scheurvorming of loskomen.
Algemeen	De douchehoek is altijd een kwetsbaar element in de woning. Het is dan ook van belang deze goed te onderhouden. De flexibele kitvoeg wordt altijd in de hoeken van de wanden aangebracht, deze gaan gemiddeld 5-7 jaar mee dan dienen ze vervangen te worden. Voegwerk is gevoelig voor ontkalkers, als het zachte keramiek vd tegels zichtbaar wordt gaat deze vocht opnemen en kunnen er problemen ontstaan. Bij het vervangen van de douchehoek advies om een vaste bak/plaat aan te brengen. Deze zijn hebben het minst onderhoud nodig en minder gevoelig voor lekkages.

6. Installaties

1. Veiligheidssystemen - CO-melder - algemeen

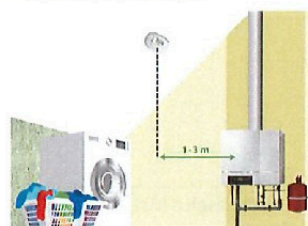


Niet inspecteerbaar

Waarneembaarheid Niet

Bij een schuin plafond

- Op een horizontale afstand tussen 1 en 3 meter van de CO-bron.
- Plaats de melder aan het schuine plafond.



Toelichting

Advies om bij gasgestookte toestellen als een CV-ketel of geiser een CO-melder te plaatsen.

Een koolmonoxidemelder kan waarschuwen voor onveilige situaties veroorzaakt door koolmonoxide. Controleer regelmatig de goede werking van een koolmonoxidemelder volgens specificaties van de leverancier.

Voor meer informatie kunt u kijken op de website van de brandweer: <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/koolmonoxidemelders/meer-info/plaatsingsadvies-co-melder>

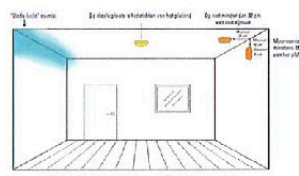
Wij controleren niet op de aanwezigheid van CO-melder omdat deze vaak meegenomen worden door de huidige bewoners, deze informatie is ter kennisgeving.

1. Veiligheidssystemen - Rookmelder - Verplicht (Elke verdieping)



Niet inspecteerbaar

Waarneembaarheid Niet



Toelichting

Voordat u de eerste nacht gaat doorbrengen in uw nieuwe woning controleer de werking of aanwezigheid van rookmelders. Op iedere woonlaag dient een rookmelder gemonteerd te zijn. Ideaal geplaatst aan het plafond boven de hal/overloop. Hang een rookmelder niet in de nok.

Wij controleren niet op de aanwezigheid van rook-melders omdat deze vaak meegenomen worden door de huidige bewoners, deze informatie is ter kennisgeving.

Algemeen

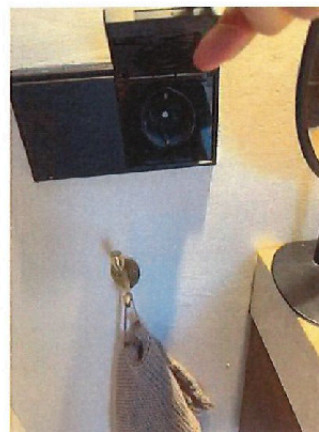
Alle bouwlagen van een woning dienen te zijn voorzien van een rookmelder. Daarnaast moeten ook besloten ruimtes waar een vluchtroute doorheen loopt, zijn voorzien van een rookmelder.

<https://brandveilig-nederland.nl/rookmelders-verplicht-in-iedere-woning-per-1-juli-2022/>

2. Elektrische installatie - Schakelmateriaal



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

Betreft schakelaars, stopcontacten(wcd) en overige aansluitpunten in de woning. Dit wordt geïnspecteerd op bevestiging, goed afgedekt is met afdekraam, losse bedrading, en of deze geaard is waar dat verplicht is. Natte ruimten als keuken en badkamer dienen alle stopcontacten geaard te zijn. Sinds 1996 is het verplicht bij nieuw- of grondige verbouw alle stopcontacten van aarde te voorzien. Stopcontacten en schakelaars worden niet opgeschroefd of op spanning getest.

3. Verwarmingssysteem - CV-Ketel - Ketel lekt

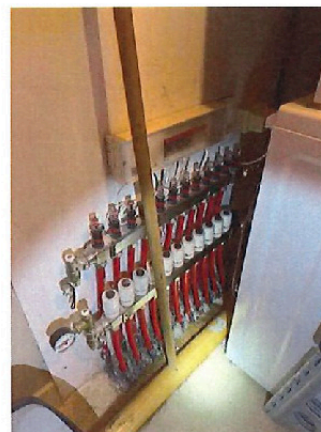


Waarneembaarheid Geheel



3. Verwarmingssysteem - CV-Leidingwerk

Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

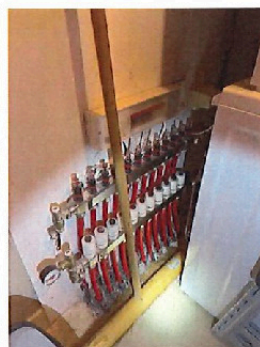
CV-leidingwerk wordt gecontroleerd op lekkage, roest, aansluitingen, bevestiging etc.

Algemeen

Als de druk in het CV-systeem vaak bijgevuld moet worden is de kans groot dat het systeem ergens lekt. Laat dit controleren door een CV-monteur.

Gebrek

Leidingwerk niet beschermd



Locatie

Wasruimte

Opmerking gebrek

Advies om leidingwerk te omtimmeren.

Maatregel

Leidingwerk omtimmeren

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 200

3. Verwarmingssysteem - Radiatoren - Warmte afgiftesysteem

Waarneembaarheid Geheel



Maatregel Waterontharder aanbrengen (advies)
Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 2.500

6. Rioleringsysteem - PVC - Riool



Waarneembaarheid Deels



Toelichting PVC rioolpijp geconstateerd, dit is wat er tegenwoordig in de bouw wordt toegepast. Riool wordt gecontroleerd op lekkage, puffen van stank, bevestiging etc (Indien visueel zichtbaar).

Algemeen Op PVC rioolpijpen kunnen nieuwe riolen worden aangesloten voor bijvoorbeeld een nieuwe badkamer.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model Bouwkundig Rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten; kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn; kosten van toekomstig onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten voor verbetering; kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan danwel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
 - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
 - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf- werkzaamheden);
 - vermeld inclusief BTW; indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Kostenraming totale inspectie

Onderhoudskosten (betreft NHG)

	Direct	Op termijn	Totaal
1. Dak	3.100	1.750	4.850
2. Gevel	500	600	1.100
6. Installaties	2.800	0	2.800
Totaal woning	6.400	2.350	8.750

Verbeteringskosten (geen NHG)

	Verbetering	Totaal
1. Dak		15.080
2. Dakbedekking hellend - Keramische dakpannen - Origineel - Pannendak vervangen (Incl. Damp-open folie - stof- en panlatten) - Langer termijn (of i.c.m. zonnepanelen)	15.000	
8. Dakgoot - Zink (bakgoot) - Dakgoot schoonmaken	80	
2. Gevel		9.550
5. Kozijn buiten - Schilderwerk houten delen - Buitenzijde - Schilderbeurt (Langer termijn)	9.000	
5. Kozijn buiten - Ventilatie rooster - Ventilatie roosters aanbrengen (icm glas vervangen)	250	
9. Schuifdeur - Hout - Schuifdeur afstellen	300	
5. Interieur		120
8. Sanitaire voorzieningen - Toilet - Spoelknop afstellen (kleinere spoeling oid)	120	
6. Installaties		2.700
3. Verwarmingssysteem - CV-Leidingwerk - Leidingwerk omtimmeren	200	
5. Water - (Warm en koud) - Watermeter - Waterontharder aanbrengen (advies)	2.500	
Totaal woning		27.450

Bouwtechnisch_Keuringsrapport



Op termijn noodzakelijke kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.	
B.2.1	Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen. KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.

2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

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

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

Algemene toelichting op inspectie

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

Technische installaties, toetsing aan normen

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

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

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

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

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

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

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

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuizen is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is



Onderzoeksplicht kopers

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

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

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

Beoordeling technische staat

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Conditiemeting van bouw- en installatiedelen. Conditiemeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de conditie.

Deze conditie representeert zowel het belang (de ernst) van het gebrek als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie. De drie gebrekenmerken bepalen samen de technische conditie van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

Conditie omschrijving

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

3. BETALINGEN EN TARIEVEN

3.1 De door opdrachtnemer uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven en eventueel van toepassing zijnde meerprijzen welke ook ten alle tijde zichtbaar zijn op onze website.

3.2 Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de geïnschreven consumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.

3.3 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal opdrachtnemer geïmpaneeld zijn tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van opdrachtnemer.

3.4 Annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht tot inspectie die plaats zou vinden op de dag van inspectie of op de laatste dag voor de dag van inspectie zal door opdrachtnemer worden gefactureerd tegen het overeengekomen inspectietarief.

3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan opdrachtnemer niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in artikel 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. planningen wordt geschoven, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk opdrachtnemer worden gemeld.

3.7 Alle door opdrachtnemer opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (a) (in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij opdrachtnemer bij opgave of overeenkomen van de prijs biddende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.

3.8 Opdrachtnemer houdt zich het recht voor de factuur elektronisch aan te leveren.

3.9 Detailing dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, opdrachtnemer heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van opdrachtnemer, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schade en/of aansprakelijkheidsstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan opdrachtnemer te worden gemeld.

4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming".

4.3 Het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming" dient binnen 14 dagen na toezending van het formulier, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafereerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan opdrachtnemer te worden geretourneerd. Niet volledige, leesbare en naar waarheid ingevulde, geparafeerde, ondertekende, aanmeldingsformulieren welke bovendien niet zijn voorzien van alle bijlagen indien van toepassing, zullen niet in behandeling worden genomen.

4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook, opdrachtnemer behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van opdrachtnemer komt, geldt een eigen risico van € 500,-.

4.6 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal een verrekening plaatsvinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het Indemniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.

4.7 Indien opdrachtnemer met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

4.8 Een door opdrachtnemer uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering, respectievelijk een aanvullende dekking en/of aanvullende verzekering voor eventuele gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.

4.9 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

4.10 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en/of derden verzwezen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.

4.11 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.

4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en opdrachtnemer niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens opdrachtnemer van de tekortkomingen in kennis stelt.

4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Utrecht.

4.14 Op alle met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten en op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.

4.15 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd;

A: voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, uitgevoerde expertises en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden en rapportages tot maximaal EUR 4.500,00;

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
521261909

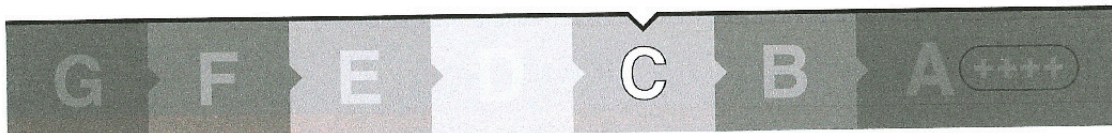
Datum registratie
22-01-2025

Geldig tot
20-01-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-
2 Gevelpanelen	n.v.t.
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

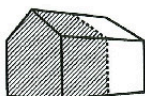
Ruys de Perezlaan 24
2111WP Aardenhout
BAG-ID: 0377010000015251

Detailaanduiding

Bouwjaar 1957
Compactheid 2,13
Vloeroppervlakte 152m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

JA Lemmers

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examennummer

8517.6417.2442

KvK-nummer

85722022

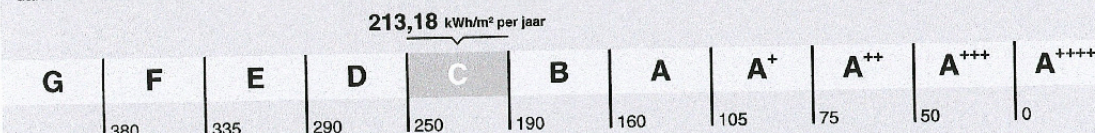
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



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⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 213,18 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 39,31 kg CO₂/m² 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.



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



Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

☐ ja ☒ nee

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 151,38 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 88 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 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

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

Prijpeil januari 2024

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 ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€290	€285	€275	€270	€260	€240	€210	€205	€200	€190	€185
Gemiddeld	€400	€395	€375	€375	€350	€315	€270	€270	€260	€245	€240
Hoog	€550	€530	€505	€495	€460	€410	€360	€350	€335	€320	€305

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan 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.

Noord	Zuid	West
Opp. 0 6 R_c	Opp. 0 6 R_c	Opp. 0 6 R_c
10,9 m ² 0,35	20,7 m ² 0,35	31,4 m ² 0,35
4,3 m ² 4,70	2,4 m ² 4,70	19,3 m ² 4,70

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op 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 CO₂. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7$ m²K/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.

1 Gevels (vervolg)

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 m²/K/W).

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.

Noord	Zuid	Horizontaal
Opp. 0 8 R_c	Opp. 0 8 R_c	Opp. 0 8 R_c
12,7 m ² 2,00	16,3 m ² 2,00	26,4 m ² 1,55
10,1 m ² 2,00	10,1 m ² 2,00	25,9 m ² 6,30

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 CO₂. 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 m²/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
74,4 m ² 3,70
30,0 m ² 3,55

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 CO₂. 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.

Energie label woningen

4 Vloeren (vervolg)

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 m²K/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.

Noord

Opp.	0	7	U_w
24,5 m ²			1,80
2,5 m ²			2,90
2,2 m ²			1,80
1,1 m ²			2,90
0,9 m ²			1,80
0,3 m ²			1,80

Zuid

Opp.	0	7	U_w
4,6 m ²			2,90
3,8 m ²			2,90
3,6 m ²			2,90
2,3 m ²			1,80
2,0 m ²			1,80
2,0 m ²			1,80
1,0 m ²			5,10
0,9 m ²			2,90
0,5 m ²			2,90
0,4 m ²			2,90

West

Opp.	0	7	U_w
4,0 m ²			1,80

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 CO₂. 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/m²K).

6 Buitendeuren

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

Noord		Zuid	
Opp.	0 4 U_g	Opp.	0 4 U_g
0,9 m ²		2,0 m ²	
	3,40	1,5 m ²	3,40

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op 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 energie label als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energie label 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_g -waarde. Hoe lager de U_g -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 CO₂. 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_g van 1,4 W/m²K).

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

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

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

Installaties

7 Verwarming

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

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	152,2 m ²

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
	Kokendwater kraan
Douche met warmterugwinning	Niet aanwezig

Verbeteradvies: warmterugwinning 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 voorverwarde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

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

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	152,2 m ²

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

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. CO₂-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

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 energie label 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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

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 beschaduwing van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

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

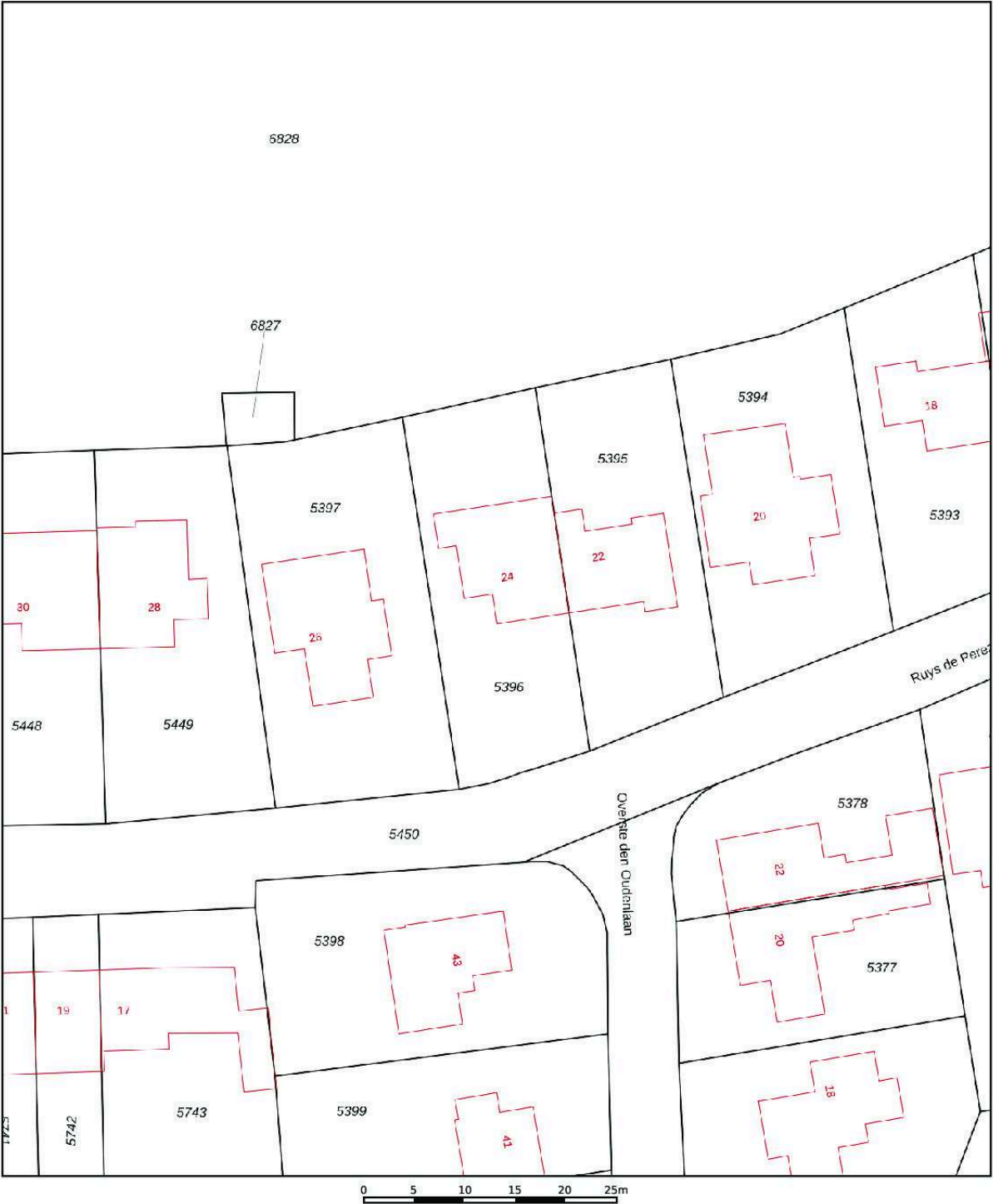
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl 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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bloemendaal
Sectie B
Perceel 5396

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

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Ruys de Perezlaan 24, 2111 WP Aerdenhout

Datum:

04-08-2026

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC woonkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Ruys de Perezlaan 24 Aerdenhout

Datum opname: 04-09-2024

Datum meetrapport: 05-09-2024



Advanced Geometrics

Hoofdstraat 192

2182 ER

Hillegom

06-12170887

www.advancedgeometrics.nl info@advancedgeometrics.nl KVK 69716781

Meetrapport

Meetstaat volgens NEN 2580 Meetinstructie

Advanced Geometrics

Opdracht gever:	
Adres:	Ruys de Perezlaan 24
Plaats:	Aerdenhout
Inmeet datum:	04-09-2024
Uitwerk datum:	05-09-2024
Type woning:	Vrijstaand
Opgenomen door:	Mark Korbee
In opdracht via:	Robert Dodd
Berekening via:	3d Scan Software

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	152,2
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0,0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	10,8
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	7,2
Totale Vloer Oppervlakte:	Ca:	170,2
Bruto Inhoud Woonfunctie:	Ca.	664,2
Totaal m3:		

Notities bij meting:

Advanced Geometrics

Dit rapport is opgesteld door Advanced Geometrics, ondertekend door Mark Korbee. Hierbij verklaart deze het rapport naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw heeft ingevuld.

Mark Korbee Advanced Geometrics
Hillegom, 05-09-2024

De oppervlakten zijn opgebouwd conform de branche brede meetinstructie van de NVM, VBO, Vastgoedpro, waarderingskamer etc. Deze is in grote lijnen gebaseerd op de GO NEN 2580. De gebruiksooppervlakten worden berekend volgende de Meet- en Rekenmethode conform de branche brede meetinstructie. Mochten er daarentegen afwijkingen in de berekening of oppervlakten zijn t.o.v. de werkelijkheid, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Meetrapport

Meetstaat volgens NEN 2580 Meetinstructie

Advanced Geometrics

Gebruiksopp. per verdieping

	GOW	GOOIR	GOGBR	GOEB	Ontoegankelijke ruimte	Vide	Inhoud M3
Begane grond	102,0	0,0	10,8	7,2	0,0	0,0	449,0
1e Verdieping	50,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	186,0
2e Verdieping	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	29,2
Totalen incl Bijgebouwen	152,2	0,0	10,8	7,2	0,0	0,0	664,2
Procentueel Vloer Oppervlakte	89,5%	0,0%	6,3%	4,2%	0,0%	0,0%	

Advanced Geometrics

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 uitsluitsel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.

1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit 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:

- 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.
- Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), 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 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leiding-schacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5 m².

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 m² (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 m²).

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 inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

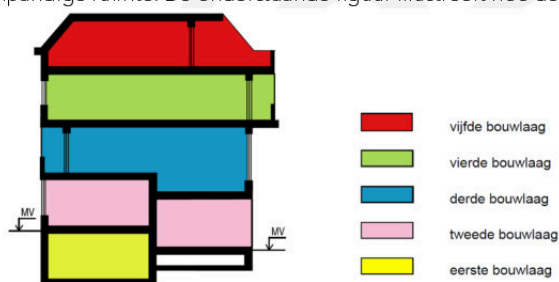
Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

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 inpandige 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:

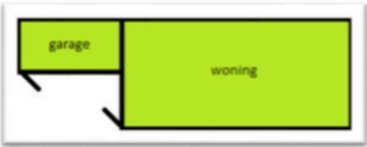
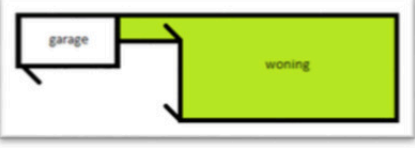
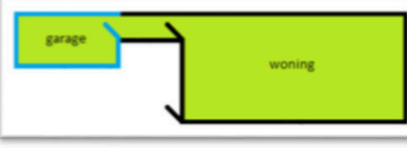
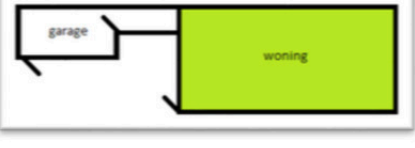
- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

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.

Situatie 1  ▪ Gedeelde muur met het hoofdgebouw ▪ Alleen bereikbaar via de open lucht → Overige inpandige ruimte	Situatie 2  ▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw ▪ Alleen bereikbaar via de open lucht → Externe bergruimte
Situatie 3  ▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw ▪ Alleen bereikbaar via de open lucht → Externe bergruimte	Situatie 4  ▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw ▪ Binnendoor bereikbaar → Overige inpandige ruimte
Situatie 5  ▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw ▪ Alleen bereikbaar via de open lucht → Externe bergruimte	
Situatie 6  ▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw (woning rechts) ▪ Alleen bereikbaar via de open lucht → Externe bergruimte	

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



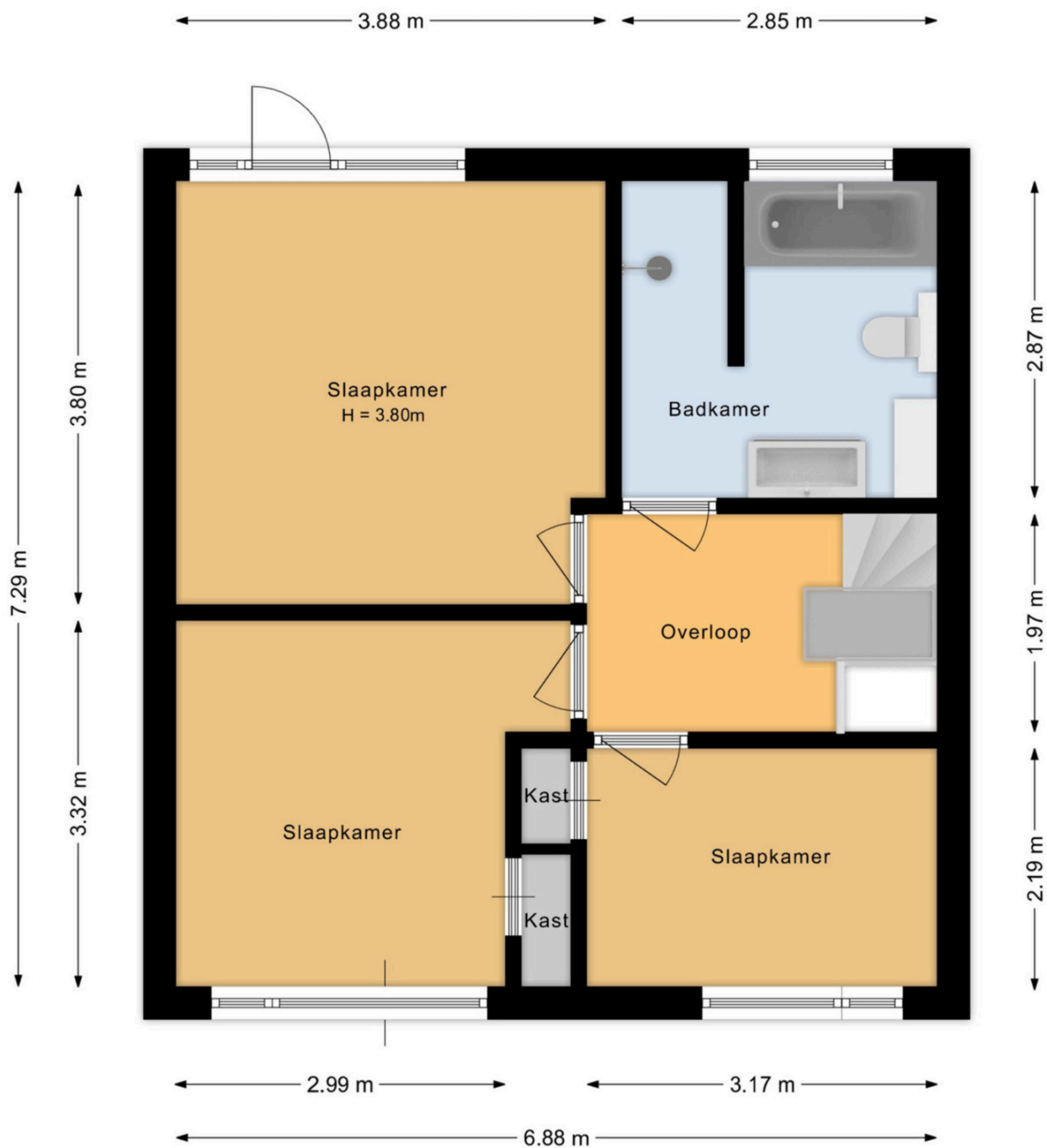
Ruys de Perrezaan 24 Aerdenhout
Situatie

Meetrapport



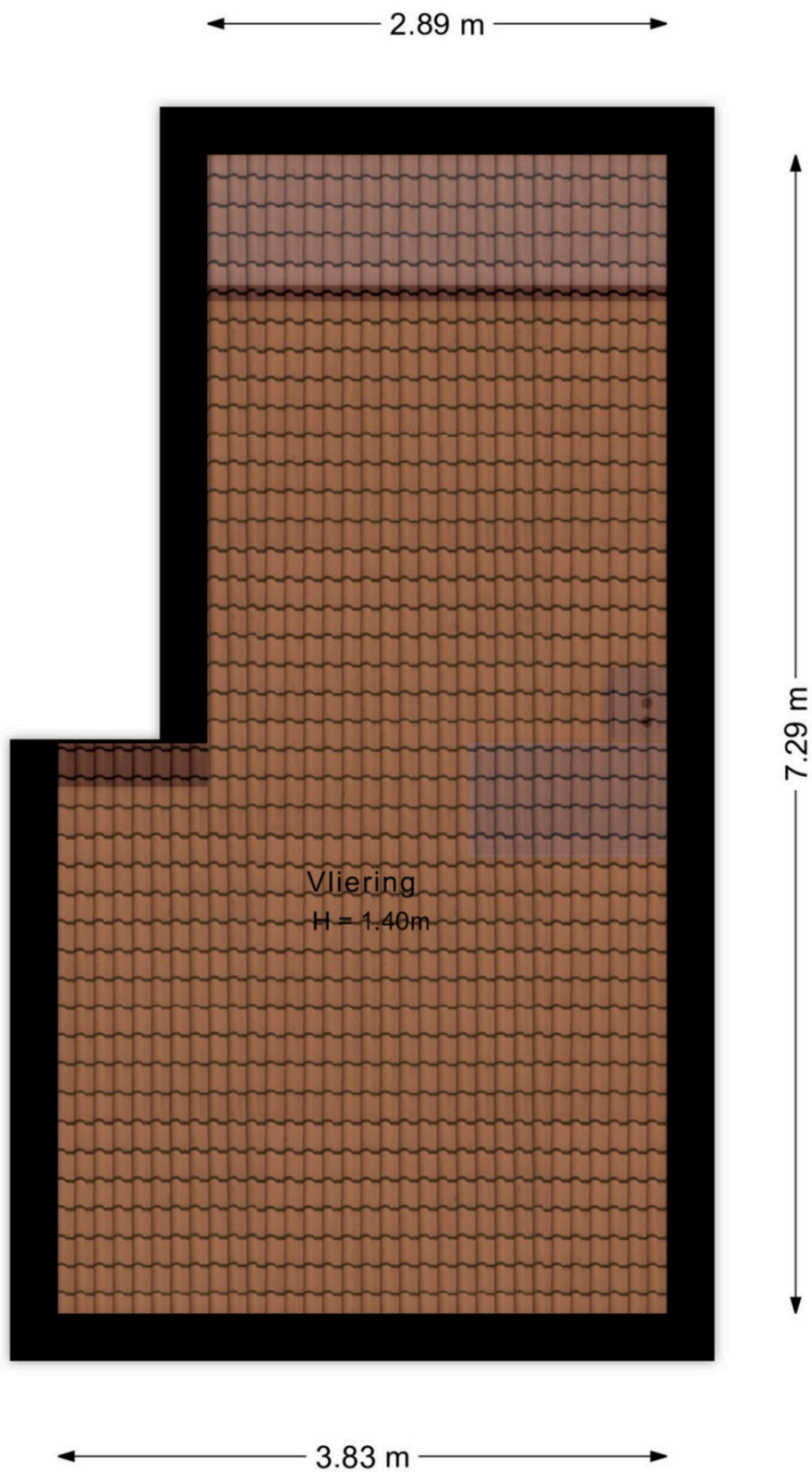
Ruys de Perezlaan 24 Aerdenhout
Begane grond

Meetrapport

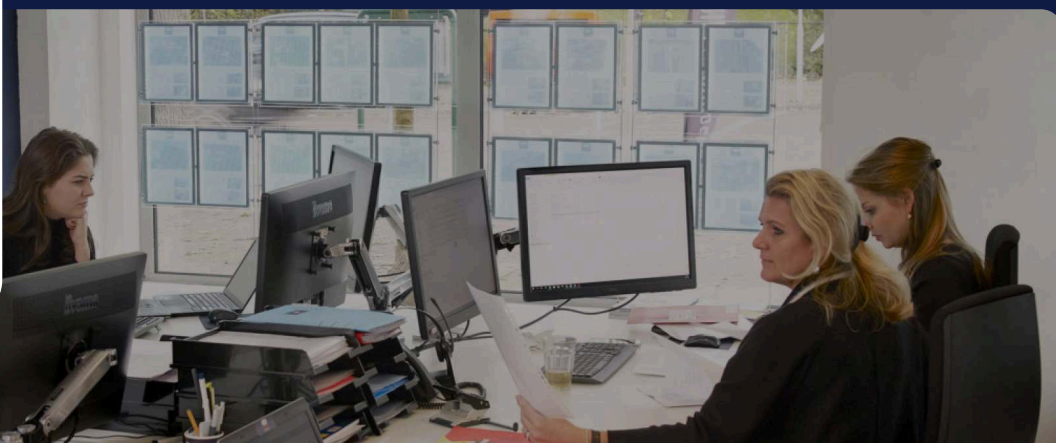


Ruys de Perezlaan 24 Aerdenhout
1e Verdieping

Meetrapport



Ruys de Perezlaan 24 Aerdenhout
Vliering



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 Haarlem

Ons kantoor in Haarlem kijkt uit over het schitterende Kleverpark, een van de talrijke juwelen van Haarlem.

Verlangt u ook naar zo'n (voor-)uitzicht?
Komt gerust eens langs!

Kleverparkweg 24
2023 CE Haarlem

T: 023 551 70 07
E: haarlem@dmcmakelaars.nl

www.dmcmakelaars.nl