

Informatie:

TELLEGENSTRAAT 5

9714 GA Groningen

Vanafprijs: €439.000,- k.k.

Aanvaarding: in overleg

MAKELAARDIJ
VAN DER
HOUWEN

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Tellegenstraat 5, 9714 GA Groningen

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : In de achtertuin hebben wij een stukje grond in gebruik van derden. Deze situatie was echter al zo toen wij het gekocht hebben en blijkt al veel langer op deze manier in gebruik te zijn.

- d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke grond? : zie opmerking onder 1.c

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- f Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ☐ ja ☐ nee
(*'Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.*)
- Zo ja, welke? : Er is geen sprake "bijzondere lasten en beperkingen" zoals bedoeld. Zie hiervoor ook de beschikbaar gestelde kadastrale stukken, laatste akte van levering en splitsingsakte
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: : Niet van toepassing
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf : Niet van toepassing
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : Niet van toepassing
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : Niet van toepassing
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : Niet van toepassing
(*Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Niet van toepassing

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)
- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
Zo ja, welke is/zijn dat? :
- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting: :
- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? :
- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke? :
- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom? :
- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
Zo ja, waarom? :
- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : als woonhuis
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : Niet van toepassing

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar? :

- b Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? : zie hiervoor de funderingsrapportage

- c Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :

- d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : niet bekend

Overige daken: : niet van toepassing

- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- c Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- d Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

- e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :
- f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen, ramen en buitendeuren. Alleen de voordeur en de achterdeur (inclusief kozijn) en beide ramen in de bijkeuken zijn van hout.
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : De gehele aanbouw is in 2025 extern geschilderd
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, door wie? : In eigen beheer
- c Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :
- e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? : HR of HR++ beglazing
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)
- Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

wanden?

Zo ja, waar? :

- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar? :

- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : De vorige eigenaar heeft omstreeks 2023 TONZON vloerisolatie laten aanbrengen in de woonkamer en de hal

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : keuken en bijkeuken

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☐ nee

Zo ja of soms, toelichting: : Er is geen kelder aanwezig

- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : Verwarming d.m.v. radiatoren i.c.m. een

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

het appartement?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

aardgasgestookte HR-combiketel met hybride boiler uit 2024

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

:

Merk van de installatie(s):

:

Type(nummer) van de installatie(s):

:

Installatiedatum van de installatie(s):

: 2024

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

: nadien nog geen periodiek onderhoud laten plegen (is nog zo goed als nieuw)

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

:

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

:

c Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

:

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke?

:

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

f Heeft u vloerverwarming in het appartement?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
Elektrisch:

☐ ja ☐ nee

warm water:

☐ ja ☐ nee

overig, namelijk

: Niet van toepassing

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

: Niet van toepassing

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

: Niet van toepassing

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

: Niet van toepassing

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☐ ja ☒ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: : Niet van toepassing
- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : Niet van toepassing
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Niet van toepassing
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Niet van toepassing
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : De groepenkast was al vernieuwd
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: : Mechanische afzuiging aanwezig in de badkamer
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Niet door ons
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : In 2023 is de gehele badkamer vernieuwd
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: : Niet van toepassing
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Niet van toepassing
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Rookmelder in het trapgat en in de babykamer (2026)

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2023

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2025

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2025

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van het appartement? : 1931

b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d Is er sprake van loden leidingen in het appartement? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar? :

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

f Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

g Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het :
perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? :

j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar? :

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)

Zo ja, waar? :

l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : In 2023 is een slaapkamer verbouwd tot badkamer
In 2025 is de oude badkamer op de begane grond verwijderd en bij de bijkeuken aangetrokken.
In 2025 is een terrasoverkapping aangebouwd
In 2025 is de tuin opnieuw aangelegd met nieuwe bestrating, nieuwe schuttingen en tuinverlichting.
In 2025 is een nieuwe tuinschuur met luifel geplaatst
In 2026 is een fietsenberging geplaatst (ook geschikt

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, in welk jaartal? : voor een bakfiets)
: zie boven
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Badkamer in opdracht van vorige bewoner
Keuken in opdracht van ons door Primo Keukens
Rest in eigen beheer
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
- Zo ja, welke? :
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
toestemming van de VvE?
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : volgt

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 618,66
- Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 420.000,-
- Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 661,76
- Belastingjaar? : 2026
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 509,89
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- Belastingjaar? : Belastingjaar 2026
Afvalstoffenheffing € 331,20
Rioolheffing € 178,69
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: €.....
- Elektra: €.....
- Water: €.....
- Stadsverwarming: €.....
- Anders: : Maandelijks voorschotbedrag voor gas en elektra
samen € 165,--
NB. Dit is gebaseerd op een 3 persoonshuishouden
waarbij veel thuisgewerkt wordt (wij zij dus heel veel
thuis)
- Te weten: €.....
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m3):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €.....

Duur: : Niet van toepassing

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....

Heeft u alle canons betaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer? : Niet van toepassing

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog? :

Zo ja, waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : Wij hebben een 1e parkeervergunning (bewonersvergunning 1e auto) voor € 135,05 per jaar
Wij hebben een 2e parkeervergunning (bewonersvergunning 2e auto) voor € 408,80 per jaar
Wij hebben tevens een bezoeker vergunning (150 uur per jaar voor parkeren bezoekers) voor € 25,00 per jaar.

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €.....

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☐ ja ☒ nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☐ ja ☒ nee

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : Er is sprake van een "slapende VVE" bestaande uit de benedenwoning (onze woning) en de bovenwoning. Er worden geen servicekosten betaald, er wordt niet vergaderd en wij hebben zelfs een opstalverzekering voor onze woning gesloten

b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 2

c Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☐ ja ☒ nee

d Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : 1/2

Berging: : NVT

Parkeerplaats: : NVT

e Aantal stemmen voor dit appartement: : NVT

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a Is er een professionele bestuurder? ☐ ja ☒ nee

b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☐ ja ☒ nee

b Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ☐ ja ☒ nee

c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het? :

15. Verzekeringen

a Is er een collectieve opstalverzekering? ☐ ja ☒ nee

b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☐ ja ☒ nee

c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☐ ja ☒ nee

Toelichting:

Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- a Is er een reservefonds? ☐ ja ☒ nee
- Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: €.....
- Datum:
- b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke :
periode bestrijkt het plan? Jaar:
- Periode: :
- c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden :
gereserveerd voor groot onderhoud?
- d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 0,-
Waarvan:
- Exploitatiekosten (servicekosten) € 0,-
- Reservering voor onderhoud € 0,-
- Stookkosten (voorschot) € 0,-
- e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer :
moeten deze worden betaald?
- Bedrag: € 0,-
- Te voldoen per:
- f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? : Niet van toepassing

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie

- a Overige zaken : Er is in augustus 2026 lekkage ontstaan bij de
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet bovenburen (koppeling van waterleiding). Daardoor is
weten) bij ons in de slaapkamer lekkage ontstaan. De lekkage
is inmiddels verholpen.
- De thermostaatkraan in de badkamer functioneert niet
altijd geheel naar behoren.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het appartement tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Bert Beukema Makelaardij
Adresgegevens: Nieuwe weg 60 b, 7844 NG Veenoord
Telefoonnummer: 0591-555585
E-mailadres: info@bertbeukemamakelaardij.nl



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Tellegenstraat 5, 9714 GA Groningen

Datum:

19-10-2026

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:				
– losse kasten op ouder slaapkamer	☐	☐	☒	☐
– losse kasten op overloop en kleine slaapkamer	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
– elektrisch rolluik	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– hoekbank woonkamer (1 jaar oud)	☐	☐	☒	☐
– wasmachine/droger combinatie	☐	☐	☒	☐
– tv-meubel	☐	☐	☒	☐
– losse kast woonkamer	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
– losse koelkast bijkeuken	☐	☐	☒	☐
– losse vriezer bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

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



	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



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:

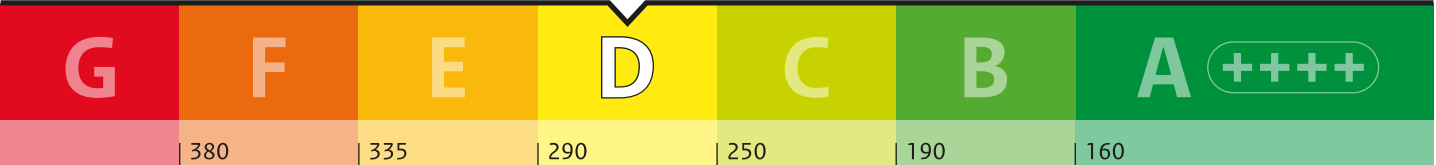
Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Deze woning
heeft energielabel

D

286,97 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels

Daken

Niet van toepassing

Vloeren

Ramen

Buitendeuren

Gevelpanelen

Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Elektrische boiler

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
200,41 kWh/m²

veel warmte verlies

148
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

61,08

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Tellegenstraat 5
9714GA Groningen

Bouwjaar

1931

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag

Gebruiksoppervlakte

115 m²

Energieadviseur

J Meertens

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Uitleg energielabel en indicatoren

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

Hoe wordt het energielabel bepaald?

Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

Dit zijn de resultaten van uw woning

Toelichting

	D 286,97 kWh/m ²	Energie uit fossiele brandstoffen Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A**** (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
	Wel lokale uitstoot	Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.
	200,41 kWh/m ² Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ☐ ja ☒ nee	Warmteverlies Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 200,41 kWh per m ² . Met een warmteverlies van maximaal 148 kWh per m ² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een verwarmingssysteem van ongeveer 70 graden, zoals sommige warmtenetten.
	61,08 kg CO ₂ eq/m ²	CO₂-uitstoot Bij het gebruik van fossiele energie komt CO ₂ vrij. Minder CO ₂ -uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	0,0 %	Aandeel hernieuwbare energie Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.
	Kans op hoge binnentemperaturen ☐ klein ☒ groot	Kans op hoge binnentemperaturen Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnentemperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Mogelijkheden om energie te besparen

 Hieronder ziet u of er mogelijkheden zijn om uw woning energiezuiniger te maken. Als u deze verbeteringen uitvoert, kunt u besparen op uw energierekening en uw wooncomfort vergroten. De genoemde verbeterpunten zijn automatisch bepaald en geven een eerste indruk van wat mogelijk is. Voor monumenten kunnen andere verbetermogelijkheden gelden, want wat u kunt doen, hangt af van uw woning en uw persoonlijke situatie.

Een energieadviseur, installateur of aannemer kan u hierbij helpen en uitleg geven over kosten, technische mogelijkheden, comfort, binnenklimaat en gezondheid. Over het algemeen is het verstandig om eerst te isoleren, daarna de installatie zuiniger te maken en vervolgens te investeren in duurzame energie (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen).

Wilt u verder aan de slag? Neem dan contact op met uw energieadviseur of installateur, of klik op de link op [pagina 5](#) voor een persoonlijk verbeterplan. Daar vindt u ook handige links naar websites met extra informatie en tips die u verder kunnen helpen.

Uw situatie

Verbetermogelijkheden

	De gevel of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.	Pas gevelisolatie toe.
	De vloer of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.	Pas vloerisolatie toe.
	De ramen of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd.	Pas HR++ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas toe.
	De buitendeuren of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd.	Pas een geïsoleerde buitendeur toe.
	De verwarmingsinstallatie is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig en aardgasvrij verwarmingssysteem toe, zoals een warmtepomp of een warmtenet.
	Er is geen douche-wtw (douche-warmte-terugwininstallatie) aanwezig.	Plaats een douche-wtw om de warmte van wegstromend douchewater opnieuw te gebruiken.
	Het ventilatiesysteem is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig ventilatiesysteem toe met CO ₂ -regeling of warmteterugwinning.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Aandachtspunten bij de verbetermogelijkheden



Let op deze extra punten als u uw woning energiezuiniger en comfortabeler wilt maken.

 Na-isoleren

Waarschijnlijk wordt uw woning maar één keer na-geïsoleerd. Het is daarom slim om meteen goed te isoleren. Als u isoleert richting het niveau van de streefwaarden, hoeft u later niet nog een keer te isoleren. En zorgt u ervoor dat u de juiste stappen zet om in de toekomst klaar te zijn voor lage temperatuur verwarming.

Als u wilt voldoen aan de Standaard voor woningsisolatie is het niet nodig om voor alle bouwdelen van de woning de streefwaarde te halen.

 Kierdichting

Wilt u overstappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp? Dan moet uw woning goed geïsoleerd én luchtdicht zijn. Lucht ontsnapt vaak via kieren en naden, bijvoorbeeld bij ramen, gevels en het dak. Daardoor gaat warmte verloren. Bij het isoleren van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en panelen is het belangrijk dat alles goed op elkaar aansluit. Zo voorkomt u warmteverlies en koude tocht. Door tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost extra energie.

 Ventilatie

Als u kieren en naden dicht maakt, komt er geen lucht meer van buiten naar binnen. Dat voorkomt tocht. Maar uw woning heeft wel frisse lucht nodig. Goede ventilatie is belangrijk voor uw gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Als u uw woning isoleert en kieren en naden dicht, zorg dan ook voor genoeg ventilatie. Denk bijvoorbeeld aan roosters die reageren op de winddruk, of een ventilatie-unit die warmte terugwint. Vraag een energieadviseur om advies.

 Monument

Woont u in een monument? Dan zijn misschien niet alle verbetermogelijkheden voor uw woning mogelijk of is een specifieke aanpak nodig. Kijk voor meer informatie op:

www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam

 Klimaatverandering

Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland warmer. Daarom is het goed om buitenzonwering (zoals zonneschermen, screens, rolluiken) of zonwerend glas te gebruiken. Gebruik zo min mogelijk koelsystemen zoals airco's, want die gebruiken veel energie. Aanpassen aan het veranderende klimaat helpt u bij de voorbereiding op hitte, droogte en veel regen. Een groene tuin koelt de omgeving en voorkomt wateroverlast.

 Onderhoud en gebruik van installaties

U kunt veel energie besparen door uw woning en de installaties voor verwarming en ventilatie goed in te regelen, te gebruiken en te onderhouden. Dit zorgt voor minder energiegebruik en voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

 Vervangen van installaties

De meeste installaties, zoals cv-ketels, zonnepanelen en ventilatiesystemen, gaan 15 tot 20 jaar mee. Het is slim om op tijd na te denken over vervanging. Laat u daarom een paar jaar van tevoren goed informeren over duurzame en energiezuinige alternatieven.

 Lage temperatuur verwarming

De meeste huizen in Nederland hebben een cv-ketel. Die verwarmt water tot 70 à 80 graden Celsius voor de radiatoren. In goed geïsoleerde woningen is zo'n hoge temperatuur vaak niet nodig. Een warmtepomp kan die woningen ook verwarmen met water van 30 tot 55 graden Celsius. Dit soort verwarming noemen we lage temperatuur verwarming (LT) of duurzame verwarming. Het is dan belangrijk dat de radiatoren of vloerverwarming genoeg warmte af kunnen geven bij die lagere temperatuur. Vloer- en wandverwarming zijn hier heel geschikt voor. Ook bestaande radiatoren kunnen geschikt zijn voor verwarmen met lage temperaturen. Als dit niet zo is, moeten ze worden aangepast.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Wilt u uw woning verbeteren? Doe de Verbetercheck.



Doe de Verbetercheck en bekijk uw verbeterplan op verbeterjehuis.nl

1. Scan de QR-code. U komt direct bij uw woning uit in de Verbetercheck van MilieuCentraal.
2. Vul het aantal bewoners, uw energiegebruik en de technische woningkenmerken van het energielabel in.
3. Maak uw eigen verbeterplan en krijg informatie over investeringskosten, subsidies en energiekosten.
4. Kies welke verbetermaatregelen bij u passen en ga aan de slag!

Uw voordeel: uw woning wordt energiezuiniger en comfortabeler en uw energierekening gaat omlaag.

Let op! De Verbetercheck werkt niet voor appartementen.



Maak uw persoonlijke verbeterplan en ga aan de slag.

Wat is er nog meer mogelijk?



Praktische hulp van het Energieloket in uw gemeente

Op [Verbeterjehuis.nl](https://verbeterjehuis.nl) vindt u de gegevens van het Energieloket van uw gemeente. Dit loket helpt u met het besparen van energie. Het loket adviseert welke maatregelen goed passen bij uw woning, bijvoorbeeld isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. U kunt hulp krijgen van begin tot eind. Bijvoorbeeld bij het aanvragen van offertes of het vinden van een vakman. Ook kan het Energieloket helpen bij het aanvragen van subsidies en leningen.

Kijk voor meer informatie op: www.energiehulpvinden.nl



Energie label en een koopwoning?

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. U ziet ook welke verbeteringen mogelijk zijn. Houd hier rekening mee als u een woning koopt of een hypotheek afsluit. Voor energiebesparende maatregelen kunt u extra geld lenen via uw hypotheek.



Energie label en een huurwoning?

Huurt u een woning? Dan krijgt u een energielabel van de verhuurder. Een energiezuinige woning krijgt meer huurpunten. De verhuurder mag dan een hogere huur vragen, binnen de geldende regels.



Energie label en lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Heeft u een koopappartement met een VvE? Dan krijgt elk appartement een eigen energielabel. De eigenaren beslissen samen over de verbetermaatregelen.

Kijk voor meer informatie over deze onderwerpen op: www.energielabel.nl/woningen



Subsidies en leningen

Wilt u uw woning duurzamer maken? Dan kunt u gebruikmaken van subsidies en leningen van de overheid, uw gemeente of andere organisaties. Kijk welke mogelijkheden er zijn en waar u deze kunt aanvragen.

Kijk voor meer informatie op: www.energiesubsidiewijzer.nl

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Gevels, daken en vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakten met de isolatiewaarden (R_c -waarden) van de gevels, daken en vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Goede isolatie houdt de warmte beter binnen in koude maanden. Hoe groter een gevel, vloer of dak is, hoe meer invloed de isolatie heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de CO_2 -uitstoot. Ook zorgt goede isolatie voor meer comfort. Uw woning blijft dan gelijkmatiger warm, omdat geïsoleerde gevels, daken en vloeren minder kou afgeven.

⚠ Gevels, daken en vloeren die niet of slecht geïsoleerd zijn in uw woning zijn rood gemarkeerd. Als u gaat na-isoleren, doe het dan meteen goed en isoleer richting de streefwaarde. Dan bent u in één keer klaar voor de toekomst.

Oriëntatie	Oppervlakte [m ²]	R_c -waarde [m ² K/W]
Gevels		
Noordoost	29,5	0,35 ⚠
Zuidoost	59,7	0,35 ⚠
Zuidwest	27,1	0,35 ⚠
Noordwest	9,5	0,35 ⚠
Vloeren		
-	68,2	0,33 ⚠

Toelichting

- Een ander woord voor gevels is buitenmuren.
- Daken kunnen plat of schuin zijn. Ook de bovenkant van een dakkapel hoort bij het dak.
- Met vloeren bedoelen we vloeren die grenzen aan de grond of de buitenlucht. Dit zijn bijvoorbeeld de begane grondvloeren, met of zonder kruipruimte, maar ook vloeren boven een doorgang.
- De streefwaarde voor gevels is een R_c -waarde van 6 m²K/W. Voor daken is dat 8 m²K/W en voor vloeren 3,5 m²K/W.
- Woningen die gebouwd zijn na 1992 zijn vaak al goed geïsoleerd. Na-isoleren tot de streefwaarde is dan niet meer nodig.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: ongeïsoleerd en ++ betekent: isolatie zoals bij een nieuwbouwwoning. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energie­label te berekenen.

Ramen, buitendeuren en gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakten en isolatiewaarden (U-waarden) van de ramen, buitendeuren en gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. HR++ glas en triple-glas, geïsoleerde deuren en gevelpanelen houden de warmte beter binnen. Hoe groter de oppervlakte, hoe meer invloed de isolatiewaarde heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op energiekosten en vermindert u de CO₂-uitstoot. Goede isolatie zorgt ook voor meer comfort in uw woning.

 Ramen, buitendeuren en gevelpanelen die niet of slecht geïsoleerd zijn, zijn rood gemarkeerd. Vervangt u uw ramen, buitendeuren of gevelpanelen? Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat. Zo bent u in één keer klaar voor de toekomst.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	U-waarde [W/m²K]
Ramen		
Noordoost	2,4	1,80
Noordoost	1,7	1,80
Noordoost	0,9	1,80
Noordoost	0,9	1,80
Noordoost	0,7	1,80
Noordoost	0,6	5,10 
Zuidwest	6,3	1,80
Zuidwest	3,8	1,80
Zuidwest	2,9	1,80
Noordwest	0,7	2,90
Noordwest	0,7	5,10 
Noordwest	0,4	1,80

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	U-waarde [W/m²K]	
Ramen			
Noordwest	0,4	5,10	⚠
Buitendeuren			
Noordoost	4,5	3,40	⚠
Noordwest	1,0	3,40	⚠

Toelichting

- Ramen zijn alle ramen aan de buitenkant van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas, zoals een balkondeur of keukendeur, telt als een raam.
- Een buitendeur met weinig glas, zoals veel voordeuren, telt als buitendeur.
- Gevelpanelen zijn dichte, niet-doorzichtige delen in een kozijn. Ze zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook vulpanelen genoemd.
- Om te bepalen hoe goed ramen, deuren en gevelpanelen geïsoleerd zijn, kijkt de energieadviseur naar het glas, de deur of het paneel in combinatie met het kozijn. De U-waarde is daarom vaak hoger dan de U-waarde van alleen het glas.
- De streefwaarde voor ramen (inclusief kozijnen) is een U-waarde van 1,0 W/m²K. Voor panelen en buitendeuren is dat 1,4 W/m²K.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: enkel glas of een niet geïsoleerde deur en ++ betekent: ramen zoals bij een nieuwbouwwoning en geïsoleerde deuren en gevelpanelen. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Verwarming

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor verwarming in uw woning aanwezig zijn. Ook staat erbij welk deel van de woning ze verwarmen. In de meeste woningen is er één verwarmingstoestel. Soms zijn het er meer.

Veel woningen hebben radiatoren die werken met hoge temperaturen (70 tot 80 graden Celsius). Met een systeem dat op lagere temperaturen werkt (LT-systeem) kunt u energie besparen. Ook is het dan makkelijker om over te stappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp. Zodat u klaar bent voor de toekomst. In de tabel staat of uw woning al een LT-systeem heeft.

Systeem	Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp. [m²]	LT-systeem
1	HR-107 ketel	114,5	Onbekend



Warm water

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor warm water in uw woning aanwezig zijn. In de meeste woningen is er één warmwatertoestel. Soms zijn er verschillende toestellen die warm water maken.

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van het gebruikte douchewater om het koude water alvast een beetje op te warmen. Dit voorverwarmde water gaat naar de douchekraan of naar het warmwatertoestel. In de afvoerpijp, douchebak of vloer zit een warmtewisselaar die de warmte terugwint. Zo bespaart u energie.

Systeem	Warmwatertoestellen	Douche-wtw
1	Elektrische boiler	Niet aanwezig



Zonneboiler

Als u een zonneboiler heeft, ziet u hieronder hoe groot het collectoroppervlak van uw zonneboiler is. Hoe groter de collector, hoe meer zonnewarmte deze opvangt. Ook de oriëntatie (richting) van de zonnecollector is belangrijk. Een collector die op het zuiden staat, vangt de meeste zonnewarmte op. Met een zonneboiler warmt u het water op met hernieuwbare energie.

Systeem	Oriëntatie	Oppervlakte [m²]
1	Geen zonneboiler	n.v.t.



Ventilatie

Ventilatie zorgt voor frisse lucht in uw woning en is goed voor de gezondheid. In de tabel hieronder staat welk ventilatiesysteem in uw woning is geïnstalleerd. In oudere woningen is er vaak geen mechanisch ventilatiesysteem. Daar komt de frisse lucht binnen via roosters boven het raam of door ramen open te zetten.

Bij woningen die na 1975 zijn gebouwd, zorgt een ventilator meestal voor frisse lucht. Dit kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn of een minder zuinige wisselstroomventilator. In de tabel staat ook of de warmte uit de ventilatielucht opnieuw wordt gebruikt in uw woning (warmteterugwinning).

Systeem	Ventilatiesysteem	Warmteterugwinning	Gelijkstroomventilator	Aangesloten opp. [m²]
1	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	n.v.t.	n.v.t.	114,5

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem (zoals een vaste airco)? Dan staat dat in de tabel hieronder. Een losse airco staat er niet in. Koelsystemen gebruiken energie. In plaats van een koelsysteem kunt u beter buitenzonwering toepassen, zoals zonneschermen, screens en rolluiken. Ook een dakoverstek of zonwerend glas helpt. Daarmee houdt u de zon buiten en blijft uw woning in de zomer koeler.

Systeem	Koeltoestellen	Aangesloten opp. [m²]
1	Geen koeling	n.v.t.



Zonnepanelen en batterijopslag

Als u zonnepanelen heeft, ziet u hieronder hoe groot het zonnepaneelsysteem van uw woning is. Dit staat aangegeven in oppervlakte en het totale wattpiekvermogen. Hoe groter het systeem, hoe meer elektriciteit het kan maken. De oriëntatie (richting) van de panelen is belangrijk: hoe meer zon er direct op de panelen schijnt, hoe meer stroom ze maken. Met zonnepanelen wekt u duurzame energie op.

Heeft u een batterij in uw woning? Dan kunt u uw eigen opgewekte stroom daarin opslaan. U laadt de batterij op met zonne-energie en gebruikt de stroom later. Alleen batterijen van 5 kWh of groter tellen mee voor het energielabel. Met een batterij kunt u stroom bewaren als er te veel is en gebruiken als er te weinig is. Dit betekent dat de woning kan reageren op externe signalen.

Systeem	Wattpiekvermogen [Wp]	Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	Batterijopslag
1	Geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.	Geen batterijopslag

Overige resultaten energielabel berekening

Energiedragers	Finaal energiegebruik	Primaire fossiele energiegebruik
Elektriciteit [kWh/jaar]	3.504	5.081
Elektriciteitsopbrengst eigen perceel [kWh/jaar]	0	
Gas [kWh/jaar]	27.777	27.777
Warmte [kWh/jaar]	0	0
Koude [kWh/jaar]	0	0
Biomassa [kWh/jaar]	0	0
Stookolie [kWh/jaar]	0	0
Totaal [kWh/jaar]	31.281	0
Totaal [kWh/m²·jaar]	273,20	286,97

Energie-indicatoren	Waarde
Energiebehoefte (EP1) [kWh/m²·jaar]	196,68
Primaire fossiele energiegebruik (EP2) [kWh/m²·jaar]	286,97
Aandeel hernieuwbare energie (EP3) [%]	0,0

Type hernieuwbare energiebronnen	kWh/jaar
Hernieuwbare elektriciteit	0
Lokale omgevingswarmte	0
Lokale omgevingskoude	0
Lokaal opgewekte warmte uit biomassa	0
Hernieuwbare energie uit externe warmtelevering	0
Hernieuwbare energie uit externe koudelevering	0

Geometrische kenmerken	
Gebruiksoppervlakte	115 m²
Compactheid	1,76

Toelichting

- Finaal energiegebruik:** De hoeveelheid energie die elk jaar nodig is om deze woning te verwarmen, koelen, ventileren en om warm water te maken. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij niet mee.
 - Primaire fossiele energiegebruik:** De hoeveelheid fossiele energie die elk jaar in energiecentrales wordt gebruikt om elektriciteit, warmte en aardgas te maken voor deze woning. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij wel mee.
 - Energiebehoefte:** Dit is de hoeveelheid energie die de woning jaarlijks nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem.
- Hernieuwbare energiebronnen:** De tabel laat zien welke hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt. Zonnepanelen op of bij uw woning wekken bijvoorbeeld hernieuwbare elektriciteit op. Een zonneboiler of warmtepomp gebruikt warmte uit de omgeving. dit noemen we lokale hernieuwbare energie. Soms komt hernieuwbare energie van verder weg, bijvoorbeeld via een warmtenet (externe levering) dat uw woning verwarmt.
 - Geometrische kenmerken:** Dit gaat over de vorm en grootte van uw woning. Voor de compactheid geldt: hoe lager het getal, hoe compacter de woning. Een compacte woning heeft weinig buitenmuren en verliest daardoor minder warmte.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Meer informatie over het energielabel



Dit energielabel is geregistreerd in EP-online, de landelijke database van energielabels bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U vindt de digitale versie van het energielabel van uw woning op www.mijnoverheid.nl onder 'Wonen'.



Zo gaat de energieadviseur te werk

De energieadviseur verzamelt technische informatie over uw woning, bijvoorbeeld over de isolatie, verwarming en ventilatie. De energieadviseur volgt vaste regels om de woning op te meten en in het rekenprogramma in te voeren. In sommige gevallen worden in de berekening aannames gedaan. De energieadviseur wordt gecontroleerd door de certificerende instelling.

Energieadviseur

Naam

J Meertens

Vakbekwaamheidsnummer

2780.4404.2671

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Certificerende Instelling

EPG-Certificering

Kijk voor de contactgegevens op:

www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/particulieren/woning

Bepalingsmethode

Dit energielabel is opgesteld met de bepalingmethode NTA 8800:2025.



Vragen of klachten?

Ik heb een vraag over mijn energielabel

Bent u eigenaar van de woning?

Neem dan eerst contact op met de energieadviseur. Hij of zij kan uitleggen met welke gegevens is gewerkt en wat het resultaat betekent.

Bent u huurder?

Neem dan contact op met uw verhuurder. De verhuurder kan uw vraag bespreken met de certificaathouder en uitleg geven. Het energielabel heeft invloed op de hoogte van de huurprijs. Denkt u dat het energielabel van de woning niet klopt en dat daarom uw huurprijs te hoog is? Dan kunt u de Huurcommissie vragen om dit te toetsen. Meer informatie hierover en over de voorwaarden vindt u op: www.huurcommissie.nl/energielabel

Ik heb een klacht over mijn energielabel

Ga dan naar: www.klacht-energielabel.nl

Hier vindt u meer uitleg en een klachtenformulier.

Ik heb een algemene vraag over het energielabel

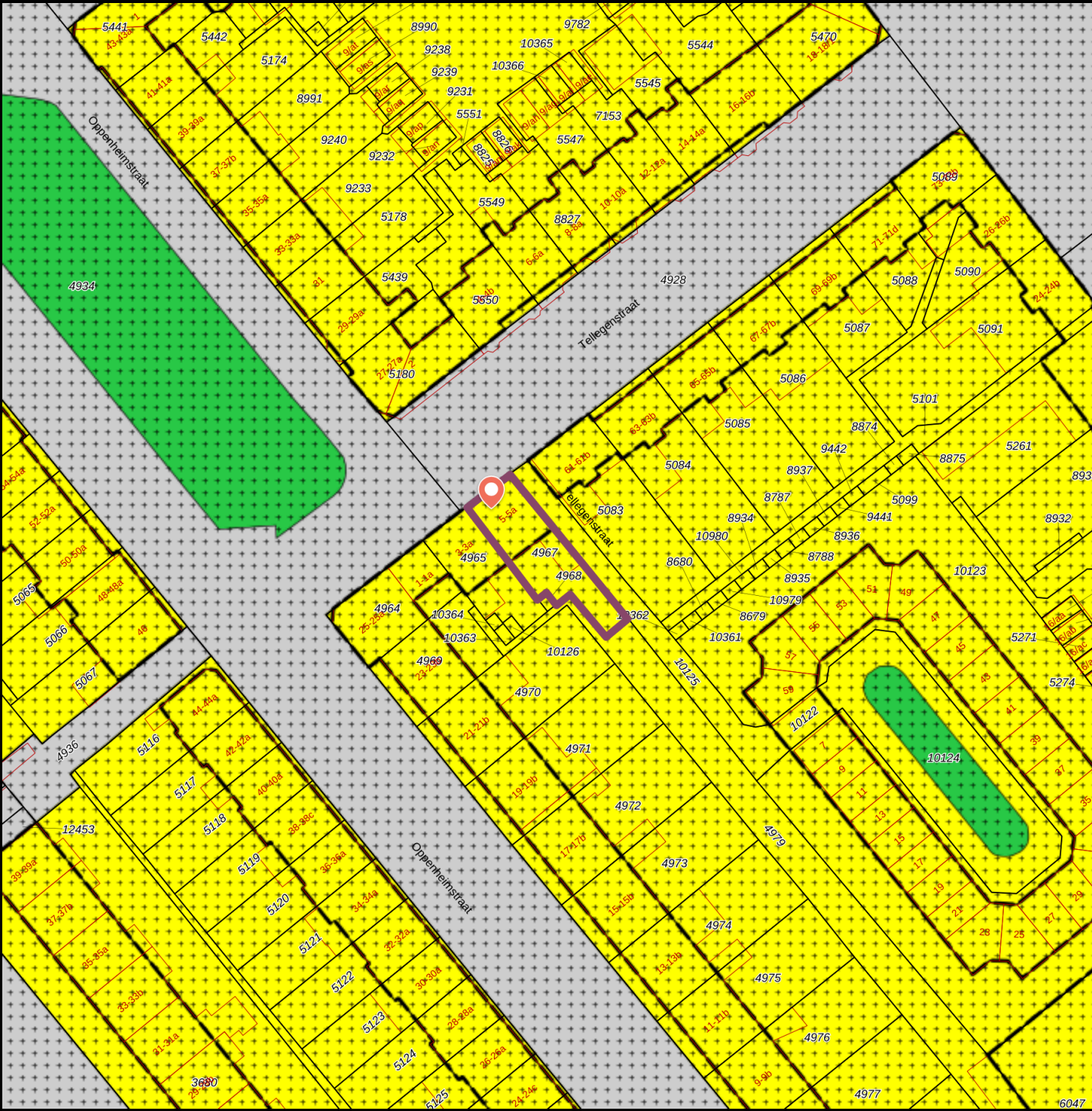
Kijk voor veel gestelde vragen over het energielabel op: www.energielabel.nl/vragen-woning



Disclaimer

De verbetermogelijkheden die op het energielabel staan, zijn kosteneffectieve mogelijkheden op het moment dat het energielabel wordt gemaakt. Op www.verbeterjehuis.nl ziet u hoeveel de maatregelen ongeveer kosten en hoeveel energie u daarmee kunt besparen. Of de verbetermogelijkheden verantwoord toegepast kunnen worden vanuit comfort, gezondheid en kosten, hangt af van uw situatie. U kunt hier geen rechten aan ontleen. Het is altijd slim om professioneel advies te vragen.

Dit document is digitaal ondertekend. Dit betekent dat u een echt energielabel heeft dat geregistreerd is bij RVO. U kunt meer informatie vinden op: www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Adres:	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Gemeente:	Groningen
Buurt:	Professorenbuurt	Waterschap:	Waterschap Noorderzijlvest
Wijk:	Oud-Noord	Provincie:	Groningen
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0014.BP467Korrewegwijk-oh01
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	onherroepelijk
Naam:	Wonen	Plandatum:	31-12-2010
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruck. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruck de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruck. Dit document is gegenereerd op 07-09-2026 om 08:42.

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  leettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen in een woning en/of de daarbij behorende aan- of uitbouwen (inclusief aangebouwde bijgebouwen) - met dien verstande dat de functie wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' niet is toegestaan op de begane grond;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. detailhandel - met uitzondering van een supermarkt, detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel in motorbrandstoffen - ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- e. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- f. garage in de vorm van een autostalling ter plaatse van de aanduiding 'garage', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- g. bedrijven van de categorie van 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen, dienstverlening, dienstverlenende bedrijven, kantoren, en detailhandel - met uitzondering van een supermarkt, detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel in motorbrandstoffen - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en 'specifieke vorm van gemengd -2', met dien verstande dat deze functies uitsluitend mogen worden uitgeoefend op de begane grond;
- h. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 tot een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- i. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond; dit met dien verstande dat indien tevens de 'specifieke bouwaanduiding-1' op de kaart is aangegeven, ter plaatse van deze aanduiding tevens de functie kantoor is toegestaan op de verdieping;
- j. maatschappelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- k. zakelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijke dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- l. horeca - 2 tot een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-horeca' en 'recreatie', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- m. horeca - 3 tot een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-horeca', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- n. horeca-2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- o. recreatie ter plaatse van de aanduiding 'recreatie', met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- p. wegen, fiets- en voetpaden;
- q. groenvoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. additionele voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

- 1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden.
- 2. Binnen de hele bestemming zijn - onafhankelijk van het bebouwingspercentage en de bouwgrenzen - ten behoeve van ondergronds/ halfverdiept parkeren gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, met dien verstande dat de hoogte, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, c.q. afdekking, maximaal 1,20 meter bedraagt.
- 3. Garageboxen zijn uitsluitend toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouw- en goothoogte mogen maximaal de op de kaart aangegeven bouw- respectievelijk goothoogte bedragen, tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande hoogte geldt; ter plaatse van de aanduiding kap is bovendien de bestaande kap toegestaan.

14.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale bouwhoogte 3,50 meter bedraagt;
 - 2. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 - 3. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale bouwhoogte 3,00 meter bedraagt;
 - 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- c. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererf voor maximaal 50% mag zijn bebouwd;
- d. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garage' bedraagt maximaal 3.50 meter.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voorzover het niet erf- of perceelsafscheidingsen betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen mag op het voorerf maximaal 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererf voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

14.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 14.2.2 onder a voor het overschrijden van de bouwgrens met maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor hoofdgebouwen op het betreffende perceel;
- b. het bepaalde in lid 14.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 7 meter;
- c. het bepaalde in lid 14.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter;

- d. het bepaalde in lid 14.2.3 onder a.2 voor het vergroten van de toegestane diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter;
- e. het bepaalde in lid 14.2.3 onder a.2 voor het realiseren van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen achter een oorspronkelijke uitbouw, met dien verstande dat de diepte achter de oorspronkelijke uitbouw maximaal 4 meter bedraagt en de maximale breedte niet meer dan die van de oorspronkelijke uitbouw bedraagt; het bepaalde in lid 14.2.3 onder c blijft hierbij van overeenkomstige toepassing;
- f. het bepaalde in lid 14.2.3 onder a.3 voor het bouwen tot op de erfgrens;
- g. het bepaalde in lid 14.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
 - 3. een kap is toegestaan;
 - 4. de breedte maximaal 4 meter bedraagt;
 - 5. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 - 6. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
- h. het bepaalde in lid 14.2.3 onder b1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- i. het bepaalde in lid 14.2.3 onder b2 voor het bouwen tot op de erfgrens;
- j. het bepaalde in lid 14.2.3 onder c en/of 14.2.4 onder d voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd;
- k. het bepaalde in lid 14.2.4 onder a voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het zijerf, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.

14.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 14.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in 14.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

14.5 Specifieke gebruiksregels

- 1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
 - c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
 - d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
 - e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 14.1 is toegestaan.
- 2. Indien de functie horeca-3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-horeca' als bedoeld in lid 14.1 onder m gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens het plan toegelaten functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie horeca-3 aangemerkt als verboden gebruik.
- 3. Indien de functie recreatie ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' als bedoeld in lid 14.1 onder o gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens het plan toegelaten functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie recreatie aangemerkt als verboden gebruik.

14.6 Ontheffing van de gebruiksregels

14.6.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van de vestiging van de functie bedrijven van de categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-horeca';
- b. het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van de vestiging van de functies dienstverlening, kantoren en/of bedrijven van de categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- c. het bepaalde in lid 14.1 onder a ten behoeve van het toestaan van de functie wonen op de begane grond;
- d. het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van het toestaan van een functie in een hogere dan de eerste bouwlaag indien het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag en/of indien het gebouw kennelijk niet gebouwd is ten behoeve van de woonfunctie;
- e. het bepaalde in lid 14.1 onder g ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 14.1 onder g genoemde categorieën, mits het geen geluidzoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- f. het bepaalde in lid 14.1 onder g ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in

- de in lid 14.1 onder g genoemde categorieën, mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.
- g. het bepaalde in lid 14.5 onder 1d voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 14.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
 - h. het bepaalde in lid 14.5 onder 1e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 14.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

14.6.2 Voorwaarden voor ontheffing

De ontheffing bedoeld in lid 14.6.1 onder e en f wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de kaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 14.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Meetrapport

Conform Branchebrede Meetinstructie



Bert Beukema
MAKELAARDIJ

Adres	Tellegenstraat 5
Plaats	Groningen
Opgemaakt door	Rik Hoekstra (NoGasCo Drenthe B.V.)
Datum meetrapport	14-09-2026

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

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

Object	Woning
Adres	Tellegenstraat 5
Plaats	Groningen
Opgemaakt door	Rik Hoekstra (NoGasCo Drenthe B.V.)
Datum opmaak meetrapport	14-09-2026

Totaal		
Wonen (GOW)	114.43	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	17.62	m2
Externe bergruimte (GOEB)	5.12	m2
Bruto inhoud woning	409.99	m3

Gebruiksoppervlak – Begane grond		
Wonen (GOW)	68.16	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	14.02	m2
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m2
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m2
Hoogtes < 1,50m	1.09	m2

Gebruiksoppervlak – Eerste verdieping		
Wonen (GOW)	46.27	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	3.60	m2
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m2
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m2
Hoogtes < 1,50m	1.07	m2

Gebruiksoppervlak – Berging		
Wonen (GOW)	0.00	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	5.12	m ²
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m ²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m ²

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

BBMI Meetrapport

Meetinstructies

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructies gebruiksoppervlakte en inhoud zoals deze van kracht zijn per 1 juli 2019. Hierbij gaan we uit van de documenten 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019' zoals uitgegeven door de Waarderingskamer. Aanvullend aan deze documenten is gebruik gemaakt van de Lijst met veel gestelde vragen en antwoorden over de hiervoor genoemde documenten betreffende de meetinstructies.

De meetinstructies geven een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van woningen. Hiermee kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten, alsmede de bruto inhoud van individuele woningen.

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de gebruikte termen en werkwijzen die gepaard gaan met deze meetinstructies. Voor de complete tekst verwijzen we u naar eerder genoemde documenten.

De gebruiksoppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt verdeeld in vier categorieën:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag is te verdelen in de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte. De gebruiksoppervlakten gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte worden afzonderlijk bepaald.

De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50 meter wordt niet meegerekend tot de gebruiksoppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- 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 leidingschacht, 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 dan 0,5 m².

BBMI Meetrapport

Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

De inpandige gebruiksoppervlakte van een bouwlaag wordt verdeeld in de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte.

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

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 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 meter 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 meter);
- 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.

De oppervlakte “onder de wand” die tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte *niet of slechts gedeeltelijk is omsloten* door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er *geen gedeelde muur* is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder dient de ruimte geen woonfunctie te hebben.

Bruto inhoud

Bij het bepalen van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overig inpandige ruimte”).

De inhoud van een bouwlaag wordt bepaald door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag. De bruto inhoud van een woning wordt gegeven door de bruto inhoud van de afzonderlijke bouwlagen te totaliseren. In het geval van eengezinswoningen wordt hier de inhoud van de begane grondvloer bij opgeteld.

De totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trappgaten, vides, schalmgaten etc. De (bruto)

BBMI Meetrapport

hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie. Bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes.

Aannames

Indien de buitenmuren of woningscheidende muren niet gemeten kunnen worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik zijn. (In het geval van woningscheidende muren wordt 15 cm aangehouden tot het hart van de muur).

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de boveng gelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningscheidende) vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

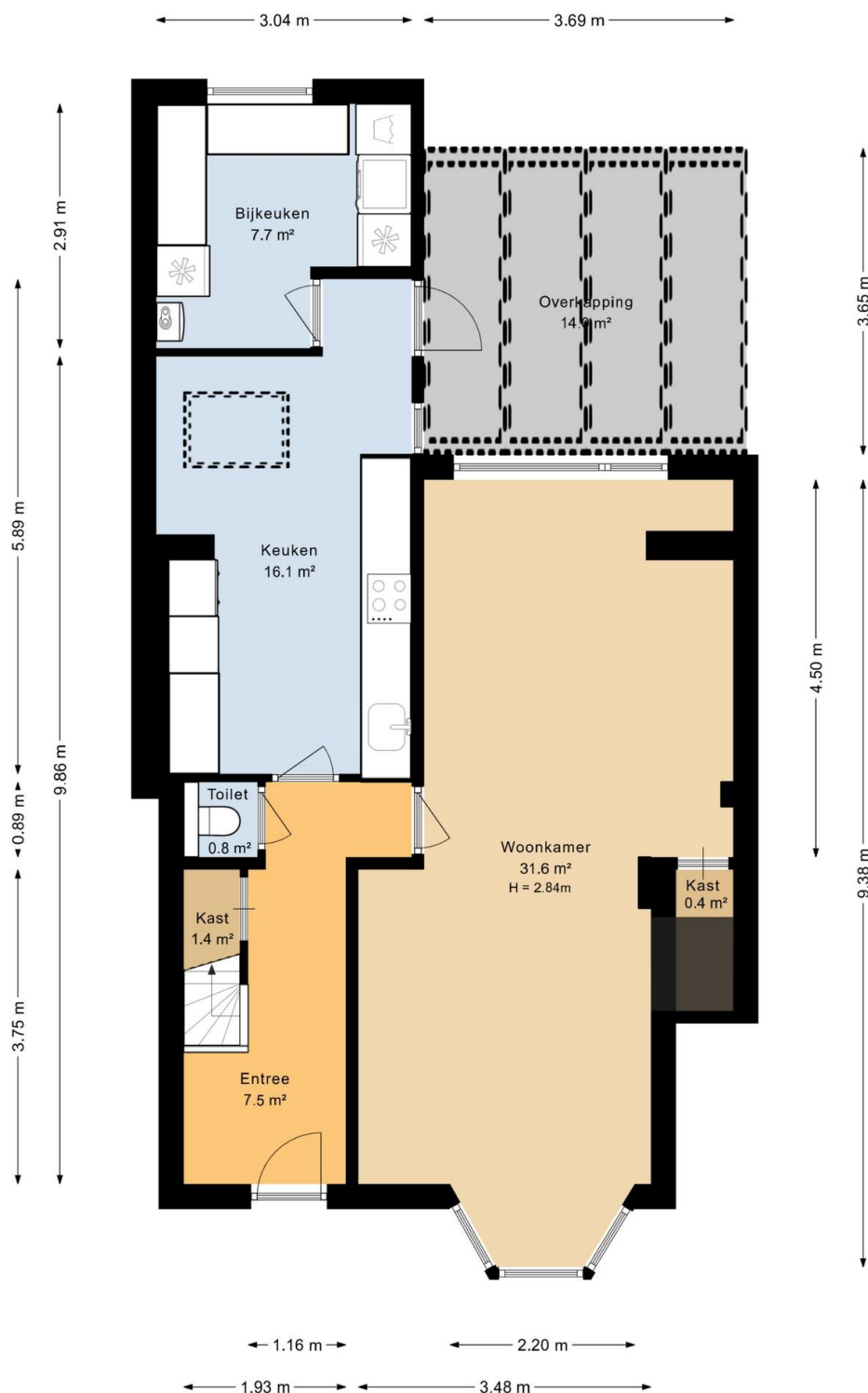
Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement. Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of “zwevende” vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

Perceel

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, dan is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Plattegronden

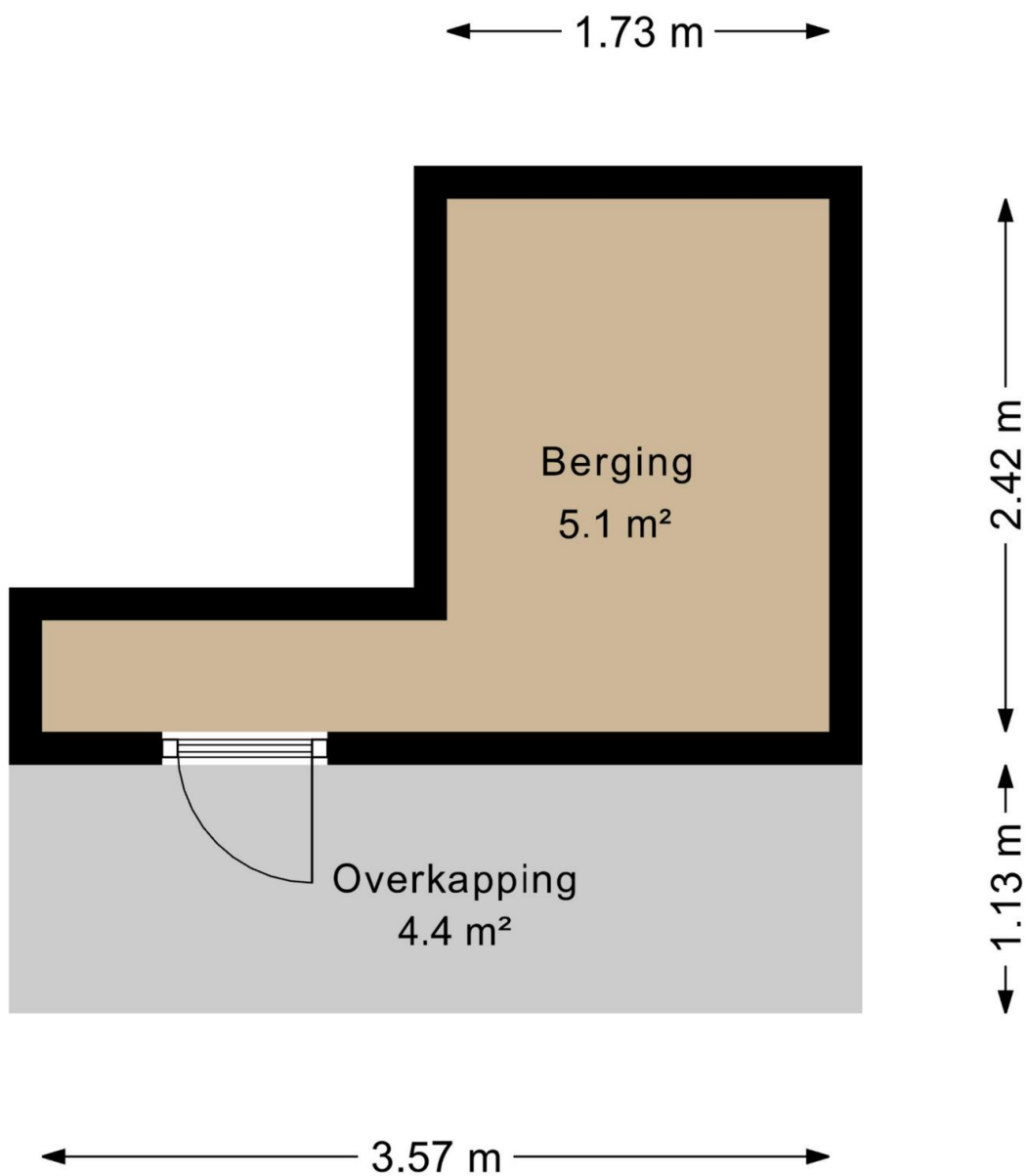
Begane grond, Tellegenstraat 5 te Groningen



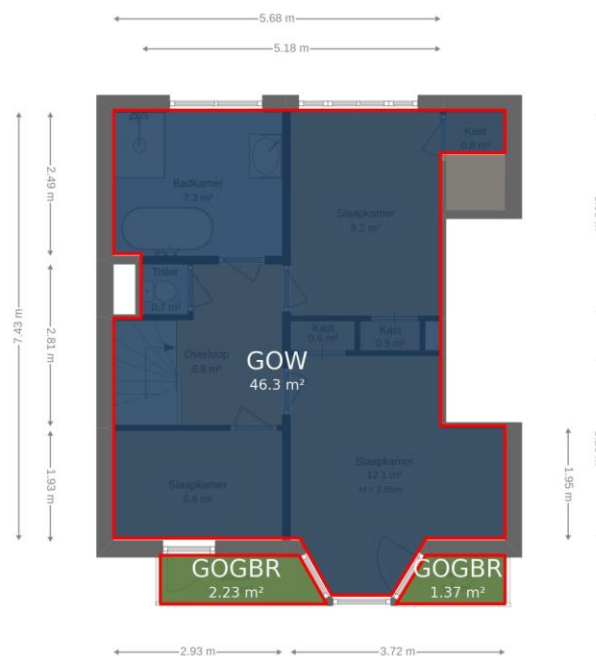
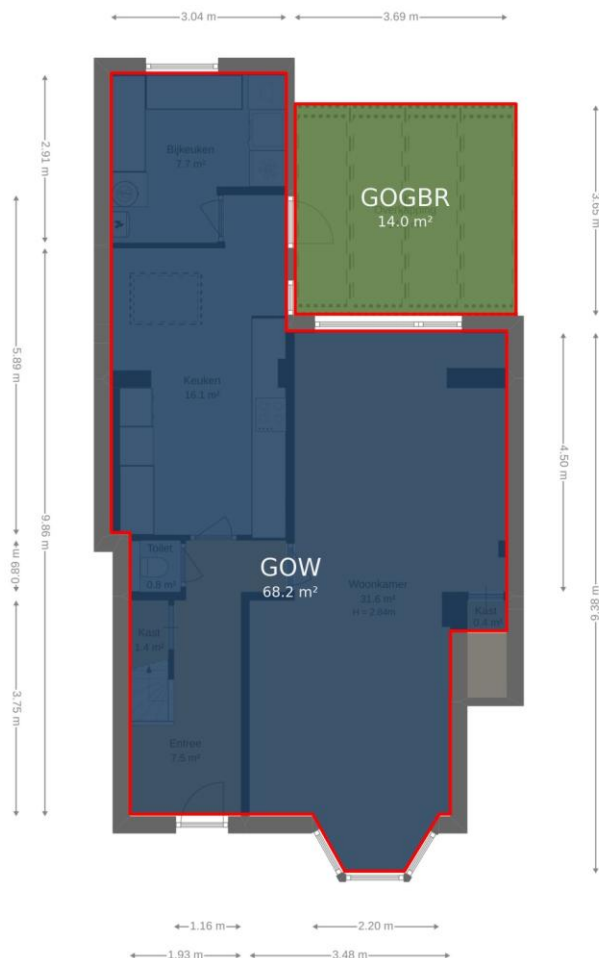
Eerste verdieping, Tellegenstraat 5 te Groningen



Berging, Tellegenstraat 5 te Groningen



Markeringen



Rapport QuickScan Funderingsrisico

Onderzoek naar mogelijke funderingsrisico's

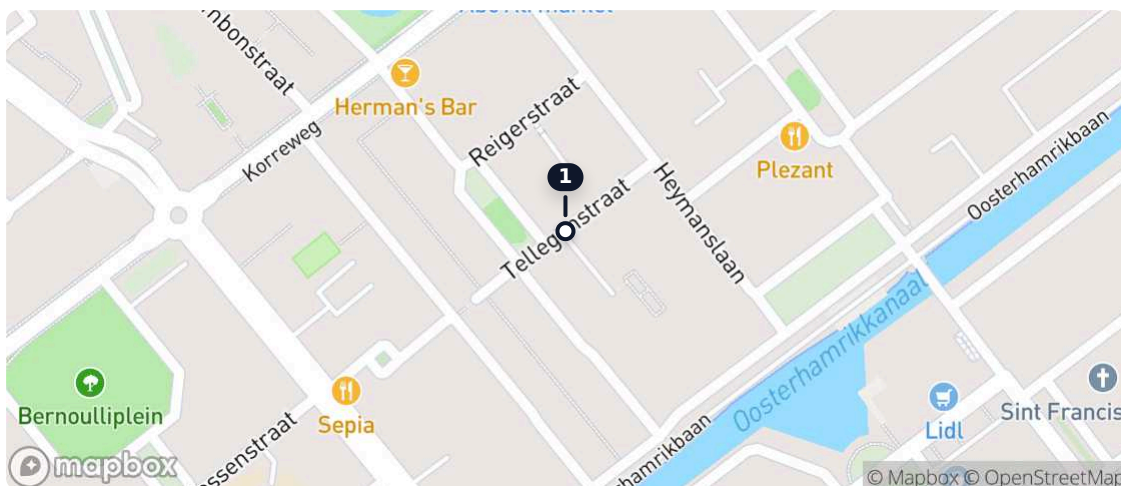
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen

FUNDERINGSRISICO **Midden risico**

verkennend funderingsonderzoek · laag / midden / hoog

Conform KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen (Versie: 22-11-2022) & Addendum QuickScan Funderingsrisico (Versie: 02-06-2026)

PROJECTLOCATIE



RAPPORTAGEDATUM

9 september 2026

REGISTRATIE-ID

REG-0002464

OPDRACHTGEVER

Eigenaar

INSPECTIEDATUM

31 augustus 2026 – 7 september 2026

PROJECTNUMMER

2026490

RAPPORTVERSIE

v2.0 (definitief)

AUTEUR

Albert-Jan

(albert-jan@fundamentvastgoedadvies.nl)

Rapportage gemaakt met <https://funderscan.app/>, versie 76d4f02

CERTIFICAAT

Deze samenvatting toont per object de eindbeoordeling en het handelingsperspectief (advies) op basis van de beschikbare meet- en beoordelingsgegevens.

TELLEGENSTRAAT 5, 9714GA GRONINGEN

Laag risico

Midden risico

Hoog risico

Schaal: verkennend funderingsonderzoek · laag / midden / hoog

LINTVOEGMETING

LOODMETING

SCHEUROPNAME

PANDZAKKING

Klein

Nihil

Matig

-

(1:260)

(1:333)

Het oordeel wordt bepaald door de scheuropname.

BEOORDELING

Midden risico conform richtlijn.

Uit de lintvoeg- en loodmeting zijn geen relevante afwijkingen vastgesteld: de lintvoegmeting scoort Klein (1:260) en de loodmeting Nihil (1:333). Bij de scheuropname is bij één van de opgenomen gevelaanzichten (zijgevel) een getrapte scheur in het voegwerk van het metselwerk waargenomen, met een lengte van ca. 3,70 m en een breedte van ca. 1,30 mm. Deze scheurbreedte valt in de band Matig (1-3 mm) en vormt de enige aangetroffen afwijking in dit onderzoek.

Een getrapte scheur is een kenmerkend schadebeeld dat kan duiden op rotatie of ongelijkmatige zetting van de fundering. De zakkingsnelheid van het pand kon voor dit adres niet worden vastgesteld, waardoor geen aanvullende indicator beschikbaar is om deze scheur in verband te brengen met actieve funderingszetting; de bevinding staat op zichzelf, zonder bevestigende of relativerende zakkingsgegevens.

Conform het principe "hoogst scorende risico aanhouden" wordt het oordeel bepaald door de scheuropname en resulteert dit in de classificatie Midden (Gemiddeld) risico. Gezien het ontbreken van aanvullende zakkingsgegevens en de aard van het schadebeeld wordt geadviseerd de scheur te blijven monitoren en de QuickScan te herhalen binnen 3 jaar.

MONITORING DOOR HERHALING QUICKSCAN NA 3 JAAR

QuickScan herhalen na 3 jaar: Leg bevindingen vast en vergelijk met eerdere metingen. Gebruik afwijkingen als trigger voor verdiepend onderzoek.

CERTIFICAAT — KCAF-ERKENNING

**Verkennd onderzoek (QuickScan)
uitgevoerd door een door KCAF erkende
onderzoekspartij**



Werkend volgens de KCAF-erkenningregeling QuickScan en gebruikmakend van de FunderScan-app.



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	Onderdeel
1.	Over dit onderzoek
2.	Objectgegevens
3.	Archiefonderzoek
4.	Lintvoegmeting
5.	Loodmeting
6.	Scheuropname
7.	Pandzakking
8.	Beoordeling en advies
9.	Conclusie
10.	Toelichting rapport
Bijlage A	Scheuropnames
Bijlage B	Technische samenvatting
Bijlage C	Detailbeoordelingen per meting
Bijlage D	Factsheet — van funderingsrisico naar funderingsonderzoek
Bijlage E	Geraadpleegde bronnen
Bijlage F	Begrippenlijst

1. OVER DIT ONDERZOEK

Inleiding

De QuickScan is uitgevoerd conform het Addendum QuickScan Funderingsrisico en de relevante onderdelen uit de KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen. De methodiek omvat een visuele inspectie, scheefstandsmetingen (lintvoeg- en loodmetingen) en – indien beschikbaar – analyse van zakkingsnelheid en archiefgegevens.

De QuickScan is géén volledig funderingsonderzoek maar een gestandaardiseerde risico-indicatie, zoals bedoeld in paragraaf 5.0 van het addendum. Het doel is vaststellen of er signalen zijn van verminderd functioneren van de fundering, en of opschalen naar een volledig funderingsonderzoek noodzakelijk is.

De uitgevoerde metingen zijn beoordeeld volgens de beoordelingscriteria uit hoofdstuk 5.1 en de normparagrafen 2.2 (visuele inspectie), 2.3 (scheefstandsmetingen) en 2.4 (hoogtemetingen/zakkingsanalyse). De interpretatie sluit daarmee aan op de formele beoordelingssystematiek van de richtlijn.

Aanleiding en doel

Een QuickScan Funderingsrisico wordt doorgaans uitgevoerd bij aankoop, beheer of twijfel over het functioneren van de fundering. Het doel is zichtbare signalen van funderingsproblematiek vroegtijdig te herkennen en vast te stellen of nader funderingsonderzoek nodig is.

Aanpak en reikwijdte

Het onderzoek is niet-destructief en wordt uitgevoerd vanaf openbaar toegankelijk gebied, conform het Addendum QuickScan Funderingsrisico bij de KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen. De opname omvat een visuele inspectie, scheefstandsmetingen (lintvoeg en lood) en — waar beschikbaar — archief- en zakkingsgegevens.

Buiten dit onderzoek valt

- het ontgraven of blootleggen van de fundering en het funderingshout;
- metingen aan funderingsdiepte, paalkoppen of draagkracht;
- uitspraken over funderingskwaliteit, restlevensduur of herstel noodzaak;
- gedetailleerd bodem- of grondwateronderzoek.

Wanneer de bevindingen aanleiding geven tot vervolgstappen, staat dat bij de beoordeling en het advies.

2. OBJECTGEGEVENS

Dit hoofdstuk bevat de basisinformatie over het onderzochte pand, waaronder bouwjaar, bouwkundige hoofdvorm, gevelopbouw en – indien beschikbaar – aannames of documentatie over het funderingstype.

Conform paragraaf 2.1 van de richtlijn zijn beschikbare archiefgegevens (gemeentelijke funderingsarchieven, waterstands informatie, sonderingen, funderingsrapportages en luchtfoto's) betrokken bij het referentiekader van de beoordeling. Indien het funderingstype niet objectief kon worden vastgesteld, is een onderbouwde aanname gehanteerd, zoals toegestaan binnen de QuickScan-methodiek (par. 5.0).

Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt voor interpretatie van de meetresultaten, omdat funderingstype, grondwaterregime en bouwblokopbouw bepalend zijn voor het optreden van scheefstand, rotatie en scheurvorming.

Projectkenmerken

Projectnummer	2026490
Registratie-ID	REG-0002464



Kaart: Objectlocaties

Adres	BAG identificatie	Type object	Type bouw	Bouwjaar
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Pand: NL.IMBAG.PAND.0014100010916487 Nummeraanduiding: NL.IMBAG.NUMMERAANDUIDING.0014200010791334	Woonhuis: Appartementencomplex	Steenverband (metselwerk)	1931

Tabel: Objecten

3. ARCHIEFONDERZOEK

KCAF § 2.1 Basisgegevens- en archiefonderzoek

Het archiefonderzoek brengt historische bronnen samen die kunnen wijzen op funderingsproblematiek: bouwarchief, eerdere onderzoeken, omgevingsdocumentatie en historische topografische kaarten van het Kadaster (Topotijdreis).

De geraadpleegde documenten worden hieronder opgesomd, gevolgd door — indien geselecteerd — historische kaartbeelden rond het project en een afsluitende beoordeling van het archiefonderzoek.

Documenten

Er is geen archiefonderzoek opgenomen voor dit project.

Funderingstype

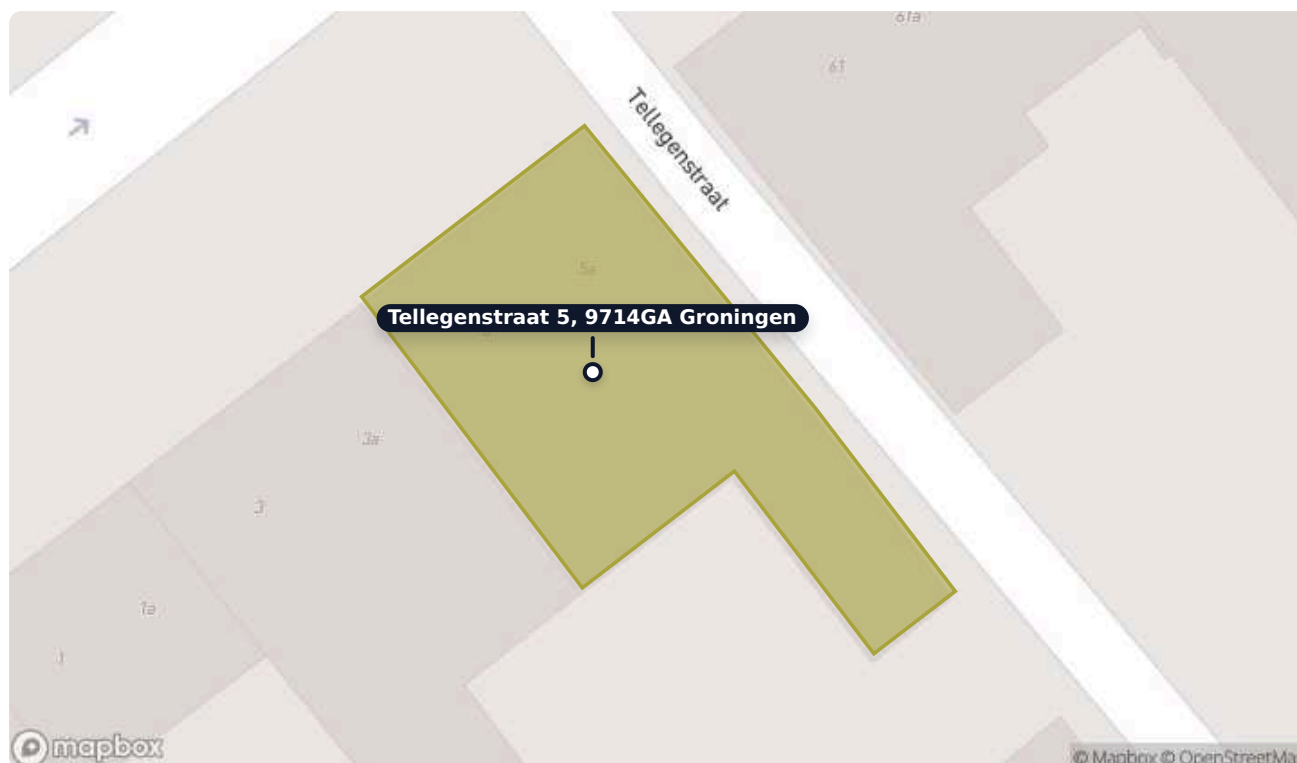
KCAF § 1.4 Beschrijving funderingstypen

KCAF § 2.1 Basisgegevens- en archiefonderzoek

Voor het funderingstype is het **FunderMaps-archief bevroegd**. De wijze van vaststellen staat per object vermeld:

- **Afgeleid / Vastgesteld** — er is een **bewijsdocument** beschikbaar bij FunderMaps (bv. een archieftekening of funderingsonderzoek).
- **Model** — een **modelinschatting** volgens het FunderMaps-model; er is geen brondocument.

 Houten paal met oplanger



Kaart: Funderingstype per pand

Adres	BAG identificatie	Funderingstype	Bron & betrouwbaarheid
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Pand: NL.IMBAG.PAND.0014100010916487 Nummeraanduiding: NL.IMBAG.NUMMERAANDUIDING.0014200010791334	Houten paal met betonoplanger	Vastgesteld op basis van: FunderMaps

Tabel: Funderingstype per object

Monumentstatus

Bron: het Rijksmonumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), aangevuld met de bevindingen van de inspecteur. Het register bevat uitsluitend rijksmonumenten en rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten; gemeentelijke, provinciale en karakteristieke aanwijzingen kennen geen landelijk register en zijn per gemeente na te gaan. Er bestaat geen officiële koppeling tussen monumentnummer en BAG-pand, dus een automatische treffer is een locatiematch en geen bewijs. "Niet gevonden in het rijksmonumentenregister" betekent dan ook niet dat het pand geen monument is.

Object	Monumentstatus	Rijksmonument	Beschermd gezicht	Bron en datum
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Niet gevonden in het rijksmonumentenregister	Niet gevonden	Groningen - Korrewegwijk	Rijksmonumentenregister (RCE), 09-09-2026

Tabel: Monumentstatus

Energielabel

Geregistreerde energielabels uit EP-Online (RVO). Het label geldt per verblijfsobject; een pand zonder registratie heeft geen (geldig) energielabel.

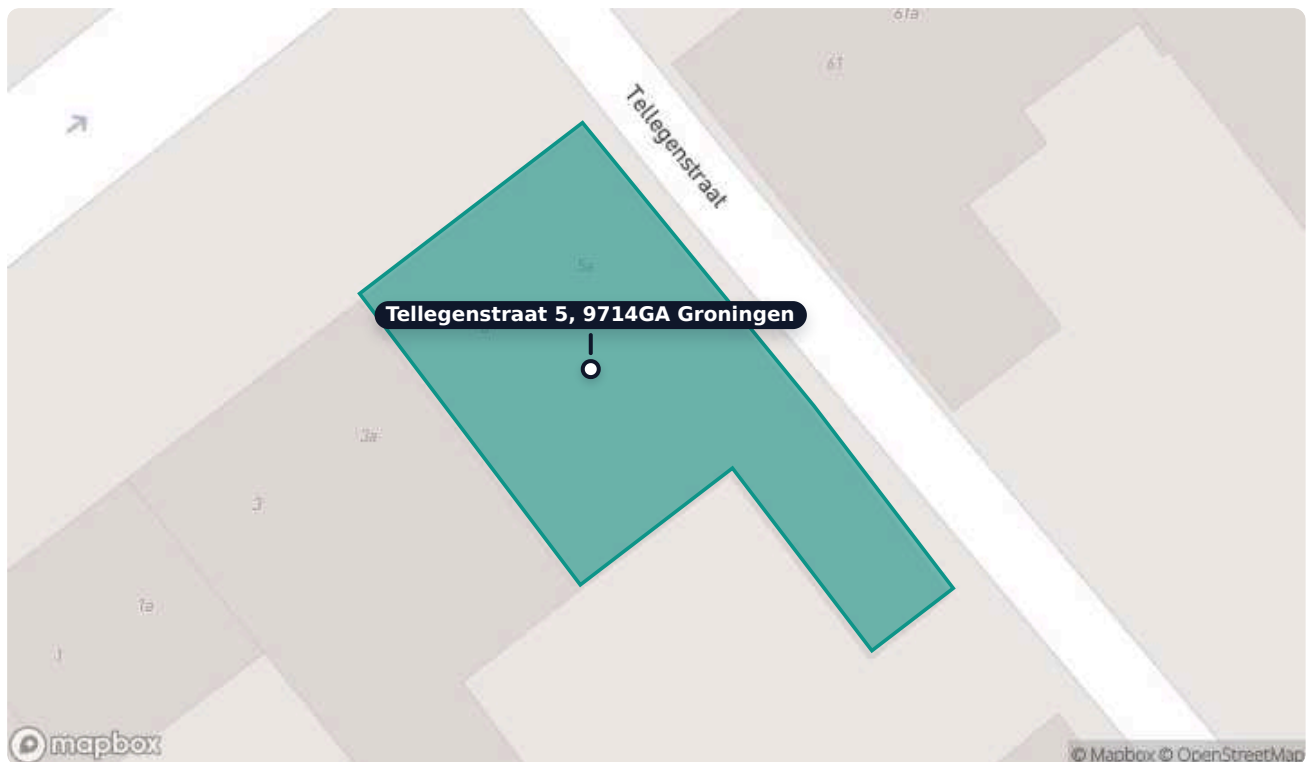
Object	Energielabel	Registratiedatum	Geldig tot
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Geen label geregistreerd	—	—

Tabel: Energielabel

Eigendom

Eigendomssituatie per pand, afgeleid uit het **FunderMaps-databestand** (eigenaarsveld). Panden zonder geregistreerde corporatie-eigenaar gelden als particulier bezit; een aparte "onbekend"-klasse bestaat bewust niet.

■ Corporatiebezit ■ Particulier bezit



Kaart: Eigendom per pand

Object	Eigendom	Eigenaar (corporatie)
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Particulier bezit	—

Tabel: Eigendom

Topotijdreis

Historische topografische kaarten van het Kadaster (Topotijdreis) tonen de ontwikkeling van de locatie en haar omgeving door de jaren heen: eerdere bebouwing, gedempte watergangen, ophogingen en verkavelingen. Die geschiedenis is funderingsrelevant — eerdere bebouwing of demping kan resten, oude funderingen of zettingsgevoelige lagen in de ondergrond achterlaten. Onderdeel van de bureaustudie conform KCAF §2.1.

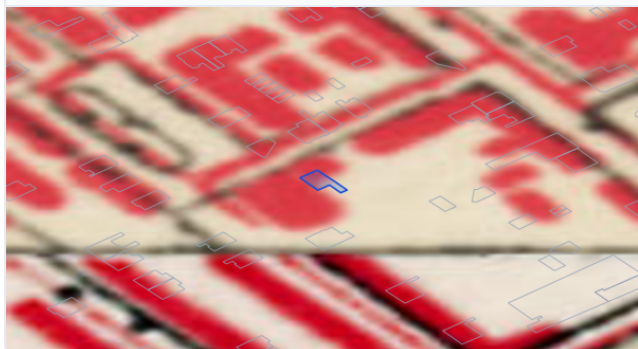
1900



1930



1940



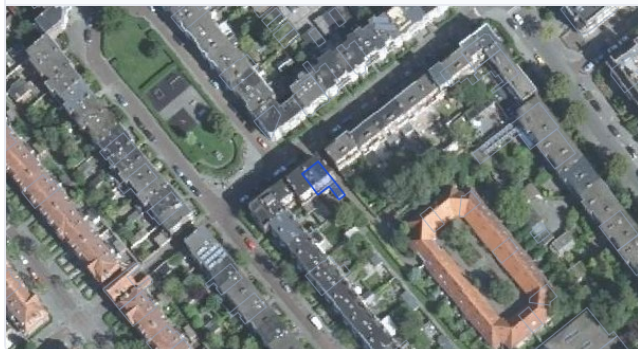
2015



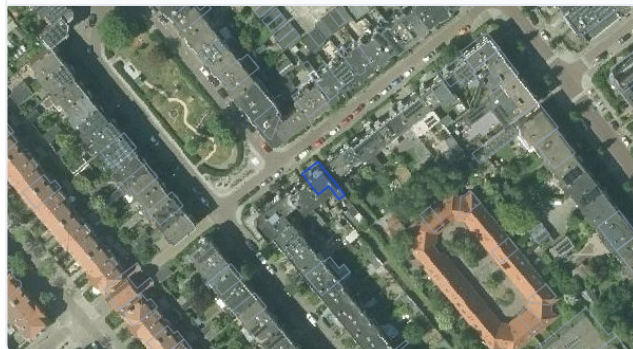
Luchtfoto-tijdreis

Historische luchtfoto's (PDOK Beeldmateriaal) tonen recente veranderingen rond het pand: aan- en verbouw, gewijzigde verharding, groen en waterpartijen. Ze vullen de topografische tijdreis aan met werkelijk beeld en horen bij de bureaustudie conform KCAF §2.1.

2016



2025



4. LINTVOEGMETING

KCAF § 2.3 Lintvoeg- en loodmetingen

KCAF § 2.3.1 Tabel 2 — Rotatie casco classificatie

De lintvoegmetingen zijn uitgevoerd conform paragraaf 2.3.1 van de richtlijn, zoals aangehaald in het addendum (p.3). Hierbij zijn hoogteverschillen gemeten in millimeters en vertaald naar scheefstand in mm/m. De afwijking is vervolgens omgerekend naar de normatieve verhouding "1 : x" volgens de omzettingsformule in paragraaf 5.2 (p.4).

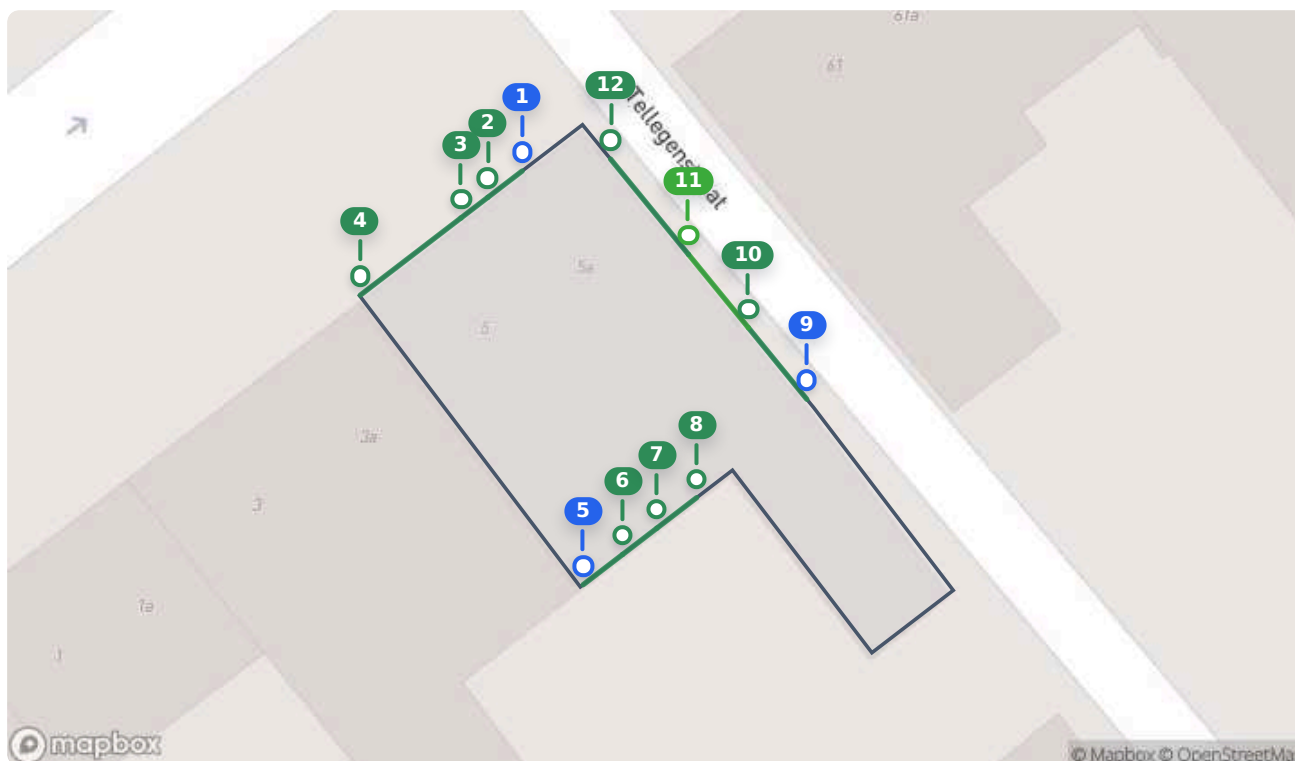
In lijn met het addendum is per geveldeel op minimaal drie posities gemeten (vereiste voor navolgbaarheid). De meetpunten zijn vastgelegd op tekening of foto, conform de rapportage-eisen (p.6).

De beoordeling van de scheefstand is gebaseerd op de normatieve bandbreedtes:

- Laag risico: < 1:300
- Klein / matig risico: 1:300 - 1:200
- Matig tot groot risico: 1:200 - 1:75
- Zeer groot risico: > 1:75

(Zie tabel "Omschrijving / Meetbare criteria op p.5 van het addendum.)

De lintvoegmeting vormt een directe indicatie van verschilzetting binnen een gevelvlak of tussen bouwmuren. Afwijkingen duiden op rotatie, ongelijkmatige zetting of progressief zakkingsgedrag en worden altijd geïnterpreteerd in relatie tot geconstateerde scheuren en de loodmetingen.



Kaart: Lintvoegmetingen

Punt	Object	Hoogte	Afstand	Verhouding	Beoordeling
1	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	0 mm	-	-	Referentie
2	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	1 mm	1070 mm	1:1070	Nihil
3	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	0 mm	840 mm	1:840	Nihil

Tabel: Lintvoegmetingen

★ = maatgevend punt voor de risicobeoordeling

Meetinstrument: Slangenwaterpas (± 2,5 mm)

Punt	Object	Hoogte	Afstand	Verhouding	Beoordeling
4	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	0 mm	3140 mm	1:∞	Nihil
5	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	0 mm	-	-	Referentie
6	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	-1 mm	1230 mm	1:1230	Nihil
7	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	0 mm	1070 mm	1:1070	Nihil
8	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	1 mm	1240 mm	1:1240	Nihil
9	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	0 mm	-	-	Referentie
10	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	-5 mm	2290 mm	1:458	Nihil
★ 11	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	-14 mm	2340 mm	1:260	Klein
12	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	-24 mm	3050 mm	1:305	Nihil

Tabel: Lintvoegmetingen

★ = maatgevend punt voor de risicobeoordeling

Meetinstrument: Slangenwaterpas (± 2,5 mm)

5. LOODMETING

KCAF § 2.3 Lintvoeg- en loodmetingen

KCAF § 2.3.1 Tabel 2 — Rotatie casco classificatie

De loodmetingen zijn uitgevoerd conform paragraaf 2.3.3 van de richtlijn. Met een 2-meter waterpas (nauwkeurigheid ± 10 mm) zijn afwijkingen van het verticale vlak vastgesteld. De gemeten afwijking in millimeters is gedeeld door de meetlengte, waarna de scheefstand is omgerekend naar een verhouding in lijn met de norm (p.4 addendum).

De loodmetingen zijn zo dicht mogelijk uitgevoerd bij de posities van de lintvoegmetingen (vereiste volgens p.4), zodat rotatie en verschilzetting eenduidig kunnen worden geïnterpreteerd.

De normatieve classificatie is als volgt:

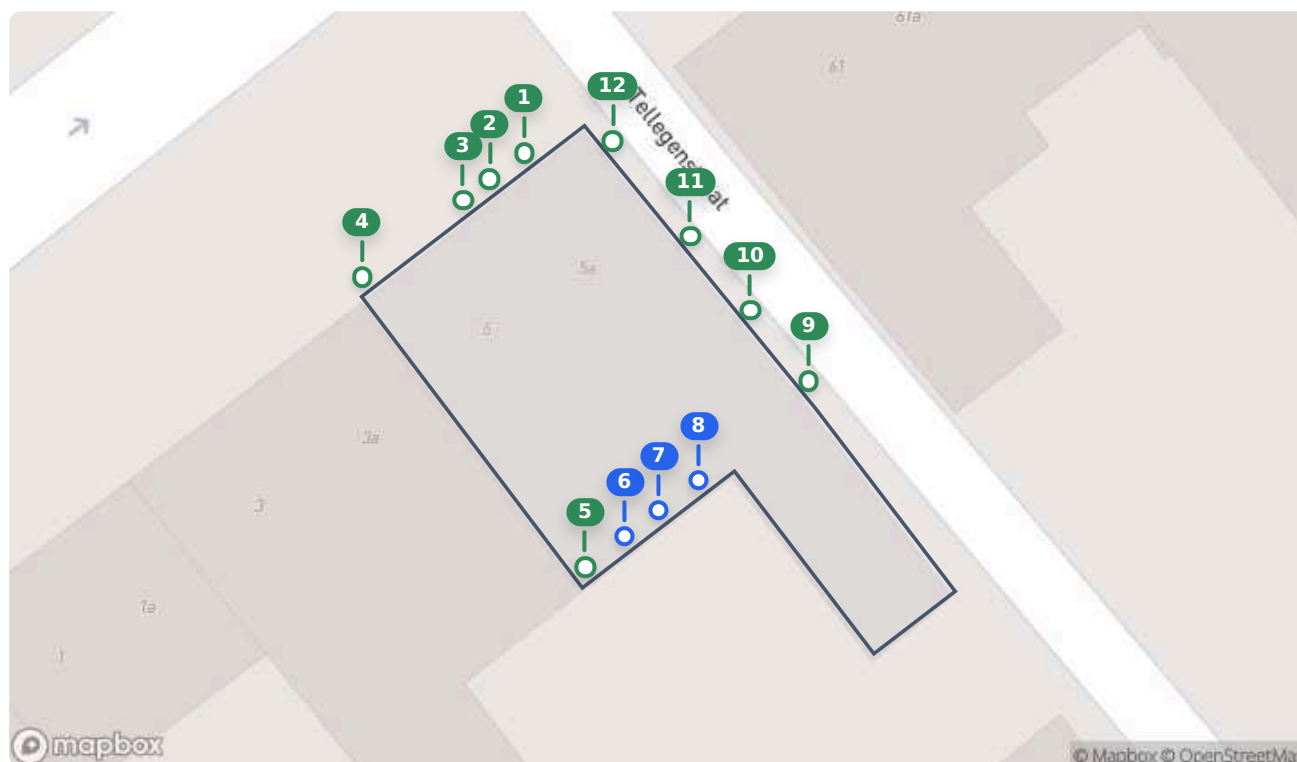
- Laag risico: $< 1:300$
- Klein / Matig: $1:300 - 1:200$
- Matig tot groot: $1:200 - 1:75$
- Zeer groot risico: $> 1:75$

Een afwijkende verticale stand kan wijzen op rotatie van de fundering, verlies van draagkracht, paalaantasting of het kruipen/kantelen van een ondiep gefundeerde strook. Interpretatie gebeurt altijd in samenhang met scheurbeeld, lintvoegmetingen en objectgegevens.

Punten kunnen een a/b-notatie hebben. Dit betreft veelhoekpanden waarbij op hetzelfde meetpunt ook een meting is uitgevoerd aan de kopse muur (90 graden gedraaid).

Negatieve waarden betekenen dat het punt naar binnen helt (richting het gebouw).

Positieve waarden betekenen dat het punt naar buiten helt.



Kaart: Loodmetingen

Punt	Object	Verplaatsing	Verhouding	Beoordeling
1	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	5,0 mm	1:400	Nihil
2	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	4,0 mm	1:500	Nihil

Tabel: Loodmetingen

★ = maatgevend punt voor de risicobeoordeling

Meetinstrument: Digitale waterpas (2 m) (± 10 mm)

Punt	Object	Verplaatsing	Verhouding	Beoordeling
★ 3	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	6,0 mm 	1:333	Nihil
4	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	6,0 mm 	1:333	Nihil
5	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	-1,0 mm 	1:2.000	Nihil
6	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	-	-	-
7	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	-	-	-
8	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	-	-	-
9	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	1,0 mm 	1:2.000	Nihil
10	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	2,0 mm 	1:1.000	Nihil
11	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	3,0 mm 	1:667	Nihil
12	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	6,0 mm 	1:333	Nihil

Tabel: Loodmetingen

★ = maatgevend punt voor de risicobeoordeling

Meetinstrument: Digitale waterpas (2 m) (± 10 mm)

Opmerkingen

Punt	Object	Opmerking	Foto
6	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Meetpunt kon niet worden gemeten door obstakels of beperkte toegankelijkheid.	
7	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Meetpunt kon niet worden gemeten door obstakels of beperkte toegankelijkheid.	-
8	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Meetpunt kon niet worden gemeten door obstakels of beperkte toegankelijkheid.	-

Tabel: Opmerkingen

6. SCHEUROPNAME

KCAF § 2.2 Visuele inspectie pand

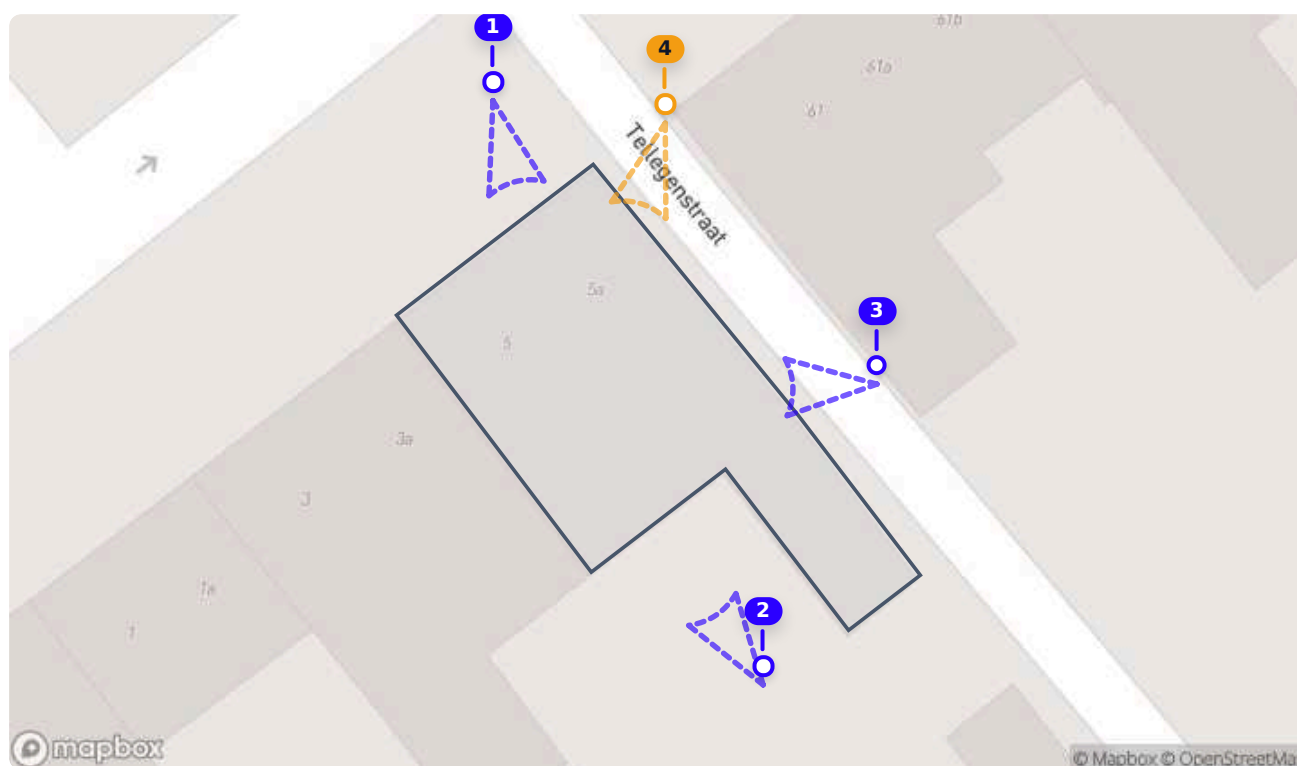
KCAF § 2.2.2 Tabel 1 — Scheurbreedte classificatie

De scheuropname is uitgevoerd conform paragraaf 2.2.2 van de richtlijn (visuele inspectie) en de voorschriften uit het addendum (p.3 en p.6). Van elke relevante scheur is minimaal één foto opgenomen, waarbij breedte, verloop, locatie en ontwikkelingsrichting zijn beschreven. Indien aanwezig zijn maatindicaties (scheurmeters) toegevoegd.

Scheuren worden beoordeeld op scheurbreedte (volgens tabel p.5 van het addendum.):

- klein 0,5–1 mm
- matig 1–3 mm
- groot > 3 mm
- zeer groot > 3 mm

Maar ook oriëntatie (horizontaal, diagonaal, verticaal) en relatie tot vervormingsmechanisme (rotatie, zakking, kruip, voor- of achteroverhellen) en heeft een samenhang met lintvoeg- en loodmetingen. Deze beoordeling bepaalt mede het risiconiveau, omdat scheurbeeld en vervormingspatronen vaak de eerste zichtbare indicatoren zijn voor funderingsproblemen.



Kaart: Scheurmetingen

Aanzicht	Object	Kijkrichting	Beoordeling maximale scheur
Aanzicht 1	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	▼ Kijkrichting 165° (Z)	Geen scheuren
Aanzicht 2	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	► Kijkrichting 326° (NW)	Geen scheuren
Aanzicht 3	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	◀ Kijkrichting 268° (W)	Geen scheuren
★ Aanzicht 4	Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	► Kijkrichting 197° (Z)	Matig

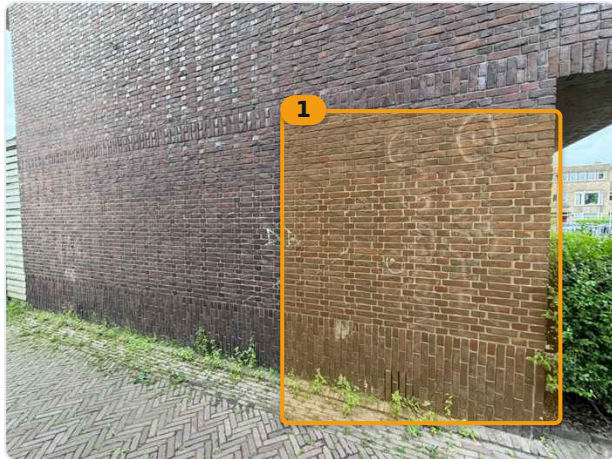
Tabel: Scheuropname overzicht

★ = maatgevend punt voor de risicobeoordeling

Per object is hieronder de maximale scheur weergegeven; alle aanzichten en detailfoto's staan in de bijlage.

AANZICHT

► Kijkrichting 197° (Z) MAXIMALE SCHEUR — DETAIL



Er is een getrapte scheur in het voegwerk van het metselwerk zichtbaar. De scheur heeft een lengte van ca. 3,70 m¹ en een wijdte van ca. 1,30 mm.

7. PANDZAKKING

Optioneel in richtlijn

KCAF § 2.4 Hoogtemetingen — pandzakking

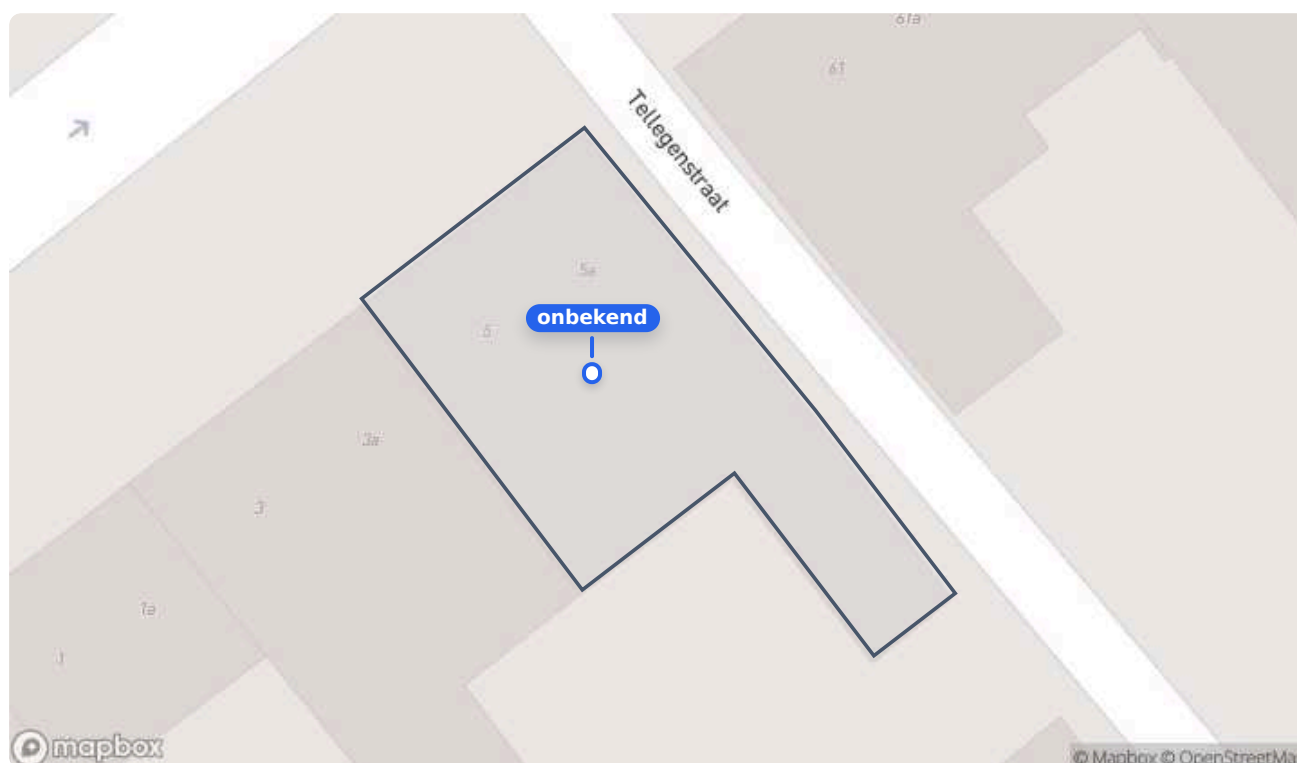
KCAF § 2.4.2 Tabel 3 — Zakkingssnelheid classificatie

Indien beschikbaar zijn peilmaatmetingen of Remote Monitoring-gegevens (InSAR) geanalyseerd conform paragraaf 2.4.1 en 2.4.2 van de richtlijn, zoals verwerkt in het addendum (p.4).

De zakkingssnelheid (mm/jaar) is een belangrijke indicator voor actief zettingsgedrag. De normclassificatie is als volgt:

- Laag risico: 0-0,5 mm/jaar
 - Klein risico: 0,5-2 mm/jaar
 - Matig risico: 2-3 mm/jaar
 - Groot risico: 3-4 mm/jaar
 - Zeer groot risico: > 4 mm/jaar
- (Zie tabel op p.5 van het addendum.)

De analyse is gebaseerd op langjarige meetreeksen of interpolatie van satellietdata. Onregelmatige patronen, trendbreuken of versnellingen worden beschouwd als signaal van progressieve zetting. De beoordeling vindt altijd plaats in combinatie met scheefstand, scheurpatroon en de bouwblokcontext.



Kaart: Pandzakking

Object	Bron	Snelheid	Beoordeling
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Onbekend	-	-

Tabel: Pandzakking

Bron: FunderMaps. De pandzakkingssnelheid is afkomstig uit FunderMaps; afwijkende, handmatig ingevoerde waarden staan als zodanig in de kolom "Bron".

8. BEOORDELING EN ADVIES

KCAF § 3.3 Beoordeling — Tabel 6

KCAF § 4.2 Tabelsamenvatting resultaten (facultatief)

KCAF § 4.3 Geldigheidsduur rapport

Addendum 5.0-5.2 QuickScan — minimumvereisten en beoordeling

De beoordeling combineert alle metingen conform paragraaf 5.1 en 5.2 en leidt tot een risicoklasse:

- laag
- midden
- hoog.

De risicoklasse is gebaseerd op:

- scheurbreedte en scheurbeeld (par. 2.2.2 + tabel p.5)
- scheefstand volgens lintvoegmeting (par. 2.3.1)
- scheefstand volgens loodmeting (par. 2.3.3)
- zakkingsnelheid indien beschikbaar (par. 2.4.1 / 2.4.2)
- archiefgegevens en context (par. 2.1)

De risicoklasse bepaalt het handelingsperspectief zoals voorgeschreven op p.5 van het addendum:

- Laag risico: geen maatregelen, periodieke controle
- Gemiddeld risico: monitoring, herhaling QuickScan 3–5 jaar, geen grote verbouwingen
- Hoog risico: volledig funderingsonderzoek en herstelstrategie

Afwijking van de normatieve beoordeling is alleen toegestaan op basis van onderbouwd expert-judgement (p.5 addendum).

Beoordeling metingen

Object	Lintvoeg	Lood	Scheurmeting	Pandzakking	Beoordeling*
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Klein (1:260)	Nihil (1:333)	Matig	-	Midden risico

Tabel: Beoordeling metingen

* Beoordeling volgens de richtlijn.

Beoordeling per pand

Object	Beoordeling
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Midden risico conform richtlijn Uit de lintvoeg- en loodmeting zijn geen relevante afwijkingen vastgesteld: de lintvoegmeting scoort Klein (1:260) en de loodmeting Nihil (1:333). Bij de scheuropname is bij één van de opgenomen gevelaanzichten (zijgevel) een getrapte scheur in het voegwerk van het metselwerk waargenomen, met een lengte van ca. 3,70 m en een breedte van ca. 1,30 mm. Deze scheurbreedte valt in de band Matig (1–3 mm) en vormt de enige aangetroffen afwijking in dit onderzoek. Een getrapte scheur is een kenmerkend schadebeeld dat kan duiden op rotatie of ongelijkmatige zetting van de fundering. De zakkingsnelheid van het pand kon voor dit adres niet worden vastgesteld, waardoor geen aanvullende indicator beschikbaar is om deze scheur in verband te brengen met actieve funderingszetting; de bevinding staat op zichzelf, zonder bevestigende of relativerende zakkingsgegevens. Conform het principe "hoogst scorende risico aanhouden" wordt het oordeel bepaald door de scheuropname en resulteert dit in de classificatie Midden (Gemiddeld) risico. Gezien het ontbreken van aanvullende zakkingsgegevens en de aard van het schadebeeld wordt geadviseerd de scheur te blijven monitoren en de QuickScan te herhalen binnen 3 jaar.

Tabel: Beoordeling per pand

Schaal: verkennend funderingsonderzoek · laag / midden / hoog.

Advies

Object	Advies
Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen	Monitoring door herhaling QuickScan na 3 jaar QuickScan herhalen na 3 jaar: Leg bevindingen vast en vergelijk met eerdere metingen. Gebruik afwijkingen als trigger voor verdiepend onderzoek.

Tabel: Advies

9. CONCLUSIE

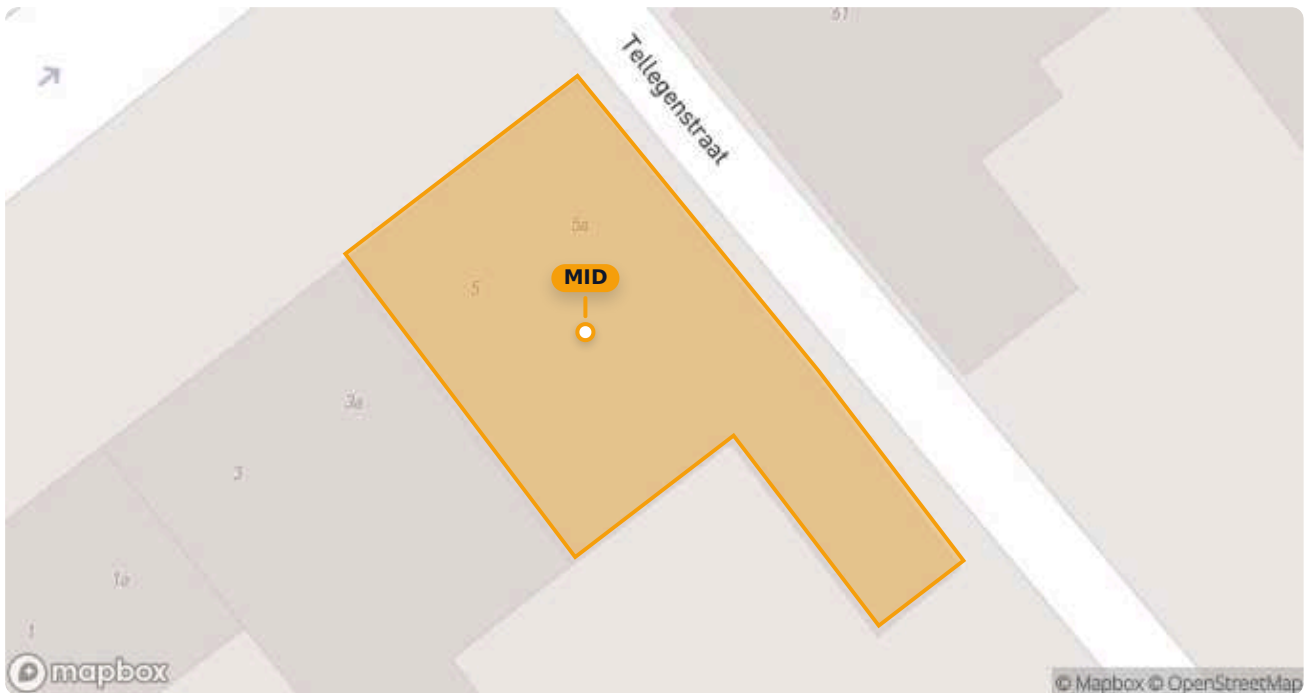
De conclusie vormt een samenhangende samenvatting van alle normvolgende metingen conform paragraaf 5.1 en koppelt deze eenduidig aan de bijbehorende risicoklasse zoals vastgelegd op pagina 5 van het addendum.

In de conclusie wordt expliciet vermeld:

- welke afwijkingen zijn vastgesteld (mm/m, 1:....-verhoudingen, scheurbreedtes);
- welke normatieve categorieën deze waarden volgens de richtlijn vertegenwoordigen;
- welk risiconiveau hieruit volgt;
- welk handelingsperspectief op grond van de tabel op pagina 5 verplicht is.

De conclusie doet nadrukkelijk **geen** uitspraak over funderingskwaliteit of handhavingstermijnen. Dit is uitsluitend toegestaan binnen een volledig funderingsonderzoek uitgevoerd door een erkend funderingsonderzoeksbureau, conform paragraaf 5.2.

Visuele conclusie



Kaart: Conclusie overzicht

CONCLUSIE

De funderingsrisico's voor het project aan de Tellegenstraat 5 in Groningen zijn geclassificeerd als Midden (Gemiddeld) risico. Dit oordeel is voornamelijk gebaseerd op de waargenomen scheur in het voegwerk van de zijgevel, die een lengte van circa 3,70 meter en een breedte van 1,30 mm heeft. De lintvoegmeting toont een score van Klein (1:260) en de loodmeting geeft een score van Nihil (1:333), wat geen relevante afwijkingen aangeeft.

BEWIJSGROND EN BETROUWBAARHEID

De beoordeling is gebaseerd op de richtlijnen voor funderingsonderzoek, de meetresultaten van de lintvoeg- en loodmetingen, en de scheuropname. De scheurvorming is het enige signaal dat een verhoogd risico kan aanduiden. De zakkingsnelheid kon niet worden vastgesteld, waardoor er geen aanvullende gegevens beschikbaar zijn om de scheur in verband te brengen met actieve funderingszetting. De data zijn indicatief en er zijn geen andere onderdelen onderzocht.

ADVIES

Gezien de huidige situatie wordt geadviseerd om de scheur te blijven monitoren en de QuickScan binnen 3 jaar te herhalen. Dit biedt de mogelijkheid om de bevindingen vast te leggen en te vergelijken met eerdere metingen. Eventuele afwijkingen kunnen dienen als aanleiding voor verder onderzoek. Het is belangrijk om alert te zijn op veranderingen in de situatie.

ONZEKERHEDEN EN RANDVOORWAARDEN

De belangrijkste onzekerheid betreft het ontbreken van zakkingsgegevens, wat de beoordeling van de scheurcomplexiteit bemoeilijkt. Deze onzekerheid is consistent voor het project, aangezien er geen aanvullende metingen zijn uitgevoerd die meer inzicht zouden kunnen bieden in de funderingsstatus. Het indicatieve karakter van de huidige gegevens benadrukt de noodzaak voor toekomstige monitoring en evaluatie.

10. TOELICHTING RAPPORT

Over deze rapportage

Deze rapportage is een QuickScan Funderingsrisico, opgesteld als gestandaardiseerde risico-indicatie conform de KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen en het bijbehorende Addendum QuickScan. Het rapport is bedoeld om eigenaren, beheerders en adviseurs te informeren over indicatoren die kunnen wijzen op een verhoogd funderingsrisico.

Gebruikte norm

De QuickScan is uitgevoerd volgens de meest recente publicatie van de KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen, inclusief het Addendum QuickScan Funderingsrisico. De richtlijnversie en de gehanteerde lookup-versie zijn op de cover van dit rapport vermeld onder de versie-metadata.

Geldigheid van dit rapport

De uitkomst van dit onderzoek is een momentopname. De richtlijn hanteert een geldigheidsduur en herhaaltermijn van 3 jaar: daarna is een nieuwe opname nodig om de beoordeling actueel te houden. Eerder herbeoordelen ligt voor de hand bij zichtbare verandering van het schadebeeld, na funderingsherstel of bij werkzaamheden in de directe omgeving.

KCAF Erkenning

De QuickScan is uitgevoerd door een organisatie die binnen FunderScan is geregistreerd met de rol QuickScan en werkt volgens de KCAF-erkenningsregeling. Een actuele lijst met erkende organisaties is beschikbaar via de KCAF-website.

Onafhankelijkheid

Het uitvoerende onderzoeksbureau verklaart geen commercieel belang te hebben in de uitkomst van deze QuickScan en de beoordeling onafhankelijk uit te voeren conform de KCAF-richtlijn.

Disclaimer en aansprakelijkheid

De QuickScan is geen volledig funderingsonderzoek. Aan deze risico-indicatie kunnen geen rechten worden ontleend wat betreft funderingskwaliteit, restlevensduur of herstel noodzaak. Voor definitieve uitspraken is aanvullend funderingsonderzoek vereist door een erkend funderingsonderzoeksbureau. Aansprakelijkheid voor afgeleide besluiten zonder vervolgonderzoek wordt uitgesloten.

Software en versie

Dit rapport is gegenereerd met de FunderScan-app (versies en richtlijn-data zijn op de cover vermeld). Wijzigingen in de richtlijn of lookup-tabellen worden via versionering vastgelegd.

Koppeling met Nationale Database

Indien de opdrachtgever daarmee heeft ingestemd, worden geanonimiseerde resultaten gedeeld met de Nationale Database Funderingsrisico's, zodat trends in funderingsproblematiek op landelijke schaal gemonitord kunnen worden. Persoonsgegevens en pand-identificerende kenmerken worden alleen gedeeld als de opdrachtgever daarvoor expliciet toestemming heeft gegeven.

BIJLAGE A SCHEUROPNAMES

Deze bijlage bevat de gedetailleerde scheuropnames per object: aanzichtfoto's met annotatieboxen, classificatie en bijbehorende detailfoto's.

Aanzicht 1

Aanzicht

▼ Kijkrichting 165° (Z)



Aanzicht 2

Aanzicht

► Kijkrichting 326° (NW)



Aanzicht 3

Aanzicht

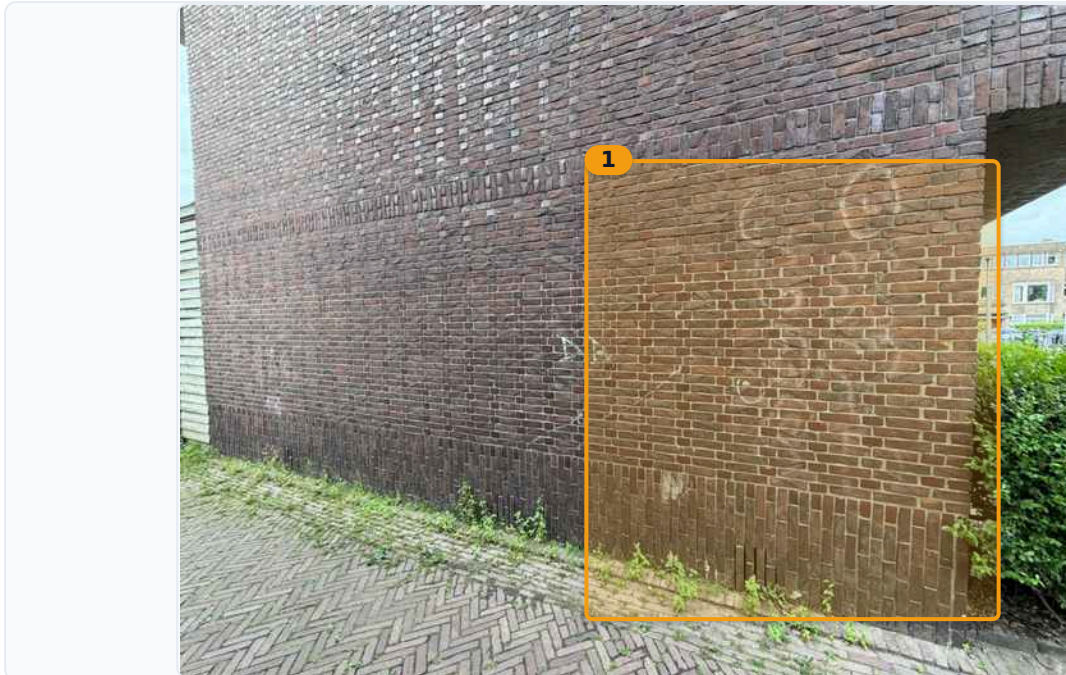
◀ Kijkrichting 268° (W)



Aanzicht 4

Aanzicht

➤ Kijkrichting 197° (Z)



Aanzicht 4 (vervolg)

Detail 1

Matig



Er is een getrapte scheur in het voegwerk van het metselwerk zichtbaar. De scheur heeft een lengte van ca. 3,70 m¹ en een wijde van ca. 1,30 mm.

BIJLAGE B TECHNISCHE SAMENVATTING

Alle kerngegevens per pand op één plek; de onderbouwing staat in de bijbehorende hoofdstukken.

Tellegenstraat 5, 9714GA Groningen

Bouwjaar (BAG)	1931
Funderingstype	Houten paal met betonoplanger
Vastgesteld op basis van	FunderMaps
Maaiveld	niet vastgesteld
Lintvoegmeting	Klein (1:260)
Loodmeting	Nihil (1:333)
Scheuropname	Matig
Pandzakking	niet vastgesteld
Aanlegdiepte fundering	niet vastgesteld
Grondwaterdekking	niet vastgesteld
Eindbeoordeling	Midden risico

BIJLAGE C DETAILBEOORDELINGEN PER METING

Onderstaande tabellen tonen de normatieve beoordelingsbanden per meettype zoals deze in het rapport zijn toegepast. Deze bijlage is statisch en bevat geen meetresultaten; meetwaarden staan in de bijbehorende hoofdstukken.

Bron: Conform KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen (Versie: 22-11-2022) & Addendum QuickScan Funderingsrisico (Versie: 02-06-2026).

Lintvoegmeting en loodmeting delen dezelfde scheefstandbanden. De scheuropname kent eigen benamingen — die staan als eigen beoordeling in de kolom Scheuropname.

Beoordeling	Lintvoeg en lood — verhouding	Scheuropname — breedte	Pandzakking (mm/jaar)
Nihil	gunstiger dan 1:300	Geen geen waarneembare scheuren	0 - 0,5
Klein	1:300 - 1:200	Zeer klein haarscheuren	0,5 - 2
Matig	1:200 - 1:100	Klein 0,5 - 1 mm	2 - 3
Groot	1:100 - 1:75	Matig 1 - 3 mm	3 - 4
Zeer groot	ongunstiger dan 1:75	Groot > 3 mm	> 4

Tabel: Beoordelingsbanden per meting

Risicoclassificatie — samenvattend overzicht

Combineert de classificatiebanden per meettype tot een totaalbeeld per risiconiveau, conform KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen (Versie: 22-11-2022) & Addendum QuickScan Funderingsrisico (Versie: 02-06-2026).
Schaal: verkennend funderingsonderzoek · laag / midden / hoog — dit is niet de risicoklasse A-E van het funderingsrisicorapport (NRVT/NHG/NWWI), zie de factsheet-bijlage.

Omschrijving	Meetbare criteria	Handelingsperspectief
Laag risico Geen of lichte indicaties van funderingsproblemen: Het pand toont geen indicaties van significante scheefstand of gebreken in geveldelen die gerelateerd zijn aan een verminderde werking van de fundering. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen voor een verhoogd risico op funderingsproblemen. Waakzaamheid blijft echter belangrijk, vooral bij veranderingen in de omgeving, zoals bodemdaling of fluctuaties in de grondwaterstand. Periodieke controles worden aanbevolen om tijdig in te kunnen spelen op eventuele wijzigingen.	Scheuren: Geen tot Zeer klein (haarscheuren) Lintvoegmeting: Nihil (< 1:300) tot Klein (1:300 tot 1:200) Loodmeting: Nihil (< 1:300) tot Klein (1:300 tot 1:200) Pandzakkingssnelheid: Nihil (0-0,5 mm/jaar) tot Klein (0,5-2 mm/jaar).	Geen maatregelen: Er zijn geen directe interventies of vervolgonderzoeken nodig, omdat er geen signalen zijn van verminderde funderingsprestaties. Waakzaamheid blijft echter essentieel bij veranderingen in de ondergrond, zoals bodemdaling, fluctuaties in de grondwaterstand of werkzaamheden in de straat (bijv. rioolvervanging, ophoging). Periodieke controles en alertheid bij veranderingen of klachten van bewoners zijn aanbevolen.
Midden risico Indicaties van verhoogd risico: Er zijn duidelijke aanwijzingen voor een risico op funderingsproblemen. Het is noodzakelijk om de situatie nauwlettend te monitoren en aanvullende evaluaties te overwegen.	Scheuren: Klein (0,5-1 mm) tot Matig (1-3 mm) Lintvoegmeting: Matig (1:200 tot 1:100) tot Groot (1:100 tot 1:75) Loodmeting: Matig (1:200 tot 1:100) tot Groot (1:100 tot 1:75) Pandzakkingssnelheid: Matig (2-3 mm/jaar) tot Groot (3-4 mm/jaar).	• Monitoring van de situatie met sensoren. • Herhalen van de QuickScan binnen 3 jaar, met beoordeling door een expert. • Het volgen van de zakkingssnelheid via satellietdata of andere monitoringstechnieken. • Geen structurele aanpassingen aan de woning zonder nader onderzoek. • Compleet funderingsonderzoek uitvoeren om de aard en omvang van de problemen vast te stellen.
Hoog risico Significante structurele schade en verhoogd risico: Er zijn ernstige of acute aanwijzingen van funderingsproblemen. Het pand vertoont duidelijke schade of verzakking, en het risico op verdere achteruitgang is hoog.	Scheuren: Groot (> 3 mm) Lintvoegmeting: Zeer groot (> 1:75) Loodmeting: Zeer groot (> 1:75) Pandzakkingssnelheid: Zeer groot (> 4 mm/jaar).	• Volledig (funderings)onderzoek uitvoeren om de aard en omvang van de problemen vast te stellen. • Bepalen van herstelmaatregelen, na aanvullend (funderings)onderzoek. • Investerings- of verbouwingen pas uitvoeren na volledig funderingsonderzoek. • Eventueel aanvullende monitoring totdat (funderings)onderzoek is afgerond.

Tabel: Risicoclassificatie — overzicht

FACTSHEET — VAN FUNDERINGSRISICO NAAR FUNDERINGSONDERZOEK

Funderingsonderzoek verloopt volgens een opklimmende werkwijze: van een kosteloze funderingsrisico-inschatting via een verkennend funderingsonderzoek naar een uitgebreid funderingsonderzoek. Deze factsheet zet die drie stappen naast elkaar en laat zien welke uitkomst tot welke vervolgstap leidt.

Dit rapport is stap 2: een verkennend funderingsonderzoek.

1 STAP 1

Funderingsrisico-inschatting

risicoklasse A-E met betrouwbaarheid

Risicoprofiel op basis van de landelijke FunderMaps-database: archieftekeningen, eerdere onderzoeken, bodemdata en zakkingsmetingen.

KOSTEN

Kosteloos

DOORLOOPTIJD

Direct

UITKOMST (Risico-indicatie)

A B C D E

risicoklasse A-E van het funderingsrisicorapport (NRVT, NHG en NWWI) — met betrouwbaarheid

Model

Afgeleid

Vastgesteld

ONDERDELEN

- Koppeling FunderMaps-data per adres
- Funderingstype (indien bekend), bodemopbouw en grondwaterstand
- Zakkingsnelheid en historie over de laatste 10 jaar

VERVOLG

Bij een D- of E-klasse: altijd door naar stap 2, ongeacht of de betrouwbaarheid model, afgeleid of vastgesteld is. Bij A, B of C geen vervolgstap.

2

STAP 2 DIT RAPPORT

Verkennd funderingsonderzoek

onderzoek op locatie, niet-destructief

Aanvullend, indicatief onderzoek door een erkend bureau volgens het Addendum QuickScan van de KCAF-richtlijn.

KOSTEN

€ 350 - € 650 (indicatief)

DOORLOOPTIJD

Enkele dagen

UITKOMST (Risico op funderingsproblematiek)

Laag risico Midden risico

Hoog risico

verkennd funderingsonderzoek · laag / midden / hoog — woorden, geen letters: de A-E hierboven is een andere schaal

ONDERDELEN (in aanvulling op stap 1)

- Archiefonderzoek (optioneel)
- Visuele inspectie
- Lintvoegmeting
- Loodmeting
- Pandzakkingsnelheid

VERVOLG

Laag: geen vervolg. Midden: monitoring of maatwerk uit het onderzoek. Hoog: door naar stap 3, en dan eerst Fase 1.

3

STAP 3

Uitgebreid funderingsonderzoek

veldonderzoek · Fase 1 en Fase 2

Diepgaand onderzoek om de staat van de fundering en de handhavingstermijn vast te stellen.

KOSTEN

€ 7.000 - € 9.000 (indicatief)

DOORLOOPTIJD

1 tot 2 maanden

UITKOMST (Kwaliteitscategorie en handhavingstermijn)

> 25 jaar ≤ 25 jaar ≤ 15 jaar ≤ 5 jaar Direct

Voldoende Redelijk Matig Onvoldoende Slecht

Handhavingstermijn per Tabel 6-categorie — zie de bijlage Detailbeoordelingen per meting voor de volledige omschrijving

ONDERDELEN (in aanvulling op stap 2)

Fase 1 — bovengronds en omgeving

- Archiefonderzoek (verplicht)
- Vloerveldwaterpassing
- Inpandige opname

Fase 2 — inspectieputten, na Fase 1

- Inspectiegaten en blootlegging van de fundering
- Houtanalyse in het laboratorium
- Handhavingstermijn en hersteladvies

VERVOLG

Herstel of stabiliserende maatregelen volgen uit de vastgestelde categorie. Uitgevoerd herstel hoort in het Nationaal Herstel Register.

WAT LEIDT TOT EEN VERVOLGSTAP

- Na stap 1** Elke D- of E-klasse leidt tot een verkennend funderingsonderzoek — ongeacht de betrouwbaarheid. De enige route eromheen is een terugmelding met bewijsmateriaal of eigen onderbouwing, waarna de inschatting wordt heroverwogen.
- Na stap 2** Een hoog risico leidt tot een uitgebreid funderingsonderzoek, en dan eerst Fase 1. Pas wanneer het risico daarna hoog blijft, komt Fase 2 (destructief) in beeld.
- Rangorde** Een verkennend funderingsonderzoek vervangt de funderingsrisico-inschatting in het dossier; een uitgebreid funderingsonderzoek vervangt alle eerdere rapporten op het adres.

Geen label. De risicoklasse A-E is een risico-inschatting op openbare data, aangevuld met pandspecifieke onderzoeken en meetgegevens. Het is geen label en geen vervanging van een funderingsonderzoek: de klasse zegt of nader onderzoek nodig is, niet wat de staat van de fundering is.

Bron: KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen (Versie: 22-11-2022) & Addendum QuickScan Funderingsrisico (Versie: 02-06-2026); werkwijze zoals toegepast binnen het NHG- en NRVT-kader.

BIJLAGE E GERAADPLEEGDE BRONNEN

Onderstaand overzicht toont de externe bronnen en registraties die voor dit rapport zijn geraadpleegd, met daarbij waarvoor ze in het onderzoek zijn gebruikt.

Bron	Beheerder	Gebruikt voor
KCAF Richtlijn Funderingen onder gebouwen + Addendum QuickScan	KCAF	Beoordelingskader, classificatiebanden en werkwijze
Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	Kadaster	Objectgegevens, bouwjaar en pandcontouren
Topotijdreis — historische topografie	Kadaster	Historische kaartbeelden in het archiefonderzoek
Luchtfoto-tijdreis (Beeldmateriaal Nederland)	PDOK	Historische luchtfoto-beelden in het archiefonderzoek
EP-Online	RVO	Geregistreerde energielabels per pand
Eigendomsanalyse	FunderMaps	Corporatie- versus particulier bezit per pand
Kaartweergaven	Mapbox / OpenStreetMap	Basiskaarten en luchtfoto-ondergronden in dit rapport

VEEL GESTELDE VRAGEN

1: Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2: Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3: Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet, dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch tegenbod weer te

verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4: Word ik koper als ik de vraagprijs biedt?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5: Waar moet ik opletten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

6: Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

7: Wat is een optie:

Een optie in juridische zin geeft partijen de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een

belangstellende koper een paar dagen in de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een “optie” kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8: Als ik de 1^e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1^e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1^e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieuze belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9: Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (honorarium) en het inschrijven daarvan in de registers (kadastraal recht). De verkoper heeft de makelaar ingeschakeld om zijn te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

10: Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een

ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod.

Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Naast de eerder genoemde punten worden Meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

AANVULLENDE INFORMATIE

- Indien er gekocht wordt onder het voorbehoud van het verkrijgen van financiering, hanteren wij een termijn van 5 weken vanaf het moment van overeenstemming.
- Indien de eigendomsoverdracht meer dan 8 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.
- In de koopovereenkomst wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen wanneer een woning ouder is dan 20 jaar.
- Zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte zullen door notariaat Stevens.Idema te Groningen opgemaakt worden.