

Ingrid
VAN ECK
MAKELAARDIJ



NIEUWEGEIN
Handelskade 16

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1898
Soort:	herenhuis
Kamers:	8
Inhoud:	871 m ³
Woonoppervlakte:	208 m ²
Perceeloppervlakte:	360 m ²
Overige inpandige ruimte:	29 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	gaskachels



Alsof je een deur opent naar een andere tijd...

Aan de karakteristieke Handelskade, met uitzicht richting het water en de historische haven van Vreeswijk, staat dit indrukwekkende vrijstaande herenhuis uit 1896. Een gemeentelijk monument met een statige gevel, maar liefst 208 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, een grote kapverdieping en een ruim perceel.

Het huis is al decennialang nauwelijks veranderd. Binnen vind je een lange middengang, hoge plafonds, ornamentenstucwerk, schouwen, glas-in-lood, paneeldeuren, vaste kasten en fraaie glazen deuren richting de serre. Een woning waarin de sfeer en oorspronkelijke indeling nog volop aanwezig zijn.

De woning moet integraal worden gerenoveerd en verduurzaamd. Juist daarin ligt de bijzondere kans: het karakter is er al, nu is het aan de volgende eigenaar om dit monument met aandacht naar de toekomst te brengen.

INDELING

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de markante entree. Achter de voordeur ligt de lange middengang, die doorloopt tot aan de achterzijde van de woning. Aan de rechterzijde bevinden zich een ruime voorkamer en achterkamer, die via een brede open doorgang met elkaar zijn verbonden. De voorkamer beschikt over een schouw en fraai ornamentenstucwerk. Vanuit de achterkamer geven de oorspronkelijke glazen en-suitedeuren toegang tot de lichte serre. Aan de linkerzijde ligt een tweede voorkamer met schouw en vaste kasten. Deze kamer kan worden gebruikt als zitkamer, bibliotheek, werk- of speelkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Vanuit de keuken is de kelder van circa 11 m² bereikbaar. Verder zijn er een toiletruimte en een aangebouwde stenen berging van circa 15 m², die zowel vanuit de woning als vanuit de tuin toegankelijk is. De begane grond heeft plafonds van ruim drie meter hoog en biedt een prachtige basis voor een royale woonverdieping met behoud van de karakteristieke



Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers van circa 22 m², 16 m² en tweemaal circa 13 m². Diverse kamers beschikken nog over een wastafel, vaste kast, schouw of andere oorspronkelijke details. De eenvoudige, gedateerde badkamer is voorzien van een ligbad en toilet. Vanuit een van de slaapkamers is het balkon/dakterras aan de achterzijde bereikbaar.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de verrassend grote kapverdieping. Hier bevinden zich een zolderruimte, een extra kamer en een afzonderlijke bergruimte. Door de nokhoogte van circa 3,06 meter biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor extra slaap-, werk- of hobbyruimte. Een gedeelte van de kap is niet beloopbaar. In totaal is hier circa 26 m² als woonoppervlakte aangemerkt, aangevuld met circa 3 m² overige inpandige ruimte.

BUITEN

De woning staat op een royaal perceel van 360 m² en beschikt over een groene voortuin en een verrassend diepe achtertuin. De achtertuin is door de volwassen beplanting beschut en biedt volop ruimte voor verschillende terrassen en zitplekken. Langs de woning is een toegang naar de achtertuin aanwezig.

OMGEVING

Vreeswijk staat bekend om zijn historische dorpskern, sluizen, bruggen en sterke verbondenheid met het water. Vanuit de woning kijk je richting de haven en wandel je zo naar de karakteristieke straatjes, lokale horeca en gezellige terrassen. De Lek, wandel- en fietsroutes en de dagelijkse voorzieningen van Nieuwegein liggen dichtbij. Ook Utrecht en de omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar.



BIJZONDERHEDEN

- vrijstaand herenhuis uit 1896;
- aangewezen als gemeentelijk monument;
- woonoppervlakte circa 208 m²;
- overige inpandige ruimte circa 29 m²;
- perceeloppervlakte 360 m²;
- vier ruime slaapkamers en een grote kapverdieping;
- kelder van circa 11 m²;
- aangebouwde stenen berging van circa 15 m²;
- diverse authentieke details bewaard gebleven;
- de woning dient integraal te worden gerenoveerd en verduurzaamd;
- verwarming door middel van gaskachels;
- elektrische huurboiler voor warm water;
- energielabel G;
- bouwtechnisch inspectierapport beschikbaar;
- het funderingsrisico is na een Fase 0-onderzoek geclassificeerd als midden. Monitoring/herhaling van het onderzoek binnen twee à drie jaar wordt geadviseerd;

- vanwege de monumentale status kan voor verbouwingen en verduurzaming toestemming en/of een omgevingsvergunning nodig zijn;
- de woning wordt verkocht uit een nalatenschap. Verkopers hebben daarom niet alle vragen over de woning volledig kunnen beantwoorden;
- in de koopovereenkomst worden onder meer een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen;
- voor indeling en maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden;
- oplevering in overleg.

Wie ziet de mogelijkheden en brengt dit bijzondere monument met respect voor zijn geschiedenis de volgende eeuw in?









































Plattegrond



BG overzicht

De plattegronden zijn opgesteld op basis van de metingen van de afmetingen van de plattegronden. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de plattegronden te controleren op de werf.

* Metingen zijn op basis van de metingen van de afmetingen van de plattegronden. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de plattegronden te controleren op de werf.

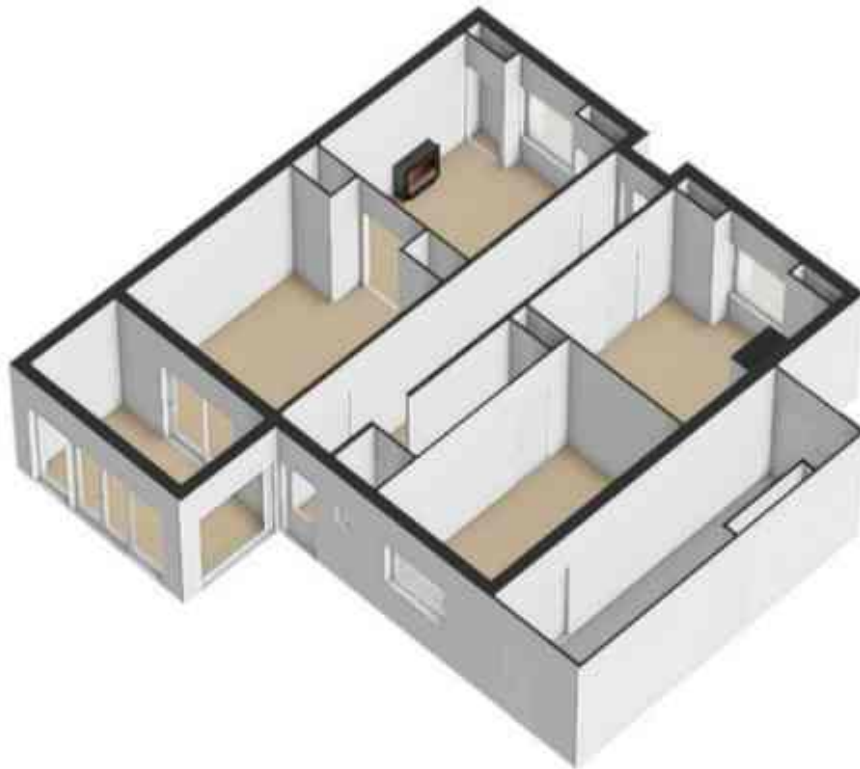
Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en het is niet bedoeld.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



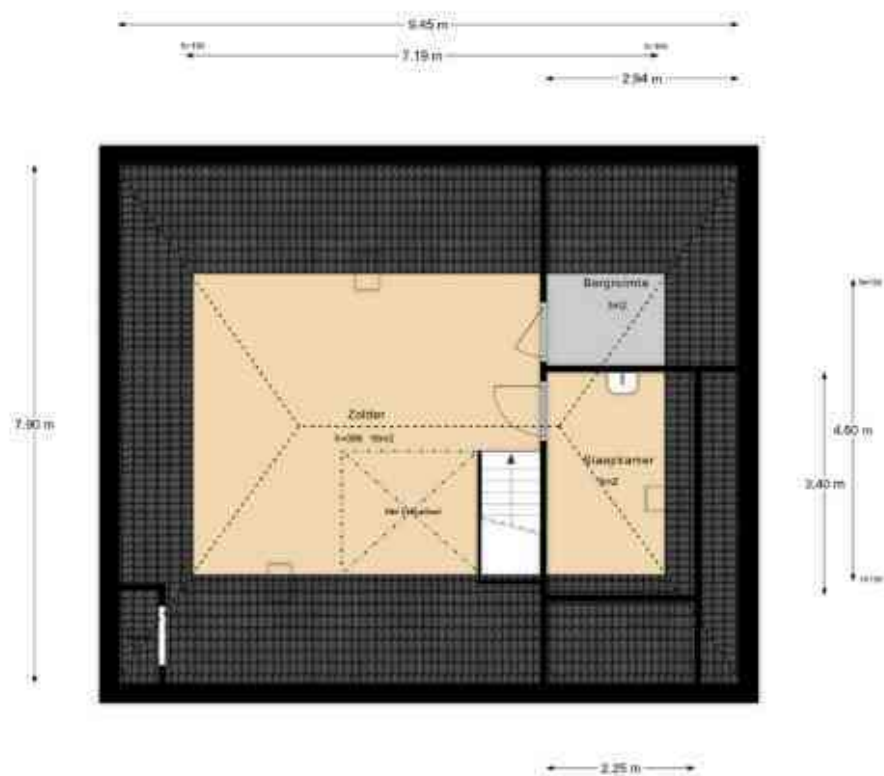
Eerste verdieping

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

Plattegrond



Plattegrond



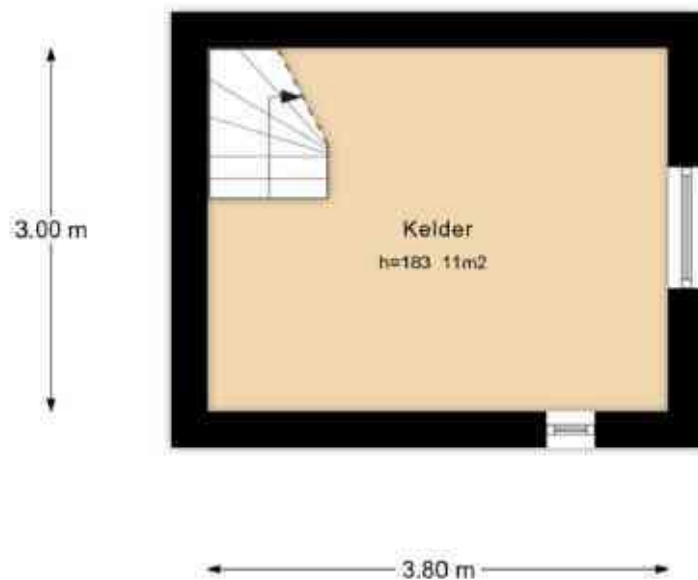
Tweede verdieping

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

Plattegrond



Plattegrond



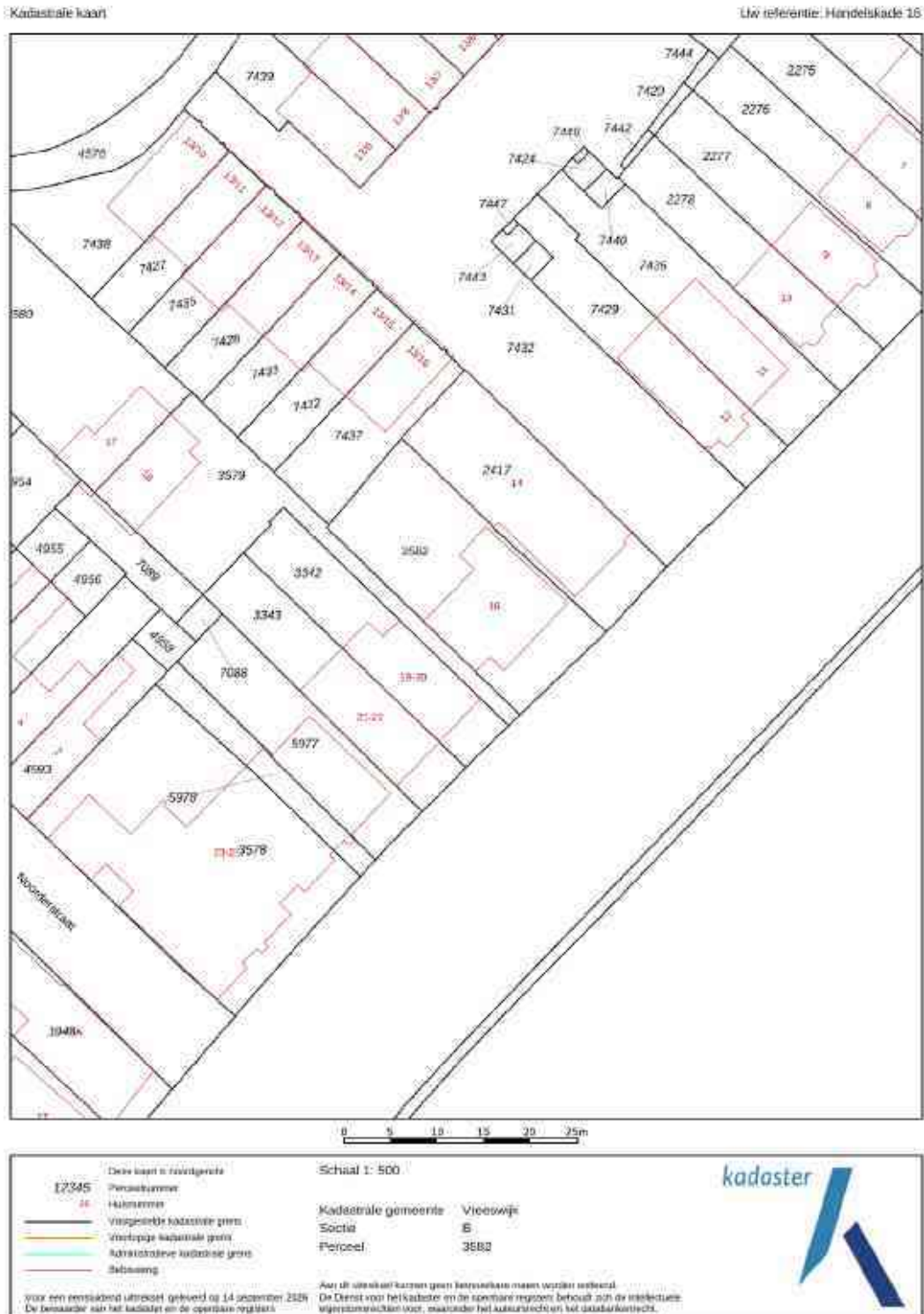
Kelder

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

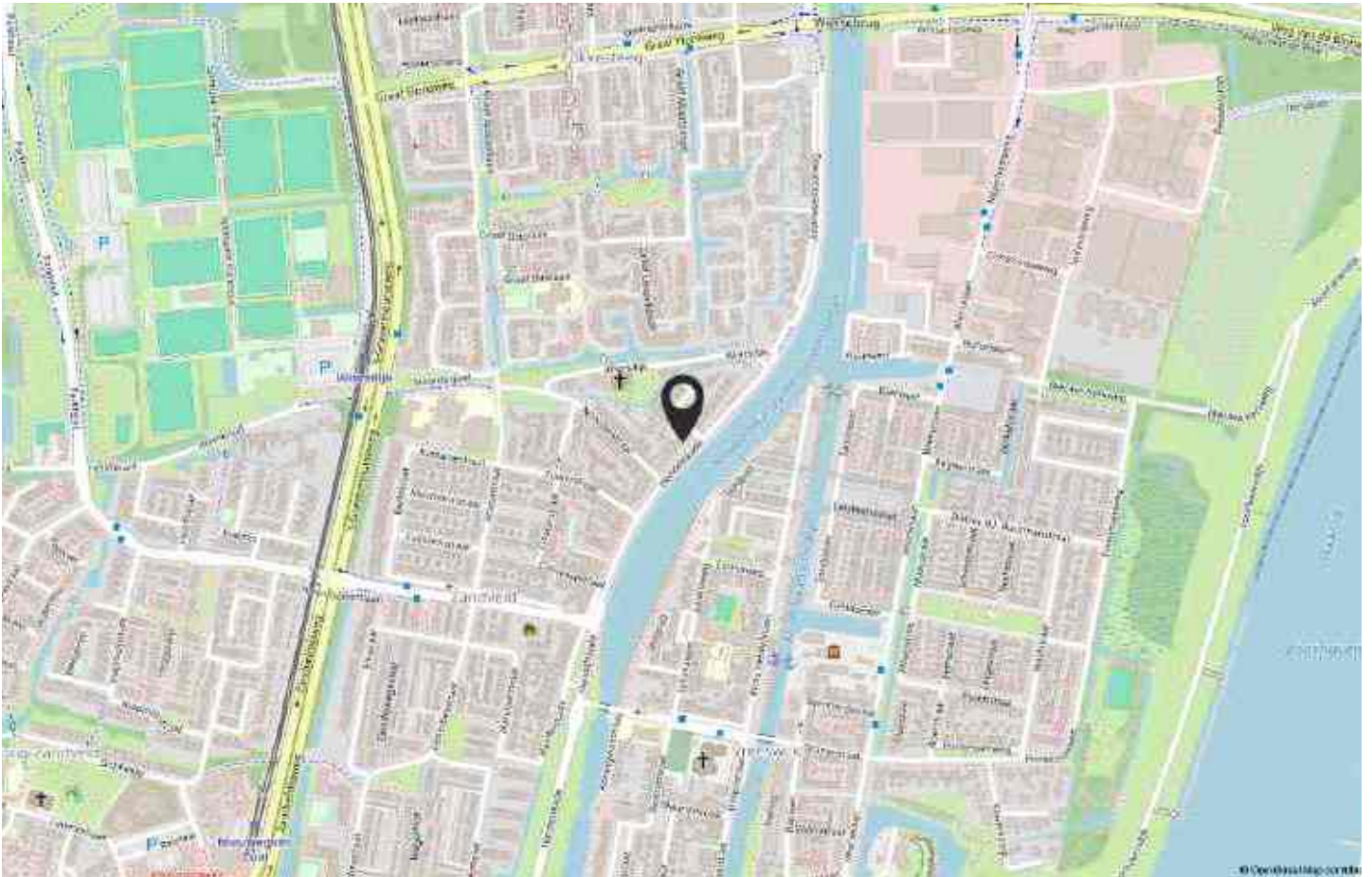
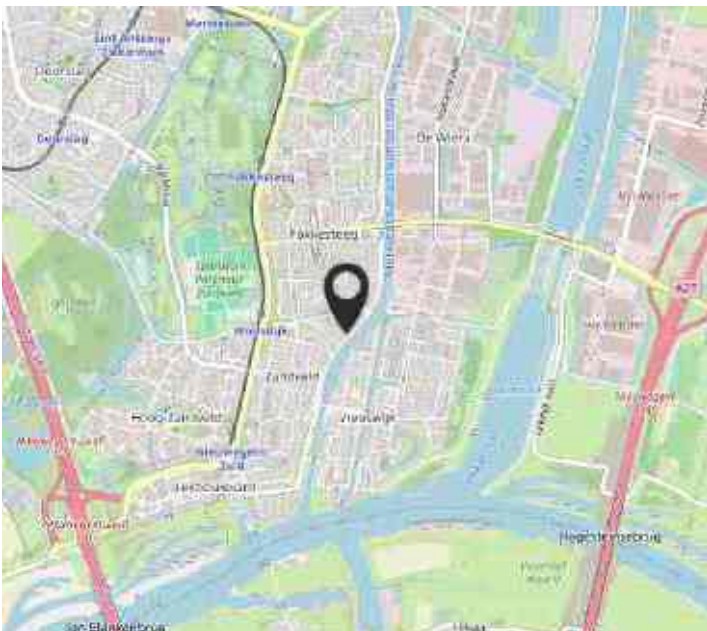
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Bouwkundig inspectierapport



**Handelskade 16
3434 BA Nieuwegein**

Fundamenteel onafhankelijk

Algemene informatie

Gekeurd object

Adres : Handelskade 16
Postcode : 3434 BA
Woonplaats : Nieuwegein
Woningtype : Vrijstaande woning
Bouwjaar :
Status : Gemeubileerd

Opdrachtgever

Naam : Mevrouw J. van der Slikke-Braaksma
Adres : Boodtlaan 26
Postcode : 1796 BG
Woonplaats : De Koog
Telefoonnummer : 06 - 20 84 51 92
E-Mail : vanderslikke@texel.com

Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige keuring
Rapportnummer : KE26.1793
Datum inspectie : Ma 21 Sep 2026 om 11:30
Verkopend makelaar : Ingrid van Eck Makelaardij
Aankopend makelaar :
Aanwezig bij de inspectie : Zus van opdrachtgever
Weersgesteldheid tijdens opname : Droog
Inspecteur : Marc Defares



Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend



Marc Defares

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Q-Keur garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Q-Keur verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.



Verstreckte informatie

Onderstaande vragen zijn beantwoord door de verkopende partij en/of bewoner

Zijn (of waren) er in de woning vochtproblemen aanwezig?	Onbekend
Zijn (of waren) er verstoppingen of andere rioleringsproblemen?	Onbekend
Zijn er gebreken bekend bij de technische installaties?	Onbekend
Zijn er nog zaken/gebreken te melden die van belang kunnen zijn?	Ja
<ul style="list-style-type: none">- Zie voor algemene zaken en opmerkingen vanuit de verkopende partij ook de verkoopbrochure en de eventueel aanwezige vragenlijst. En bovendien de informatie online (bv. Funda).- Qkeur heeft GEEN (eventueel) door verkoper ingevulde vragenlijst ontvangen of ingezien. Eventueel hier aangegeven informatie is mondeling (tijdens inspectie) of via verkooptekst (Funda) door verkopende partij verstrekt.	
Wat is het bouwjaar van de verwarmingsketel?	N.v.t.

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave

Informatie m.b.t. Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is er een vereniging van eigenaren (VvE)?	Niet van toepassing
---	---------------------



Algemene beoordeling en kostenindicatie

Algemene beoordeling

Bouwkundige staat uitwendig

Redelijk/goed

Bouwkundige staat inwendig

Redelijk/goed

- *Er zijn geen kosten opgenomen voor klein onderhoud en/of eventuele modernisering.*
- *De woning dient in- en extern volleding te worden gerenoveerd. Om een goed beeld te krijgen van de uit te voeren werkzaamheden en de daarbij horende kosten, dient allereerst een grondig bouwplan te worden gemaakt incl. bestek en bestektekeningen. Daarna verdient het aanbeveling om bij meerdere aannemers een offerte op te vragen. De uitgevoerde keuring geeft slechts een indicatie van de verwachten werkzaamheden en heeft niet de bedoeling volledig te zijn.*
- *Er zijn geen kosten opgenomen voor het eventueel verwijderen/saneren van asbesthoudende onderdelen. Zie ook "Milieuaspecten", pagina 7.*

Overzicht kostenindicatie:

Onderdeel	Hersteladvies	Direct	Op termijn
Milieuaspecten	- Asbestinventarisatie en sanering indien aangetoond en noodzakelijk	Specialistisch Onderzoek	
Hellend dak	- Het loodwerk nazien en waar nodig herstellen/vernieuwen.	€ 1.500,-	
Platte daken	- De bitumineuze dakbedekking ter plaatse van het aanbouwdak vervangen.		€ 2.500,-
Schoorsteen	- Voor algemeen herstel van de schoorste(n)en is een stelpost opgenomen. Rekenen op plaatselijk herstel/vernieuwing van o.a. metsel- en voeg- en loodwerk.		€ 6.000,-
Kozijnen/ gevelbekledingen	- Voor algemeen herstel houtwerk is een stelpost opgenomen.		€ 2.500,-
Schilderwerk	- Op termijn een bijwerkbeurt uitvoeren (cyclus). Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud).		Niet begroot
Balkon/ dakterras	- Het hekwerk van het balkon en dakterras is verouderd en op diverse plaatsen aangetast door houtrot. We adviseren om het hekwerk te vervangen.	€ 2.500,-	
Vloeren	- In de begane grondvloer is bruinrot/aantastingen aangetroffen. We adviseren de aantastingen te laten beoordelen door een gespecialiseerd bedrijf (bijv.: https://www.1minder.nl of https://www.vanlierop.nl) en de daaruit gekomen adviezen/maatregelen voor herstel op te volgen. Kosten hiervoor zijn door ons nu dus niet op te geven. Geen kosten opgenomen.	Specialistisch Onderzoek	
Trappen	- De keldertrap vervangen.	€ 2.000,-	
Ongedierte/ zwam	- In de dakconstructie zijn houtwormgaatjes of is (plaatselijk) boormeel aangetroffen. We adviseren de houtworm minimaal in de gehele dakconstructie door een gespecialiseerd bedrijf te laten inventariseren (bijv.: https://www.1minder.nl of https://www.vanlierop.nl) en waar nodig te laten bestrijden. Stelpost opgenomen.	€ 1.500,-	
Onvoorzien *	- Stelpost voor onvoorziene kosten	€ 2.500,-	
Totaal (incl. BTW)		€ 10.000,-	€ 11.000,-

* Gezien de geringe tijdsduur en uitsluitend visuele wijze van inspecteren, komen incidenteel niet alle gebreken aan het licht tijdens onze bouwkundige keuring. Houd daarom rekening met een mogelijke afwijking van de bouwkundige herstelkosten. Bij de post onvoorzien is hiervoor een stelpost opgenomen. Dit bedrag kan uiteraard afwijken.

Rapportnr: KE26.1793

Gedetailleerd overzicht 6-jarenplan

HOOFDELEMENT	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Milieuaspecten	Specialistisch Onderzoek					
Hellend dak	€1.500					
Platte daken	€2.500					
Schoorsteen	€6.000					
Kozijnen/ gevelbekledingen	€2.500					
Schildenwerk	Niet begroot					
Balkon/ dakterras	€2.500					
Vloeren	Specialistisch Onderzoek					
Trappen	€2.000					
Ongedierte/ zwam	€1.500					
Onvoorzien	€2.500					
TOTAAL	€21.000	€0	€0	€0	€0	€0

Nadere toelichting en uitgangspunten

Toelichting kostenindicatie:

Alle in de rapportage vermelde kosten zijn ramingen van noodzakelijk herstel en/of vervangingskosten, e.e.a. ter beoordeling van de inspecteur.

Door de samensteller van dit rapport kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor het uiteindelijke prijsinschrijvings-cijfer van de door opdrachtgever in te schakelen bouwondernemer, installateur e.a.

Hoeveelheden worden niet gemeten en ook kan bij uitvoering van herstel blijken dat er ingrijpendere werkzaamheden noodzakelijk zijn dan er tijdens de inspectie redelijkerwijs is voorzien.

Van invloed is ook het moment (en dus verdere achteruitgang van een onderdeel) van herstel/vervanging; dit ligt geheel buiten de invloedssfeer van de samensteller van dit rapport.

Er zijn geen kosten voor klein onderhoud en/of modernisering opgenomen.

Een stelpost wordt opgenomen als de werkelijke kosten nog niet exact bepaald kunnen worden. Het gaat om een schatting.

De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:

- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
- Kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (0 tot 5 jaar).

De kostenindicaties worden:

- Gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid;
- Vermeld inclusief BTW;
- Indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
- Vastgesteld met uitgangspunt dat de werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig/achter elkaar worden uitgevoerd.

Kosten op termijn zijn van het prijspeil ten tijde van het opstellen van het rapport.

Algemeen:

Een bouwtechnische keuring vindt plaats op basis van een visuele inspectie en heeft tot doel inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel aanwezige gebreken en/of tekortkomingen.

Daar een bouwtechnische keuring een momentopname is geeft deze de situatie weer zoals aangetroffen ten tijde van de inspectie.

Zie ook de algemene voorwaarden; samenvattend houdt e.e.a. in dat er beperkingen zijn door weersinvloeden, afwerkingen en het niet toegankelijk en/of zichtbaar zijn van onderdelen (ook i.v.m. beschikbare middelen en/of veiligheid).

Daar waar specialistisch onderzoek wordt aanbevolen dient u rekening te houden met aanvullende onderzoekskosten.

De algemene beoordeling van een object dient gezien te worden in relatie tot het bouwjaar en de daarmee samenhangende bouwstijlen en toegepaste materialen.

Het object wordt niet getoetst aan het bouwbesluit.

De keuring ontslaat de kopende en verkopende partij niet van zijn onderzoeksplicht of meldingsplicht.

De geldigheidsduur van deze rapportage is 6 maanden na de datum van keuring. Na deze periode en/of ingrijpende verbouwing/ werkzaamheden vervalt het rapport. Indien in voornoemde termijn geen transactie heeft plaatsgevonden dient op verzoek en tegen betaling een check-up uitgevoerd te worden.

Op de sites van de terzake gemeente en in het bijzonder op de website van de overheid www.vrom.nl kan informatie worden gezocht aangaande, woningwet, bouwvergunningen, gevaarlijke stoffen (asbest), bodemverontreiniging enz.

Waarderingen

Goed	Dit onderdeel vertoont geen gebreken en nauwelijks verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Dit onderdeel vertoont duidelijk verouderingsverschijnselen; incidenteel kunnen gebreken voorkomen. Regulier onderhoud is noodzakelijk.
Matig	Het verouderingsproces is zeer duidelijk op gang gekomen; plaatselijk komen gebreken voor. Preventief/groot onderhoud is noodzakelijk.
Slecht	Het einde van de technische levensduur is bereikt, regelmatig komen ernstige gebreken voor. Renovatie of vervanging op korte termijn noodzakelijk.
Specialistisch onderzoek	Dit onderdeel is niet te beoordelen en/of er zijn twijfels over de kwaliteit; specialistisch onderzoek wordt aanbevolen.
Functioneel	Kosten worden nimmer begroot. Onderdeel heeft einde levensduur bereikt, maar functioneert nog. Renovatie of vervanging is op (korte) termijn te verwachten. (eigen inzicht)



Milieuaspecten

Wij voeren geen actief onderzoek uit naar bodemverontreiniging, oude olietanks, asbest e.d. Deze worden door ons in principe buiten beschouwing gelaten. Als de inspecteur echter de indruk heeft dat deze zaken aanwezig zijn (verdachte materialen aantreft), dan wordt dit hieronder vermeld en samengevat. Let op! Alleen nader specialistisch onderzoek kan de aanwezigheid van deze materialen definitief vaststellen. Verwijdering en/of werkzaamheden aan milieubelastende onderdelen kunnen kostenverhogend werken.

Asbest:

- Tijdens de inspectie wordt geen onderzoek gedaan naar asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen. Zie ook artikel 4.6 van onze algemene voorwaarden.
- Met de keuring kan de aanwezigheid van asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Qkeur voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten.
- Als wij (mogelijke) asbesthoudende materialen/toepassingen herkennen, zullen wij die hieronder noemen. Echter zijn wij daartoe niet verplicht.
- Herkenning van asbesthoudende materialen is vaak moeilijk, omdat deze in zeer veel materialen en toepassingen (3500) voorkwamen. En bovendien vaak buiten het zicht aanwezig zijn.
- Inventarisatie is alleen mogelijk door een (nader) specialistisch onderzoek. Als u zekerheid wilt hebben over de aanwezigheid van asbest in/om het gekeurde object, dient altijd nader onderzoek te worden gedaan door een gespecialiseerd bedrijf. In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor inventarisatie en eventuele sanering.
- Wij raden uitdrukkelijk aan om bij woningen van voor 1994 door een gespecialiseerd asbestinventarisatiebedrijf vervolgonderzoek te laten uitvoeren, naar de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen.
- Ten behoeve van de inspectie worden geen vloer-, wand-, of plafondbewerkingen verwijderd en wordt geen destructief onderzoek gedaan.
- Wanneer er in een kruipruimte of ander vertrek asbesthoudend materiaal aanwezig is, of waar enige kans van aanwezigheid is van losse asbestvezels of asbestbesmetting, dan zal of mag deze ruimte niet door de bouwkundig inspecteur betreden worden.

Door ons zijn de onderstaande asbestverdachte materialen herkend:

- Asbestverdachte leidingisolatie aangetroffen op de zolder (mogelijk op meer plaatsen aanwezig).

Olietank:

Zijn er aanwijzingen voor de mogelijke aanwezigheid van een olietank?

Niet te inspecteren

- Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van een olietank of andere (bodem)verontreinigingen.

Bodemverontreiniging:

Heeft de verkopende partij melding gedaan betreffende eventuele (bodem)verontreiniging?

Nee



Toelichting Bouwkundige keuring

Algemeen	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Weersinvloeden kunnen de door ons voorgestelde termijn van onderhoud en/of vervanging beïnvloeden. Hier hebben wij geen invloed op, of kunnen wij geen rekening mee houden in onze prognoses. Wij gaan altijd uit van een gemiddelde technische levensduur van materialen en/of elementen. Door extreme weersomstandigheden (bv. hevige regenval) of andere omstandigheden, kunnen gebreken ontstaan die ten tijde van de inspectie niet aanwezig waren.	

Hellend dak		
<ul style="list-style-type: none"> Welk type pan is toegepast? Wat is de conditie van de pannen? Liggen de vorsten voldoende vast? Verkeren de boeiboorden, windveren en eventuele overstekken in een voldoende staat? Wat is de conditie van de goten/gootbekledingen en kilgoten? Verkeren de regenpijpen in voldoende staat? Verkeren de dakramen in voldoende staat? Verkeren de dakdoorvoeren in een voldoende staat? 	<p>Keramisch kruispan Redelijk/goed Niet van toepassing Voor zover zichtbaar wel</p> <p>Voor zover zichtbaar voldoende Ja Ja Voor zover inspecteerbaar wel</p>	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> Het pannendak is ouder en nadert het einde van de technische levensduur. Door periodiek het pannendak na te zien en waar nodig pannen uit te wisselen of goed te leggen, is het pannendak mijns inziens voorlopig te handhaven. Reken wel op vervanging van het pannendak binnen ca.8 jaar. Of op korte termijn indien het wenselijk is om isolatie onder de pannen aan te gaan brengen. Als burens op kortere termijn hun pannendak vernieuwen, dan adviseren we zeker om dit gezamenlijk te doen. Geen kosten opgenomen. Op de nok en hoekkepers is lood toegepast. Plaatselijk ontbreken enkele delen of zijn versleten, minimaal rekenen op herstel loodwerk. De panlatten zijn niet of beperkt inspecteerbaar. Afgaande op de ligging van de pannen, verkeren de panlatten voor zover zichtbaar in een voldoende staat. Dit is echter geen garantie. De boeiboorden/overstekken zijn in houten uitvoering. Bij schilderwerkzaamheden rekenen op stop- en vulwerk/reparaties. 		
Hersteladviezen:		
<ul style="list-style-type: none"> Het loodwerk nazien en waar nodig herstellen/vernieuwen. 	<p>Direct € 1.500,-</p> <p>Op termijn</p>	   

Rapportnr: KE26.1793

Platte daken		
Dakbedekking		
• Hoe is de conditie van de dakbedekking van het aanbouwdak?	Redelijk	 
Overige		
• Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat?	Redelijk	
• Is de bouwfysische dakopbouw inspecteerbaar in combinatie met ventilatie?	Nee	
Opmerkingen:		
- Platte daken/dakbedekkingen dienen periodiek/jaarlijks schoongemaakt te worden. Tevens dienen de aansluitingen en randen te worden gecontroleerd. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.		
- De loodaansluitingen zijn ouder, echter algemeen nog voldoende.		
Hersteladviezen:		
• De bitumineuze dakbedekking ter plaatse van het aanbouwdak vervangen.	Direct	Op termijn € 2.500,-

Rapportnr: KE26.1793

Schoorsteen			
<ul style="list-style-type: none">• Hoe is algemeen de conditie van de schoorste(n) en?• Verkeert het loodwerk algemeen in voldoende staat?• Verkeert het voegwerk algemeen in voldoende staat?• Verkeert de stuc laag algemeen in voldoende staat?• Verkeert het metselwerk algemeen in een voldoende staat?• Verkeren de schoorsteenpijpen in een voldoende staat?• Zijn er lekkage-/doorslagplekken aanwezig in/op het schoorsteenkanaal (in pandig) ?	<p>Redelijk/goed</p> <p>Voor zover zichtbaar wel</p> <p>Voor zover zichtbaar wel</p> <p>Deels</p> <p>Beperkt inspecteerbaar</p> <p>Voor zover zichtbaar wel</p> <p>Ja</p>	   	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Het loodwerk is ouder, voor zover zichtbaar nog voldoende.- De schoorsteen is aan de buitenzijde afgesmeerd met specie, in de specie is scheurvorming zichtbaar.			
Hersteladviezen: <ul style="list-style-type: none">- Voor algemeen herstel van de schoorste(n)en is een stelpost opgenomen. Rekenen op plaatselijk herstel/vernieuwing van o.a. metsel- en voeg- en loodwerk.	Direct		Op termijn € 6.000,-

Rapportnr: KE26.1793

Dakkapel(len) achter dakvlak	
<ul style="list-style-type: none"> Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)? Hoe is algemeen de conditie van de dakbedekking(en)? Verkeren de zijwangen in een voldoende staat? Hoe is de conditie van het/de kozijn(en)? Verkeert het houtwerk in een voldoende staat? Zijn er aan de binnenkant lekkagesporen aangetroffen? 	<p>Redelijk/goed</p> <p>zie hellend dak</p> <p>Voor zover zichtbaar wel</p> <p>Redelijk/goed</p> <p>Voor zover zichtbaar wel</p> <p>Nee (of niet actief)</p>
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De boeidelen windveren en waterborden zijn in hout uitgevoerd, bij schilderwerkzaamheden rekenen op stop- en vulwerk. - De zijwangen zijn deels met onderhoudsarm plaatmateriaal afgewerkt. 	



Gevels en metselwerken		
<ul style="list-style-type: none"> Zijn de gevels in spouw uitgevoerd? 	Niet vast te stellen	   
<ul style="list-style-type: none"> Zijn er noemenswaardige scheurvormingen/vervormingen in de gevels aangetroffen? 	Ja	
<ul style="list-style-type: none"> Is het voegwerk algemeen voldoende? 	Algemeen wel	
<ul style="list-style-type: none"> Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat? 	Ja	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> Aan het metselwerk zijn herstelwerkzaamheden/wijzigingen uitgevoerd. Gezien het bouwjaar van de woning is het aannemelijk dat de gevels als steen muren uitgevoerd (massief) zijn. Massieve wanden kunnen aan de binnenzijde vochtdoorslag (gaan) vertonen. In de gevels is diverse scheurvorming aanwezig. Deze scheurvorming kan meerdere oorzaken hebben, of een combinatie daarvan. Denk aan een eventueel aanwezige kelder (welke is gefundeerd op een diepere stabielere grondlaag, woning is gaan zakken en de kelder niet of minder), het verkeer (trillingen), mogelijke verz(w)akking in de bodemstructuur (met mogelijk wisselend grondwaterpeil). Gezien de leeftijd van de woning, is het aannemelijk dat de situatie stabiel of nagenoeg stabiel is. Echter is dit visueel niet vast te stellen. Het verdient aanbeveling scheurimeters te gaan plaatsen om de scheurvormingen te monitoren. Als er na lange een periode (bij voorkeur een lange periode, minimaal een jaar) noemenswaardige afwijking is aangetroffen, dan adviseren we nader (specialistisch) onderzoek uit te laten voeren. Wees terughoudend met het vervangen van gevelvoegwerk bij monumenten/oude gebouwen. Vervang het voegwerk hier alleen als dit echt noodzakelijk is (bv. als schade aan het pand kan ontstaan). Bij vervangen van voegwerk, adviseren wij om dit in samenspraak met de monumentenwacht te doen. De juiste samenstelling van het voegwerk, maar ook de wijze van uitvoering is zeer essentieel. 		

Kozijnen/ gevelbekledingen			
<ul style="list-style-type: none">Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen?Zijn er (zichtbare) reparaties uitgevoerd?Zijn er ramen/deuren die klemmen?Hoe is algemeen de conditie van het hang- en sluitwerk?	<p>Redelijk/goed</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Redelijk</p>	   	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">Algemeen oudere kozijnen, veelal niet strak wel functioneel. (Deels) vervanging van kozijnen dient in overweging genomen te worden.Indien het wenselijk is om dubbel glas aan te brengen, rekenen op het vernieuwen van de draaiende delen (ramen, deuren etc). De aanwezige profilering/kozijnmaat is ongeschikt voor dubbele beglazing.Bij eventuele vervanging kozijnen rekenen op circa EUR 900,-/ 1100,- per m2. E.e.a. is sterk afhankelijk van de uitvoering, materiaal en hoeveelheid.Mogelijk meer houtrot aanwezig dan eventueel geconstateerd. Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar omdat dit vaak van binnenuit komt. Met name bij geschilderde onderdelen is dit vaak slecht zichtbaar. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad.Plaatselijk zijn er reparaties uitgevoerd met plamuur of ander (hout)vulmateriaal. Het repareren van kozijnen betekent vaak uitstel van vervanging.Er zijn geen kosten opgenomen voor het eventueel aanbrengen, herstellen of vervangen van tochtafdichtingen.Altijd rekenen op enig herstel hang- en sluitwerk (vastzetten onderdelen etc). Geen kosten opgenomen.			
<p>Hersteladviezen:</p> <ul style="list-style-type: none">Voor algemeen herstel houtwerk is een stelpost opgenomen.	<p>Direct</p>		<p>Op termijn</p> <p>€ 2.500,-</p>

Schilderwerk		
<ul style="list-style-type: none"> Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk? Redelijk/goed 		
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> In de isolerende beglazing was geen lekkage/condens zicht- en/of herkenbaar, anders dan (eventueel) genoemd. Echter is dit door vervuiling en/of de weersomstandigheden niet altijd zichtbaar (en geeft deze waarneming daarmee dus geen garantie). Eventueel buitenschilderwerk valt onder regulier onderhoud. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. We adviseren het buitenschilderwerk minimaal eens in de 6 tot 8 jaar uit te voeren, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij (blanke) lak- of beitswerk is de cyclus beduidend korter. Tip! Reinig uw schilderwerk meerdere keren per jaar, dit verlengt de levensduur. Als kozijnen aan de binnenkant niet goed geschilderd zijn, wordt de kans op aantasting door houtrot groter. Er kan zo van binnenuit vocht in de kozijnen komen. We adviseren daarom ook het schilderwerk aan de binnenkant van de kozijnen in goede conditie te houden. 		 
Hersteladviezen: <ul style="list-style-type: none"> Op termijn een bijwerkbeurt uitvoeren (cyclus). Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud). 	Direct	Op termijn Niet begroot

Balkon/ dakterras		
<ul style="list-style-type: none"> Hoe is algemeen de conditie van het balkon/dakterras? Redelijk/goed Verkeert de constructie in voldoende staat? Voor zover zichtbaar wel Verkeert de dakbedekking in voldoende staat? Zie onderdeel "Platte daken" Liggen de drainagetegels of vlonders op rubber (tegels-) dragers? Nee Verkeert het hekwerk in voldoende staat? Nee 		
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> We adviseren om ter bescherming van de dakbedekking een vlonder of tegels (op rubberen dragers) aan te brengen. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. 		
Hersteladviezen: <ul style="list-style-type: none"> Het hekwerk van het balkon en dakterras is verouderd en op diverse plaatsen aangetast door houtrot. We adviseren om het hekwerk te vervangen. 	Direct € 2.500,-	Op termijn
		

Buitenriolering		
<ul style="list-style-type: none"> Is er bekend in welk materiaal de buitenriolering is uitgevoerd? Onbekend 		
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> De buitenriolering is niet inspecteerbaar. Deze is buiten beschouwing gelaten. 		

Rapportnr: KE26.1793

Dakconstructies				
Hellende houten daken:				
<ul style="list-style-type: none">• Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar ?	Deels			
<ul style="list-style-type: none">• Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen?	Nee			
<ul style="list-style-type: none">• Verkeert het dakbeschot voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Ja, voor zover inspecteerbaar			
<ul style="list-style-type: none">• Zijn de daken geïsoleerd?	Nee			
<ul style="list-style-type: none">• Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen?	Oude lekkageplekken, geen actieve vochtigheid			
Platte houten daken:				
<ul style="list-style-type: none">• Zijn de dakconstructies inspecteerbaar?	Beperkt			
<ul style="list-style-type: none">• Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen?	Nee			
<ul style="list-style-type: none">• Voor zover belopen, zijn de platte daken stabiel?	Ja			
<ul style="list-style-type: none">• Zijn de daken geïsoleerd?	Vermoedelijk niet (niet te inspecteren)			
<ul style="list-style-type: none">• Is de opbouw van het dak zichtbaar?	Nee			
<ul style="list-style-type: none">• Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen?	Nee			
Steenachtige daken:				
<ul style="list-style-type: none">• Is de dakconstructie goed inspecteerbaar?	Geen steenachtige daken aanwezig			
Opmerkingen:				
<ul style="list-style-type: none">- Door de aanwezige goederen/huisraad is de dakconstructie beperkt inspecteerbaar.				
<ul style="list-style-type: none">- Er zijn wijzigingen in de kap aangebracht, constructief voldoende.				
<ul style="list-style-type: none">- Er zijn op diverse plekken sporen van houtworm waargenomen in de kapconstructie en het dakbeschot. Zie ook bij ongedierte en zwam.				
<ul style="list-style-type: none">- Door de aanwezige afwerkingen is het dakbeschot grotendeels niet inspecteerbaar.				

Rapportnr: KE26.1793

Wanden (constructief en tussenwand) en plafonds		
Wanden		
• Zijn er voorzetwanden toegepast?	Ja	
• Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de wanden aangetroffen?	Niet of beperkt	
• Zijn er noemenswaardige vochtplekken of vochtproblemen in de wand(en) geconstateerd?	Nee	
Plafonds		
• Hoe is algemeen de afwerking van de plafonds?	Redelijk/goed	
• Zijn er (krimp)scheuren of naden in de plafonds geconstateerd?	Ja	
• Zijn er vochtplekken in de plafonds geconstateerd?	Ja	
• Zo ja, waren de lekkageplekken bij opname droog?	Ja	
Opmerkingen:		
<ul style="list-style-type: none"> - Voorzetwanden worden vaak aan de binnenzijde van massieve muren aangebracht tegen vochtdoorslag, optrekkend vocht, of het isoleren van de buitenmuur. Eventuele gebreken en/of correctheid van de bouwfysische opbouw, zijn bij voorzetwanden niet visueel waarneembaar. - Plaatselijk enige vervorming/scheefstand binnenwanden (o.a. zichtbaar aan deurkozijnen die niet meer haaks zijn). - In enkele stucplafonds (stuc op riet) zit scheurvorming, oude stuc/pleisterlagen kunnen los komen. - Het verdient aanbeveling de brandonveilige plafonds (bv. hout of kunststof) te vervangen, door bijv. gipsplatenplafonds. 		    

Vloeren		
Houten verdiepingsvloeren		
• Zijn de verdiepingsvloeren in hout uitgevoerd?	Deels	
• Zijn er vloer- en plafondafwerkingen aanwezig?	Ja	
• Zit er noemenswaardige vervorming in de vloeren?	Niet of beperkt	
• Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Niet te inspecteren	
Houten begane grondvloer		
• Is de begane grondvloer in hout uitgevoerd?	Deels	
• Is de begane grondvloer aan de onderzijde inspecteerbaar?	Deels	
• Is er noemenswaardige vervorming in de begane grondvloer aanwezig?	Beperkt	
• Is de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd?	Nee	
Steenachtige vloeren		
• Zijn er steenachtige vloeren aanwezig?	Deels/plaatselijk	
• Is de badkamervloer steenachtig (dekvloer)?	Niet te inspecteren	
Opmerkingen:		
<ul style="list-style-type: none"> - Houten begane grond vloeren worden door ons - voor zover veilig en goed toegankelijk - aan de onderzijde steekproefsgewijs gecontroleerd. Eventuele aantasting is niet altijd vast te stellen. Aantasting komt namelijk vaak van binnenuit het hout en kan zich onder gunstige omstandigheden zeer snel ontwikkelen. - In diverse balken van de begane grondvloer is bruinrot aangetroffen, met name bij de muuropleggingen. De aangetaste balken zijn verstevigd (balken naast gelegd of ondersteuning aangebracht); de vloer is stabiel. Naar verwachting zal de bruinrot zich in de loop der tijd uitbreiden. 		
Hersteladviezen:		
<ul style="list-style-type: none"> - In de begane grondvloer is bruinrot/aantastingen aangetroffen. We adviseren de aantastingen te laten beoordelen door een gespecialiseerd bedrijf (bijv.: https://www.1minder.nl of https://www.vanlierop.nl) en de daaruit gekomen adviezen/maatregelen voor herstel op te volgen. Kosten hiervoor zijn door ons nu dus niet op te geven. Geen kosten opgenomen. 	Direct Specialistisch Onderzoek	Op termijn



Rapportnr: KE26.1793

Fundering		
<ul style="list-style-type: none">• Wat voor een fundering is toegepast?	Vermoedelijk op staal gefundeerd	
<ul style="list-style-type: none">• Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen en/of zettingen in de gevels/metselwerk aanwezig?	Ja	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Een fundering van een woning is vaak niet of zeer beperkt inspecteerbaar. De fundering wordt door ons beoordeeld aan de hand van mogelijke scheurvormingen of vervormingen in de gevels/wanden en/of scheefstanden in vloeren.- In de zijgevel zit (herstelde) scheurvormingen, deze zijn ontstaan door de aanwezige kelder. De kelder is gefundeerd op een diepere stabielere onderlaag; de woning is gaan zakken en de kelder is niet of minder gaan zakken.- In de gevels zit enige scheurvorming en/of zetting, gezien de leeftijd van de woning is het aannemelijk dat de situatie stabiel of nagenoeg stabiel is. Dit is echter visueel niet vast te stellen.- Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er signalen aanwezig zijn die, hoewel niet direct urgent, wel wijzen op een verhoogde kans op toekomstige funderingsproblemen. Dit betekent dat er sprake is van risico's die actief moeten worden gevolgd middels monitoring.		

Kelder		
<ul style="list-style-type: none">• Zijn kelderwanden vochtig?	Niet ongebruikelijk	
<ul style="list-style-type: none">• Zijn er voldoende ventilatievoorzieningen in de kelder aanwezig?	Ja	

Rapportnr: KE26.1793

Kruipruimte	
<ul style="list-style-type: none"> Is er een kruipruimte aanwezig? Ja <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> In de kruipruimte is bouwafval/puin aanwezig. We adviseren om afval/puin zoveel mogelijk te verwijderen. Puin/stenen afval houden vocht vast. Dit kan een voedingsbodem vormen voor schimmels, zwammen etc. Geen kosten opgenomen. 	

Afwerkingen en binnenschilderwerk	
<ul style="list-style-type: none"> Hoe is in pandig het algemene afwerkingsniveau? Matig <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De woning dient mijns inziens in pandig geheel te worden opgeknapt/gemoderniseerd. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. Wandafwerkingen (o.a. behang- en stucwerken) en tegelwerk buiten de natte groepen zijn buiten beschouwing gelaten. Altijd rekenen op enig herstel wandafwerking (gaatjes stoppen, hol klinkend stucwerk etc.). Binnenschilderwerk en glaswerk wordt tevens buiten beschouwing gelaten. Over het algemeen zal een woning in pandig opnieuw geschilderd gaan worden alvorens te worden betrokken. Er zijn geen kosten opgenomen voor aftimmerwerk (plinten, kleine reparaties etc.). U dient altijd rekening te houden met (divers) klein herstel. En het eventueel op smaak brengen van de woning. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. 	

Rapportnr: KE26.1793

Binnendeuren en kozijnen			
• Zijn er klemmende deuren aanwezig?	Ja		
• Zijn de binnendeuren algemeen voldoende?	Functioneel		
• Is het hang en sluitwerk algemeen voldoende?	Ja		
Opmerkingen:			
- Enkele deuren met vervorming (krom/scheluw). Geen kosten opgenomen.			
- Altijd rekenen op enig herstel hang en sluitwerk (o.a. vastzetten onderdelen etc.). Geen kosten opgenomen.			

Trappen			
<ul style="list-style-type: none">• Hoe is algemeen de conditie van de trappen?• Verkeren de balustrades/leuningen algemeen in een voldoende staat?	Redelijk/goed Deels	  	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- De keldertrap is verstevigd/opgelapt, reken op vervanging.- De hekwerken zijn deels onveilig voor kleine kinderen.			
Hersteladviezen: <ul style="list-style-type: none">- De keldertrap vervangen.	Direct € 2.000,-		Op termijn

Rapportnr: KE26.1793

Ongedierte/ zwam		
<ul style="list-style-type: none">• Is er houtworm geconstateerd?• Is er boktor geconstateerd?• Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Ja, zie ook bij dakconstructie Voor zover zichtbaar niet Ja, zie ook bij begane grondvloer	 
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Het verdient aanbeveling als het pand leeg en gestript is, de gehele woning door een gespecialiseerd bedrijf op houtvernielers te laten onderzoeken en indien nodig (preventief) te bestrijden.		
Hersteladviezen: <ul style="list-style-type: none">- In de dakconstructie zijn houtwormgaatjes of is (plaatselijk) boormeel aangetroffen. We adviseren de houtworm minimaal in de gehele dakconstructie door een gespecialiseerd bedrijf te laten inventariseren (bijv.: https://www.1minder.nl of https://www.vanlierop.nl) en waar nodig te laten bestrijden. Stelpost opgenomen.	Direct € 1.500,- Op termijn	

Sanitair en keuken		
Badkamer <ul style="list-style-type: none"> Wat is de algemene staat van de badkamer? 		
Keuken <ul style="list-style-type: none"> Wat is de algemene staat van de keuken? 		
Toilet <ul style="list-style-type: none"> Wat is de algemene staat van de toiletruimte? 		
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> Alleen bij een niet functionele badkamer/toiletruimte/keuken worden er kosten begroot. Bij handhaving altijd rekenen op enig herstel zoals het nazien van kitvoegen, kranen, douchekoppen/slangen en dergelijke, kosten niet begroot. Keuken-/badkamermeubilair en keukenapparatuur wordt standaard buiten beschouwing gelaten. Wij gaan er vanuit dat de toekomstige eigenaar de sanitaire voorzieningen (badkamer, keuken en toilet) - gezien de gedateerdheid en leeftijd - volledig zal vernieuwen. Deze zijn door ons verder buiten beschouwing gelaten. 		
		  

Rapportnr: KE26.1793

Elektrische installatie	
<ul style="list-style-type: none"> Hoe is algemeen de conditie van de elektrische installatie? Hoeveel groepen zijn er aanwezig? Zijn er aardlekschakelaar(s) aanwezig? Is er een hoofdschakelaar aanwezig? 	<p>Functioneel/gedateerd</p> <p>Meergroepsinstallatie</p> <p>Beperkt</p> <p>Nee</p>
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen. - Wij adviseren ondeugdelijke aansluitingen of onveilige situaties altijd te voorkomen (niet altijd door ons geconstateerd). Denk hierbij aan: zelf aangelegde uitbreidingen met verlengsnoeren, niet juist afgedichte lasdozen, meterkast met draden die niet goed zijn afgemonteerd, etc). Raadpleeg bij twijfel altijd een elektricien. Ook voor het herstellen of verbeteren van de situatie. - Bij aanpassing elektrische installatie: Indien de elektrische installatie met meer dan 40% wordt aangepast, dan dient de gehele installatie te voldoen aan de huidige normen (o.a. alle stopcontacten geaard, alle groepen achter de aardlekschakelaar). - Bij gehele vervanging elektrische installatie (gemiddelde woning/installatie) rekenen op circa €14.000,-. - Aangezien er een oudere groepenkast aanwezig is (weinig groepen en/of aardlekautomaten) en mogelijk op termijn uitbreidingen gaan plaatsvinden, adviseren wij (op termijn) een nieuwe groepenkast te plaatsen met geïntegreerde aardlekschakelaars/automaten en voldoende groepen. Kostenindicatie ca. € 1.500. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. - Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. - Het verdient aanbeveling aardlekschakelaars aan te brengen. Geen kosten opgenomen. - Altijd rekenen op herstel/vernieuwing wandcontactdozen/schakelaars etc. En/of deze naar wens uitbreiden/aanpassen. 	



Brandveiligheid/ brandmeldinstallatie	
<p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) de aanwezigheid van minimaal een rookmelder (verkeersruimte/gang) op elke verdieping verplicht. Bij nieuwbouw was deze verplichting al langer van kracht. Rookmelders worden door ons niet geïnventariseerd of op hun werking getest. We adviseren bij ingebruikname van de woning, de eventuele rookmelders te testen. Of, als deze nog niet zijn aangebracht, dit alsnog te doen. - Doordat rook altijd stijgt is het belangrijk om de rookmelder aan het plafond te bevestigen. Zo geeft de rookmelder het snelste alarm als er een brand ontstaat. Hang de rookmelder in het midden van het plafond, minimaal 50 centimeter van de wand of hoek en minimaal 30 cm van een lamp. 	



Rapportnr: KE26.1793

Gasinstallatie		
<ul style="list-style-type: none"> Zijn de gasleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? Zijn de gasleidingen in staal uitgevoerd? Was er bij opname een gaslucht ruikbaar? 	<p>Deels</p> <p>Deels</p> <p>Nee</p>	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> Rekenen op aanpassing/vernieuwen gasleiding i.v.m. renovatie/aanpassingen. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. De gasleiding(en) zijn beperkt inspecteerbaar. Gasleidingen worden visueel geïnspecteerd en door ons niet afgeperst. 		
Verwarming		
<ul style="list-style-type: none"> Hoe wordt de woning verwarmd? Wat is het merk de CV-installatie. 	<p>Gaskachel(s)</p> <p>[Invullen]</p>	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> In de woning zit deels nog een oude CV installatie, deze is niet in gebruik. De woning wordt verwarmt met gaskachels. Bij renovatie van deze woning, rekenen op het aanbrengen van een geheel nieuwe cv-installatie. Geen kosten opgenomen. Laat u adviseren over eventuele duurzame mogelijkheden (b.v. warmtepomp/hybride warmtepomp in combinatie met vloer- en/of wandverwarming). De gemiddelde gebruiksduur van cv-ketels is circa 15-17 jaar. Een ketel van die leeftijd hoeft u niet altijd direct te vervangen. De warmteopbrengst van oudere ketels loopt wel terug. Het verdient (zeker in de huidige tijd) aanbeveling om je ruimschoots te laten adviseren over duurzamere warmteoplossingen. Denk aan een warmtepomp, hybride warmtepomp etc. Op www.milieucentraal.nl staat veel uitleg over alle opties. Stap 1 is sowieso altijd om te beginnen met het goed isoleren van de woning (en het voorkomen van tocht), als dit nog niet is gedaan. De in 2023 ingevoerde 'Gasketelwet', stelt een aantal nieuwe eisen. Onder anderen aan de (werk)ruimte van en om cv-ketels/warmtetoestellen, en regels rond rookgasafvoeren. Dit kan in sommige gevallen extra werkzaamheden, materialen of (bouwkundige) aanpassingen - en dus kosten - vereisen. Hiervoor (of andere aanpassingen) worden door ons nooit kosten opgenomen. 		
		  

Rapportnr: KE26.1793

Waterinstallatie	
<ul style="list-style-type: none"> • Verkeren de waterleidingen voor zover zichtbaar in een voldoende staat? Ja • Hoe is de warmwater voorziening? Elektrische boiler 	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Kranen zijn buiten beschouwing gelaten. - Bij renovatie natte groepen, rekenen op vernieuwing van gehele installatie. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. - Op de zolder zijn loden leidingen aangetroffen. Deze zijn mogelijk op meerder plaatsen aanwezig (bv. tussen vloeren). Het is tijdens de inspectie niet vast te stellen of deze nog in gebruik zijn. 	

Ventilatie, vocht- en luchtbehandeling	
<ul style="list-style-type: none"> • Is er (centrale) mechanische ventilatie aanwezig? Nee • Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de badkamer? Ja • Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de toiletruimte? Ja • Is er een ventilatievoorziening/afzuigkap aanwezig in de keuken? Ja 	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Bij renovatie van de woning/natte groepen verdient het aanbeveling een centrale afzuiging ten behoeven van de natte groepen (badkamer, keuken en toilet) aan te brengen. Geen kosten opgenomen. - De aanwezige ventilatievoorzieningen zijn niet beoordeeld/getest op hun capaciteit. 	

Riolering	
<ul style="list-style-type: none"> • Is de hoofdriolering in kunststof uitvoering? Nee • Zijn er actieve lekkages aangetroffen? Voor zover zichtbaar niet • Zijn er verstoppingen geconstateerd? Nee • Was er een rioollucht ruikbaar bij opname? Nee 	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Rioleringen welke niet zijn uitgevoerd in kunststof kunnen nog jaren meegaan maar ook op korte termijn problemen geven. - Rekenen op aanpassing/vernieuwen riolering i.v.m. renovatie/aanpassingen. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. 	

Overige (technische installaties)	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - De hierboven aangegeven installaties zijn, voor zover mogelijk, alleen visueel geïnspecteerd en bv. dus niet afgeperst of doorgemeten. Installaties voor bv. klimaatbeheersing, zonnepanelen/collectoren, alarm en dergelijke worden door ons eveneens buiten beschouwing gelaten. 	

Rapportnr: KE26.1793

Aangebouwde berging		 
• Hoe is algemeen de conditie van de berging?	Redelijk/goed	
• Verkeert de dakconstructie in voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel	
• Verkeert de dakbedekking in voldoende staat?	Ja	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Bijgebouwen zoals berging, garage en carport zijn van ondergeschikt belang ten opzichte van de woning. Kosten voor onderhoud worden alleen begroot als het gebrek de functionaliteit van de ruimte per direct in gevaar brengt. - Het metselwerk is halfsteens uitgevoerd, dergelijke gevels kunnen in meer of mindere maten vocht doorslaan. 		

Overige (berging/bijgebouwen en tuin)	
Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Erfafscheidingen, tuinmuren en -overkappingen, poortdeuren, bestratingen, dierenverblijven, beschoeiingen etc. zijn buiten beschouwing gelaten. 	

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Definities

1.1. In deze algemene voorwaarden worden de hiernavolgende termen in de navolgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven.

Qkeur : de gebruiker van algemene voorwaarden

Opdrachtgever: de wederpartij van gebruiker

Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht

2. Toepassing

2.1. Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbieding, offerte en overeenkomst tussen Qkeur en opdrachtgever waarop gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen nadrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.

2.2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met Qkeur, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken

2.3 De toepasselijkheid van eventuele voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

3. Aanvaarding/ totstandkoming van de overeenkomst

3.1 Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend tenzij in de aanbieding schriftelijk uitdrukkelijk anders is bepaald. Alle aanbiedingen behouden hun geldigheid gedurende 6 maanden.

3.2 Een overeenkomst is tot stand gekomen indien Qkeur hetgeen is overeengekomen schriftelijk heeft bevestigd of indien door opdrachtgever de aanvaarding van een schriftelijke aanbieding van Qkeur schriftelijk heeft bevestigd.

3.3 Dit laat onverlet de bevoegdheid van partijen het bestaan van de overeenkomst met andere middelen te bewijzen.

3.4 Een aanbieding is door opdrachtgever ook aanvaard indien Qkeur geheel of gedeeltelijk een aanbieding heeft uitgevoerd.

4. Inhoud overeenkomst

4.1 Het betreft het opstellen van bouwkundige rapportages en/ of adviezen met als doel de opdrachtgever inzicht te verschaffen in de bouwkundige staat van een registergoed/ pand.

4.2. De door Qkeur te verrichten werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd op basis van visuele waarneming.

4.3 Niet of moeilijk te bereiken onderdelen worden niet onderzocht en derhalve ook niet beoordeeld.

Afwerkingen e.d. worden door Qkeur niet verwijderd of los gemaakt. Niet bereikbare gedeelten van het pand worden niet toegankelijk gemaakt.

Technische installaties worden niet gedemonteerd.

De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden gemeld.

4.4 Qkeur kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor gebreken of schades die zich openbaren na afronding van de werkzaamheden en die niet op grond van visuele waarneming geconstateerd hadden kunnen worden.

4.5. Metingen worden niet verricht.

4.6. Tijdens de bouwtechnische keuring wordt geen onderzoek gedaan naar milieubelastende materialen, of materialen die een gezondheidsrisico kunnen opleveren, zoals (maar niet beperkt tot):

asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen, olietanks en/of andere

verontreinigingen. Met de keuring kan de aanwezigheid van deze materialen, stoffen of toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Qkeur voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten. Als opdrachtgever hieromtrent zekerheid wil hebben, dient altijd nader specialistisch onderzoek door derden te worden gedaan.

4.7 Qkeur voert geen controle uit of op basis van bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-)aannemingsovereenkomst.

4.8 Buiten de keuring valt controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen.

4.9 Qkeur voert geen controle uit op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.

5. Uitvoering van de overeenkomst

5.1 Qkeur zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren.

5.2 De opdrachtgever is gehouden om alle gegevens, waarvan Qkeur aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Qkeur te verstrekken.

5.3. Qkeur heeft het recht bij de uitvoering van de overeenkomst gebruik te maken van derden en/ of deze advies te vragen nadat de noodzaak c.q. wenselijkheid daarvan in de rapportage is bepaald.

5.4 Qkeur is niet aansprakelijk voor schade, voor welke aard ook, doordat Qkeur is uitgegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor Qkeur kenbaar behoorde te zijn.

6. Rapportage

6.1 De rapportage van Qkeur heeft tot doel een algemeen inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het gekeurde registergoed /pand en van eventueel bestaande gebreken onder de tijdens de keuring geldende omstandigheden of aanwezige beperkingen. Het betreft hier derhalve een momentopname.

6.2 De geldigheidsduur van de rapportage is maximaal zes maanden; na deze periode kan daaraan geen enkele recht meer worden ontleend. Na het verlopen van de geldigheidsduur dient een nieuw dan wel een geactualiseerde rapportage te worden opgesteld, waarvan de kosten nimmer voor Qkeur zijn.

6.3 Eventuele, in de rapportage opgenomen, herstel – en verbeteradviezen zijn geen werkomschrijving op grond waarvan het werk kan worden uitgevoerd.

6.4 Eventuele in de rapportage genoemde herstel- en verbeterbedragen zijn steeds slechts indicatief (raming van de te verwachten kosten).

7. Wijziging van de overeenkomst

7.1 Wijzigingen van overeenkomsten, inhoudende een beperking of aanvulling van reeds overeengekomen te verrichten werkzaamheden, komen tot stand zodra Qkeur deze wijzigingen schriftelijk heeft bevestigd.

8. Betalingen

8.1. Het overeengekomen honorarium van Qkeur is inclusief BTW.

8.2. Betaling van bouwkundige keuringen geschiedt via overschrijving, bij voorkeur via iDeal. Wanneer de bouwkundige rapportage gereed is ontvangt u van ons een email met het verzoek voor betaling. Na betaling

ALGEMENE VOORWAARDEN

kunt u de rapportage direct downloaden. Betaling van advieswerkzaamheden anders dan bouwkundige keuringen dient, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen, door de opdrachtgever binnen 14 dagen na factuurdatum aan Q-keur te zijn voldaan.

8.3 Indien de opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn betaalt, wordt deze geacht van rechtswege in verzuim te zijn zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

8.4 Is de opdrachtgever in dergelijke gevallen een consument dan is hij de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW plus 2% verschuldigd. Indien de opdrachtgever in dergelijke gevallen een bedrijf is dan is hij de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW plus 2% verschuldigd.

9. Incassokosten

9.1 Indien de opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever in het geval van geldvordering incassokosten verschuldigd. De incassokosten worden berekend overeenkomstig het incassotarief zoals door de Nederlandse Orde van Advocaten in incassozaken wordt geadviseerd met een minimum van € 40,- excl. BTW.

9.2 Indien Qkeur hogere kosten heeft gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking. 9.3. De eventuele gemaakte redelijke gerechtelijke en executiekosten komen eveneens voor rekening van opdrachtgever.

10. Tussentijdse opzegging/ ontbinding

10.1 In geval van tussentijdse opzegging van de overeenkomst door opdrachtgever, is opdrachtgever verplicht Qkeur te vergoeden; het betreft hier de betaling van declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden, een vergoeding van de gemaakte kosten en de kosten die voortvloeien uit door Qkeur aangegane verplichtingen met derden ter vervulling van de overeenkomst. Bij annulering van de overeenkomst minder dan 24 uur voor de beoogde inspectiedatum en tijdstip zal Qkeur het volledige overeengekomen honorarium in rekening brengen bij de opdrachtgever.

10.2 Qkeur is bevoegd de opdracht te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de opdracht in redelijkheid niet mag worden verwacht.

11. Aansprakelijkheid

11.1 Indien Qkeur aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.

11.2 Qkeur is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade waaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparing en schade door (bedrijfs)stagnatie.

11.3 Qkeur is nimmer aansprakelijk voor schade kleiner dan € 1.200,-, dan wel schades als gevolg van overmacht.

11.4 De door Qkeur te vergoeden schade is beperkt tot 12x de advieskosten met een maximum van € 10.000,-

11.5 Qkeur heeft het recht om gevolgen van een tekortkoming van een geleverde dienst uit eigener beweging kosteloos te herstellen en/ of te vervangen waardoor de bevoegdheid van opdrachtgever om schadevergoeding te eisen komt te vervallen.

11.6 Qkeur is slechts aansprakelijk voor de door opdrachtgever geleden schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen, indien en voor zover deze aansprakelijkheid door haar verzekering wordt gedekt, tot het bedrag van de door verzekering gedane uitkering.

12. Overmacht

12.1 Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.

13. Toepasselijk recht en geschillen

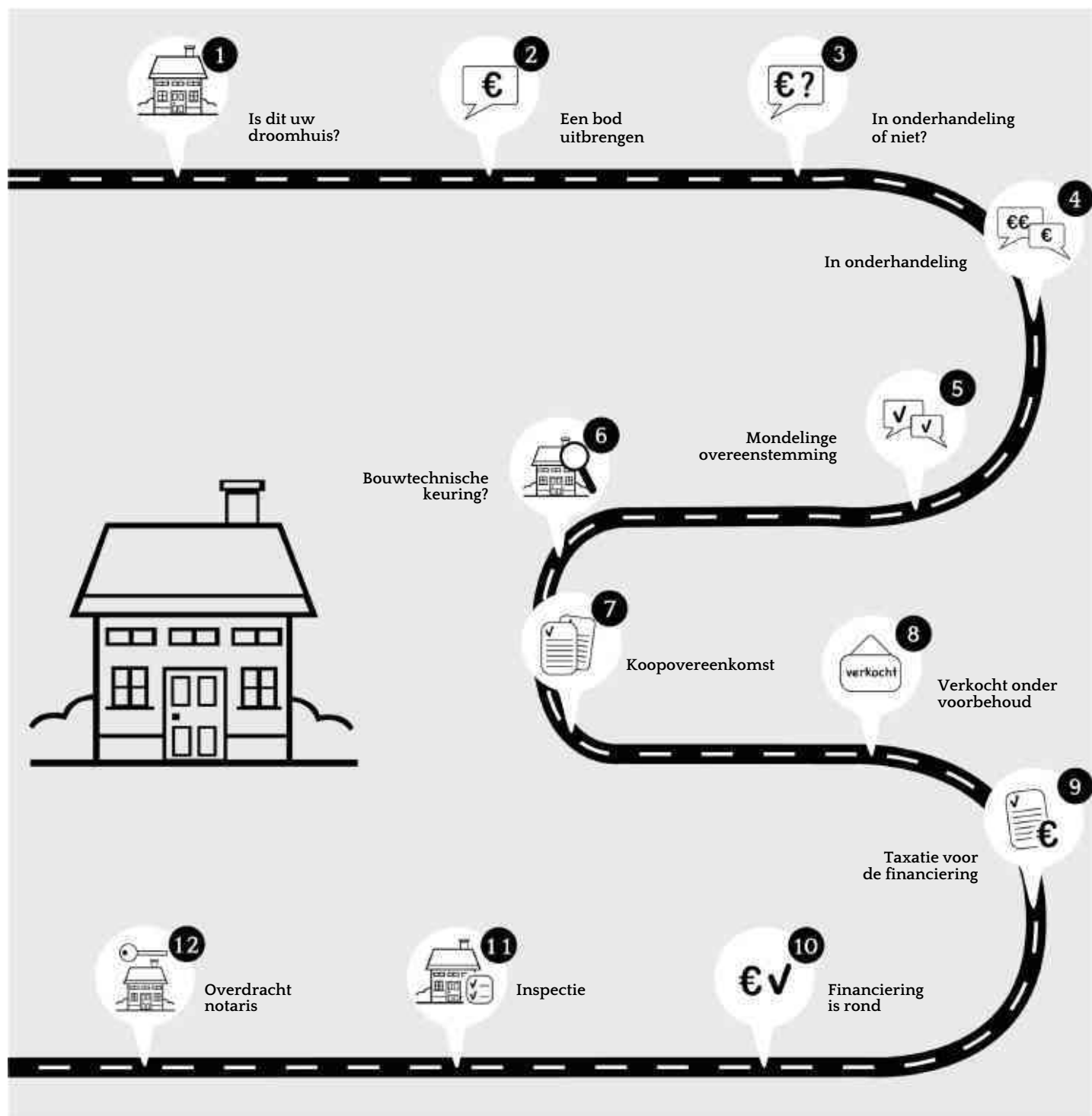
13.1 Op elke overeenkomst tussen Qkeur en opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

13.2 Alle geschillen welke tussen Qkeur en de opdrachtgever in het kader van (de uitvoering van) de overeenkomst(en) mochten ontstaan of die daarvan het gevolg zijn, worden bij uitsluiting berecht door de rechter in de vestigingsplaats van Qkeur.

Versie 06-2023

De reis naar... de koop van uw woning!

Ingrid
VAN ECK
MAKELAARDIJ



De door Ingrid van Eck Makelaardij en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Ingrid van Eck Makelaardij noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Koopovereenkomst conform NVM model. Notaris ter keuze van de kopende partij. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen één week na verstrijken van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor kosten koper.



Ingrid
VAN ECK
MAKELAARDIJ

Niasstraat 1
3531 WR Utrecht

06 402 363 34
info@ingridvaneckmakelaardij.nl
www.ingridvaneck.nl