

Ganzedijk 24, 9684ER FINSTERWOLDE (44832)



2-onder-1-kap



Beschrijving

de woning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 9684 ER Finsterwolde, Ganzedijk 24

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 24 september 2020
Inzet	donderdag 24 september 2020 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 24 september 2020 vanaf 10:30
Kantoor	ANNO Notarissen Weerdingerstraat 237 7811 CG Emmen T: 0591 61 16 24 F: 0591 64 10 68 E: info@annonotarissen.nl
Behandelaar	mw. mr. M.B.C. van Wijk

Objectinfo

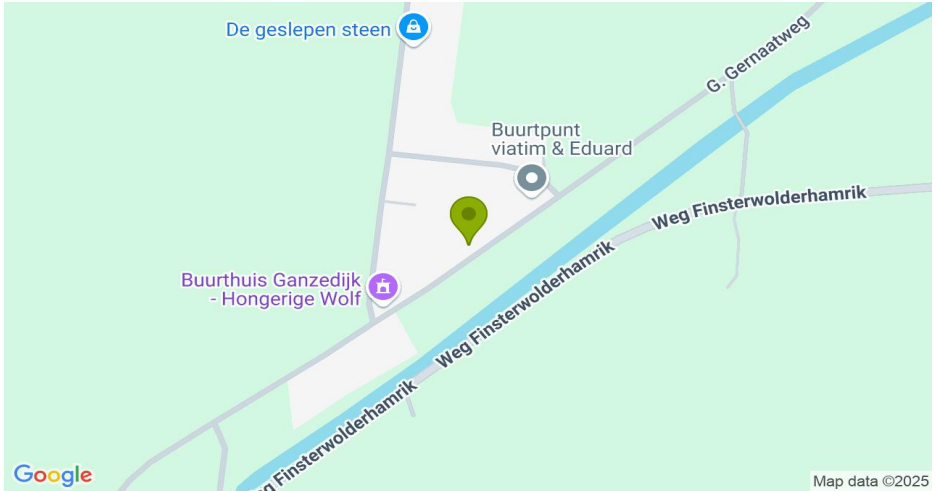
Woningtype	2-onder-1-kap
Perceeloppervlakte	450 m ²
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Makelaardij Boekelo
Bezichtiging	maandag 7 september 2020, van 10:00 tot 11:00 maandag 21 september 2020, van 10:00 tot 11:00
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Finsterwolde, sectie H, nummer 1579

Financieel



Lasten	OZB, € 173,70 jaarlijks Rioolheffing, € 243,00 jaarlijks Waterschapslasten, € 37,00 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de koopsom
Indicatie kosten veiling	€ 4.600,00 (per 18-08-2020 om 09:37 uur) dit bedrag is excl overdrachtsbelasting (per 18-08-2020 om 09:37 uur)





Kadastrale kaart

44832-kadastralekaart9684Ganzedijk.pdf

Kadastrale kaart

Luw referentie: 19510 Mischalin



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Finsterwoide
—	Huisnummer	Sectie	H
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1579
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 25 mei 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Bijlage

44832_bouwkundig rapport Ganzedijk 24 te Finsterwolde.pdf

Vakkundig gekeurd
 VastgoedPRO keurmerk
 Bouwkundig keurders



BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 2 van 38

Perfectkeur

Inhoudsopgave

Onderdeel van het rapport.	Pagina
Inhoudsopgave	2
Keuringsgegevens	3
Leeswijzer rapportage	4
Kostensamenvatting	5
Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen:	
1. Algemeen	6
2. Constructie en trappen	7
3. Daken, schoorsteen	9
4. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	11
5. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	12
6. Kozijnen en beglazing (exterieur)	14
7. Keuken, toilet en badkamer	16
8. Verwarming en warm water	18
9. Electra en brandveiligheid	19
10. Water en gas	21
11. Ventilatie	22
12. Kruipruimte en kelder	23
13. Vloeren	25
14. Fundering	26
15. Afvoeren en riolering	27
16. Gevels exterieur	28
17. "Buiten het object"	30
18. Bijgebouwen en/of opstallen	31
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	33
Informatie bedrijf en overige diensten	38



Toegepaste software: Raak-BTO 10.12.18 - Raak Software Applicaties ©

Niets uit deze rapportage mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Perfectkeur B.V.



BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 3 van 38

Perfectkeur

Keuringsgegevens

Opdrachtgever		Keuringsinstantie	
Organisatie	: N.v.t.	Naam	: Perfectkeur B.V.
Naam	:	Adres	: Kerkstraat 36
Adres	:	Postcode / Plaats	: 3341 LE Hendrik Ido Ambacht
Postcode / Plaats	:	Telefoon	: 078-6849750
Telefoon	:	Email	: info@perfectkeur.nl
Object		Verantwoording	
Adres	: Ganzedijk 24	Rapportnummer	: 264103
Postcode	: 9684ER	Rapportdatum	: 10-12-2019
Plaats	: Finsterwolde	Inspecteur	: J. Kaptein
Type object	: Twee onder een kap	Autorisatie	: A.C. Vuijk
Inspectiedatum	: 10-12-2019	(handtekening) 	

Alstublieft!

Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Ganzedijk 24 te Finsterwolde. We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft. Heeft u toch een opmerking dan horen wij dit graag. Als bedrijf streven we ernaar onszelf continu te verbeteren. Daarom ontvangt u van ons binnen enkele weken een uitnodiging, per email, om mee te werken aan onze klantenenquête. Deze enquête bestaat uit slechts enkele vragen. Hierbij kunt u ook uw suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening aan ons kenbaar maken.

Het bouwkundige rapport

Doel van de bouwkundige keuring

Het eerste doel van de keuring is het verkrijgen van inzicht in de kosten van (direct) noodzakelijk herstel van gebreken aan een object (achterstallig onderhoud). Dit is van belang voor zowel de eigenaar, koper als de eventuele geldverstrekker. In dit rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven. Omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar zijn, zijn voor zover mogelijk, in ieder geval deze bouwdelen geïnspecteerd.

Directkosten

Directkosten zijn de kosten van direct noodzakelijk herstel die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of gevolgschade aan een object te voorkomen.

Termijnkosten

Termijnkosten zijn de kosten van noodzakelijk onderhoud waarmee vervolgschade wordt voorkomen. Het gaat dan om de niet reguliere onderhoudskosten of de te verwachte gebreken voor de komende 5 jaar.

Verbeterkosten

Verbeterkosten worden als extra informatie opgegeven. Deze kosten verhogen de veiligheid en/of het comfort en zijn aanbevelingen. Uitvoering is niet noodzakelijk, er ontstaat geen directe schade maar het betreft een verbetering van de bestaande situatie.



BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 4 van 38

Perfectkeur

Leeswijzer bouwkundig rapport

Om de inhoud van deze rapportage op de juiste manier te kunnen lezen en interpreteren is het van belang dat u onderstaande leeswijzer zorgvuldig doorneemt.

Hoofdgroepen en samenvatting

De inhoud van de inspectie wordt samengevat in hoofdgroepen. Deze hoofdgroepen geven u een logisch en duidelijk inzicht in de staat van het geïnspecteerde object. Een overzicht van deze hoofdgroepen vindt u op pagina 5 met het totaal van alle kosten per hoofdgroep.

Inspectiedetails.

In de pagina's na de samenvatting wordt, per hoofdgroep, een gedetailleerd overzicht gegeven van de geconstateerde gebreken. Elk onderdeel begint met uitleg en toelichting over het geconstateerde gebrek. Dit wordt eventueel ondersteund met foto's. Indien van toepassing vindt u hier ook een overzicht van de kosten.

Informatie en opmerkingen bij inspectiedetails.

Bij de gedetailleerde informatie vindt u ook extra informatie over het geïnspecteerde onderdeel. Deze informatie wordt overzichtelijk gemaakt met de onderstaande vier symbolen.



Achter dit symbool vindt u extra informatie en tips over bijvoorbeeld het onderhoud of de levensduur van gebruikte materialen.



Waar dit symbool staat vindt u opmerkingen over zaken die wij niet hebben kunnen inspecteren of waarschuwingen voor zaken die niet uitgesloten kunnen worden.



Achter dit symbool vindt u de kosten van geconstateerde gebreken. Deze kosten zijn onderverdeeld in drie categorieën. Meer informatie hierover vindt u op pagina 5.



Indien uw object een onderdeel van een Vereniging van Eigenaars (VvE) is, staan achter dit symbool de kosten die voor rekening van de VvE komen. Het betreft hier de totale kosten voor herstel van dit onderdeel. Uw aandeel in deze kosten staat daaronder vermeld. Uw werkelijke kosten worden berekend naar rato van het aandeel van uw object.

NHG rapportage.

De rapportages van Perfectkeur B.V. zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage voor de NHG aan moet voldoen. Deze NHG rapportage en het pve zijn achterin de rapportage weergegeven. Vanaf pagina 33 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie.

Belangrijke informatie m.b.t. deze opname en rapportage.

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Ook valt ingewonnen informatie bij derden buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V.

Alle daken, goten e.d. worden indien mogelijk en indien noodzakelijk met behulp van een ladder (tot max. 6 meter) geïnspecteerd. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek en heeft een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

Niet zichtbare en door eigenaar/verkooper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.



BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 5 van 38

Perfectkeur

Kostensamenvatting

Kostenraming totale inspectie (Verzamelaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	€ -	€ -	€ -	€ -	6
Constructie en trappen	€ -	€ -	€ -	€ -	7
Daken, schoorsteen	€ 995,00	€ -	€ -	€ 995,00	9
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 180,00	€ -	€ -	€ 180,00	11
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ 1.120,00	€ 1.440,00	€ 960,00	€ 2.560,00	12
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 420,00	€ 380,00	€ -	€ 800,00	14
Keuken, toilet en badkamer	€ -	€ -	€ -	€ -	16
Verwarming en warm water	€ 240,00	€ 2.080,00	€ -	€ 2.320,00	18
Electra en brandveiligheid	€ 120,00	€ -	€ -	€ 120,00	19
Water en gas	€ -	€ -	€ -	€ -	21
Ventilatie	€ -	€ 320,00	€ -	€ 320,00	22
Kruipruimte en kelder	€ -	€ 950,00	€ 529,00	€ 950,00	23
Vloeren	€ -	€ -	€ -	€ -	25
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	26
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	27
Gevels exterieur	€ 22.195,00	€ -	€ -	€ 22.195,00	28
"Buiten het object"	€ -	€ -	€ 215,00	€ -	30
Bijgebouwen en/of opstallen	€ 820,00	€ -	€ -	€ 820,00	31
Totaal	€ 26.090,00	€ 5.170,00	€ 1.704,00	€ 31.260,00	

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Termijnkosten : Niet reguliere (verwachte) kosten in de komende 5 jaar in het onderhoud van het geïnspecteerde object.

Verbeterkosten : Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan het geïnspecteerde object wilt aanbrengen.

De kosten in de kostenberekeningen zijn:

* verdeeld in drie categorieën en inclusief btw;

* bedoeld ter indicatie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte aan te vragen.

* exclusief stult-, sloop- en steigerkosten en eventuele vervolgschade, omdat dit niet in te schatten is;

* indien technisch mogelijk en economisch verantwoord, gebaseerd op herstel en niet op complete vervanging;

* gebaseerd op aannemersprijzen inclusief materiaal en arbeid (dus niet op zgn. doe het zelf werkzaamheden);

* vastgesteld met als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;

* gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit diverse officiële databanken voor bouwkosten;

* gebaseerd op uitvoeringsniveau gemiddelde luxe;

Overige opmerkingen m.b.t. kostencalculaties en vervolgonderzoek.

Er kan bij de detailinformatie worden verwezen naar vervolgonderzoek om risico's uit te sluiten. U dient nog rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud.

Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Oorzaak hiervan is dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie. Wij nemen wel alle kosten op.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 6 van 38

1. Algemeen

- ! Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken.
- ! Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient rekening te houden met "regulerend onderhoud". Onze prijzen zijn gebaseerd op herstel en geen esthetische verbetering, ook beperken wij ons tot noodzakelijk herstel / reparatie en geen algehele vernieuwing. Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden. Bij werkzaamheden dient u nog rekening te houden met opstart of voorrijkosten welke per leverancier kunnen variëren.

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

Vragen of eventuele bouwkundige gebreken, lekkages, lekke dubbele beglazing niet zichtbaar maar wel bekend of aanwezig zijn, zijn gesteld aan de verkopende partij of diens vertegenwoordiger. In de resultaten kunt u de verkregen informatie teruglezen.

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Er zijn geen bijzonderheden bekend en/of bij aanvang van het onderzoek gemeld.

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

Nadrukkelijk is aan de verkopende partij gevraagd of er gebreken bekend zijn aan installaties die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde.

Door de aanwezige zijn de volgende bijzonderheden en/of gebreken gemeld voor wat betreft de installaties: Ketel staat uit.

Genoemde informatie is van aanwezige personen ter plaatse verkregen, in het verdere van dit rapport zullen deze "afwijkingen" worden benoemd en omschreven in het specifieke hoofdstuk.

Samenvatting

Ten tijde van de inspectie is het object bewoond en/of gemeubileerd. Vloer- en wandafwerking zijn aanwezig. De meubels e.d. zijn tijdens de keuring niet verplaatst.

- ! Er is dus altijd een risico dat na het verwijderen van meubels, vloer en wandbekleding problemen en/of gebreken alsnog zichtbaar worden.

Asbest

- ! In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijnen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien u hierover zekerheid wilt, dient er asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 7 van 38

2. Constructie en trappen



Dakconstructie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie.

- Deze inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie. De situatie is beoordeeld zoals deze tijdens de inspectie is aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.



Dakconstructie: houtworm aanwezig (actief)

In de kapconstructie en/of het dakbeschoot zijn houtaantastende insecten aangetroffen. De aantasting kan bestreden worden. In verband hiermee adviseren we u een uitgebreid en nader onderzoek te laten uitvoeren. Hierbij kan dan balk voor balk worden geïnspecteerd en de exacte omvang van het gebrek worden bepaald.

- Indien op één plaats in het object een actieve houtaantaster is aangetroffen, is het risico groter dat op andere plaatsen ook een houtaantaster actief aanwezig is. Eventuele niet-zichtbare en behandelde (schilderwerk) delen van de kap kunnen niet geïnspecteerd worden op de mogelijke aanwezigheid van houtaantastende insecten.
- Voor het uitvoeren van het nader uit te voeren onderzoek, zijn geen kosten opgenomen. Dergelijke onderzoeken worden door de uitvoerende bedrijven in veel gevallen kosteloos uitgevoerd en/of verrekend met de eventueel uit te voeren (herstel) werkzaamheden.
- Bij aantasting door de gewone houtworm is het voldoende om het te behandelen hout goed af te borstelen. Eventueel zwaarder aangetaste delen kunnen met een staalborstel behandeld worden. Hierna kan het met water verdunde bestrijdingsmiddel worden aangebracht.
- De meest voorkomende drooghoutboorders in onze panden zijn de gewone houtworm, de grote houtworm en de boktor. Vooral de boktorlarven kunnen de bouwkundige staat van een pand dermate verminderen dat de constructie gevaar loopt.
- Let op: geschilderd houtwerk kan niet worden behandeld. Verfagen dienen te worden verwijderd, voordat behandeling kan plaats vinden (met een insecticide zoals bijvoorbeeld permethrin).



Trappen: conditie van de trap(pen)

De trap/trappen in het object verkeert/verkeren in een voldoende conditie en zijn voldoende stabiel.



Trappen: stabiliteit

De trap/trappen in het object verkeert/verkeren in een voldoende conditie en zijn voldoende stabiel.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 8 van 38

2. Constructie en trappen



Trappen: aantrede

De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede is, de hoogte naar de volgende traptreden. De aantrede is voldoende en de trap kan goed functioneren.



Trappen: balustrade en leuning muur verankering

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



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 9 van 38

3. Daken, schoorsteen

Planken delen / overige hout

- ① Het dakbeschot bestaat uit planken delen / overige hout. Dit dakbeschot is bevestigd op gordingen. Meestal zijn deze materialen door mes en groef aan elkaar verbonden. Bij werking en krimp van de materialen kunnen deze mes en groef uit elkaar wijken en hun functie verliezen, waardoor een dakvlak kan gaan doorzakken (doorzakken).



Conditie van het dakbeschot

Het dakbeschot verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

- ⚠ Het dakbeschot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.
⚠ Deze inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie. De situatie is beoordeeld zoals deze tijdens de inspectie is aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, afsluitingen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking

- ① De dakbedekking verkeert in voldoende conditie. Wel rekening houden met regulier onderhoud. Het regulier onderhoud is weer en materiaal afhankelijk. Derhalve zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal. Dit verhindert de ventilatie en kan verrotting van het dakbeschot of panlatten veroorzaken. Veel dakpannen moeten op enig moment herlegd worden om de ventilatie te waarborgen.



Conditie van de schoorsteen

Gebreken aan buitenzijde van de schoorsteen kunnen leiden tot lekkage in het object of vochtdoorslag in het inpandige metselwerk of stucwerk. Dit is niet altijd visueel waarneembaar, maar een logisch gevolg van een gebrek aan buitenzijde van dit bouwkundige element. In enkele gevallen slaat de schoorsteen in het object nabij het dak bruin uit hetgeen kan duiden op een probleem aan de buitenzijde.

Schoorsteen: voegwerk aan het verzanden

Het voegwerk van de schoorsteen is aan het verzanden en/of uitgespoeld. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. Advies: voegwerk vernieuwen. Hierna het voeg-/metselwerk hydrofoberen (waterafstotend impregneren)

② Directkosten	€ 360,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

Schoorsteen: metselwerk geheel slecht

Er zijn gebreken aan het metselwerk. Stenen liggen los en/of er is schade aan het metselwerk. Deze gebreken dienen te worden hersteld.

② Directkosten	€ 425,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---



Schoorsteen: Slaat vocht door

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

② Directkosten	€ 210,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 10 van 38

3. Daken, schoorsteen

Schoorsteen: inspectie

- ❗ De schoorsteen is deels geïnspecteerd. Hierbij is wel een redelijk goede indruk verkregen van de technische staat en toestand. Echter i.v.m. belemmeringen zijn niet alle zijdes geïnspecteerd.
- ❗ Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.
- ⌚ Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen. De aanwezigheid van asbest in schoorstenen kan niet door middel van visuele inspectie worden vastgesteld. Indien hierover zekerheid is gewenst, verwijzen wij u naar eerdere opmerkingen m.b.t. asbestinventarisaties.



Schoorsteen: aantal schoorstenen / doorvoeren met gebreken

De in deze rapportage genoemde gebreken hebben betrekking op 1 schoorste(e)n(en).



Dak of gevel doorvoeren

Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de dak/gevel doorvoeren. Deze verkeren in een goede conditie. De aansluiting met het dak en/of de gevel is voldoende.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 11 van 38

4. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



Goten: vervuild

De goot is vervuild. Hierdoor wordt de waterafvoer gehinderd en kan die op enig moment zelfs geheel onmogelijk worden, waardoor uiteraard overlopen en/of lekkages gaan ontstaan. De vervuiling dient uit de goten te worden verwijderd.

Directkosten	€ 180,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
--------------	----------	---------------	---	----------------	---

Goten: kunststof, rubber of EPDM

- ① Dergelijke goten hebben bij normaal onderhoud een levensduur van circa 30 jaar. Hierna treedt materiaalveroudering op en is de kans aanwezig dat op kortere of langere termijn een en ander vervangen dient te worden. Tijdens de levensduur vragen met name de verbindingen, afsluitstukken en uitlopen regelmatig onderhoud.
- ① Goten regelmatig (jaarlijks) reinigen en afvoeren vrij houden van bladeren en andere vuil.



Conditie hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren verkeren in een goede/voldoende conditie. De afwatering is voldoende. Het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.

- ① Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 12 van 38

5. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



Vervuiling / nicotine

Het plafond is vervuld of een ernstige nicotine aanslag is aanwezig. Voordat schilder of sauswerk wordt aangebracht dient u deze ondergrond te isoleren en/of te fixeren, hierna kan dekkend schilderwerk conform het bestaande werk worden aangeheeld of aangebracht. Indien een deugdelijke en goede voorbehandeling niet wordt uitgevoerd zal zelfs na het aanbrengen van nieuw schilder of sauswerk de vervuiling of aanslag zichtbaar blijven.

Afwerking van plafond

In het object zijn een of meer zachtboardplafonds of -wandafwerkingen aanwezig. De afwerking met zachtboard geeft een verhoogd risico (versnelling) bij brand.

- ① Conform het huidige bouwbesluit mogen deze afwerkingen niet meer worden toegepast. Wij adviseren daarom deze materialen te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij.

Wanden: stucwerk

Incidenteel is los stucwerk in de wanden aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden blijken dat er meer los stucwerk of gebreken zijn, die nu visueel niet waarneembaar zijn. Genoemde kosten zijn een stelpost. Pas na een totaaloverzicht kunnen de exacte kosten worden bepaald.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 270,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



Wanden: scheurvorming

Conform onderstaande specificatie zijn gebreken opgemerkt aan dit onderdeel, voor het totaal van dit bouwkundige element kan rekening gehouden worden met een kostenpost voor niet noodzakelijk herstel.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 960,00
----------------	---	---------------	---	----------------	----------

Door de inspecteur is vastgesteld dat scheurvorming in wanden aanwezig is, het betreft de volgende onderdelen: Gehele woning

Wanden scheurvorming: fundatie

In de wanden is scheurvorming aanwezig. Deze hebben vermoedelijk te maken met, of hebben als oorzaak de veranderingen en/of gebreken aan de fundering. In dit geval denken wij dat het verstandig is dit nader te laten onderzoeken. Mogelijk heeft u hier te maken met een serieus funderingsprobleem, waarbij de kosten (zeer hoog) kunnen oplopen. Na het onderzoek krijgt u uiteraard nog te maken met herstelkosten voor de wanden.

€ Directkosten	€ 1.120,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	------------	---------------	---	----------------	---



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 13 van 38

5. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



Wanden vochtmeting: optrekkend

Er is optrekkend vocht aanwezig. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid en aanwezige constructie. Het optrekkend vocht kan op verschillende manieren (preventief) worden bestreden door middel van het verbeteren van de ventilatie in de kruipruimte of door injecteren van betreffende muren ter plaatse van het maaiveld. Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en). De uitkomst is te hoog. Om te komen tot een totaal herstelplan inclusief een garantie is vervolg inspectie noodzakelijk. De kosten van een nader onderzoek zijn afhankelijk van het soort onderzoek en daarom niet in deze rapportage opgenomen. Injecteren van optrekkend vocht kost ongeveer € 75,00 per strekkende meter.

! Er is optrekkend vocht aanwezig. Er kan zich door deze hoge vochtigheidsgraad in de kruipruimte een (houtaanastende) schimmel ontwikkelen (bv. de huis- of kelderzwam). Deze kunnen met het blote oog niet waarneembaar zijn, zich heel snel ontwikkelen en in een ver stadium van ontwikkeling aanwezig zijn. Indien hierover zekerheid gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen.

! Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in het materiaal gemeten. Daar waar wandafwerkingen aanwezig zijn, zoals voorzetwanden, is een dergelijke meting niet mogelijk.

! Voor het uitvoeren van het nader uit te voeren onderzoek, zijn geen kosten opgenomen. Dergelijke onderzoeken worden door de uitvoerende bedrijven in veel gevallen kosteloos uitgevoerd en/of verrekend met de eventueel uit te voeren (herstel) werkzaamheden.

! Optrekkend vocht kan niet alleen bouwconstructies, maar ook de waarde van uw bezit ernstig aantasten. Soms zit er op de buitenmuur een witte uitslag. Deze zogeheten 'zout-uit-bloei' wordt bij bestaande huizen veroorzaakt doordat de muren vocht opzuigen uit de grond of uit de kruipruimte. Het vocht verdampt en de hierin aanwezige hygroscopische zouten blijven achter.

! Vocht in huis kan te wijten zijn aan verschillende oorzaken: optrekkend vocht, insijpelen van regenwater, lekkage, condensatie, een lekke leiding en niet te vergeten: onvoldoende ventilatie. Te veel vocht in huis beschadigt uw eigendom en vormt een bedreiging voor uw gezondheid.



Oud stucwerk

! In het object is het stucwerk van de wanden en de plafonds deels of geheel gedateerd. Bij het verwijderen van behang of overige wandafwerkingen dient u er rekening mee te houden dat er in de meeste gevallen meer stucwerk los zal komen dan verwacht.



Vochtplek niet actief

In de wand(en) is schade van een oude lekkage / vochtprobleem aangetroffen. De oorzaak is, zo het lijkt, reeds verholpen. Er zijn geen verhoogde percentages vocht meer gemeten.



Schilderwerk kozijnen binnenzijde

Aan de binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk dient onderhoud te worden uitgevoerd. Gebreken herstellen, schilderwerk afwerken en aanhalen conform het bestaande werk.

€ Directkosten	-	Termijncosten	€ 690,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

Hang en sluitwerk kozijnen in het object

Er zijn veel gebreken aan het hang- en sluitwerk van de binnenkozijnen, ramen en deuren. Advies: onderhoud en herstel van de gebreken aan het hang- en sluitwerk uitvoeren. Daar waar nodig onderdelen vervangen en/of aanbrengen.

€ Directkosten	-	Termijncosten	€ 480,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 14 van 38

6. Kozijnen en beglazing (exterieur)



Kozijnen: bevestiging

Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De montage is voldoende.



Kozijnen: tocht dichtheid

Met betrekking tot de tocht dichtheid is geïnspecteerd bij de draaiende delen, onder de vensterbanken en langs de muren. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt waarbij een herstel actie noodzakelijk is.



Kozijnen: hang en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert (deels) matig en is niet echt goed onderhouden. Enkele gebreken zijn opgemerkt, in dit geval moeten de gebreken hersteld en onderdelen vervangen worden, indien nodig.

Ⓔ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 220,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

⚠ Het hang- en sluitwerk is niet gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld. Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak. Kijk op <http://www.politiekeurmerk.nl/> voor meer informatie.

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



Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

De aanwezige beglazing is gecontroleerd op breuk, dit is niet opgemerkt. Het geheel verkeert in voldoende conditie.

⌚ Dubbele beglazing bestaat in meerdere varianten. Onder andere HR, HR+ of HR++, waarvan HR++ de best isolerende werking heeft en een goed resultaat geeft voor het energielabel.



Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

De dubbele beglazing is voor zover als mogelijk gecontroleerd op lekkage of condensatie aan de binnenzijde, deze is niet aangetroffen tijdens de inspectie.

⚠ Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderende weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

⚠ Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

⌚ Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 15 tot 20 jaar. Het eerdere dubbele glas gaat dit niet halen. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 15 van 38

6. Kozijnen en beglazing (exterieur)



Beglazing: conditie van de enkele beglazing

Er is breuk in de beglazing opgemerkt/aanwezig. Hierdoor kan lekkage ontstaan. Beglazing met breuk dient te worden vervangen.

€ Directkosten	€ 420,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

In dit object zijn in verband met het (deels) aanwezige enkele glas energiebesparende maatregelen mogelijk. Zo kan de enkele beglazing worden vervangen door bijvoorbeeld HR++ beglazing.

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

Enkele beglazing kent ten opzichte van isolatieglas nadelen, zoals: geen geluidsisolatie, het is energie-onzuinig en het condenseert. De investeringen om enkel glas te vervangen door isolerende beglazing verdient zich veelal binnen vijf jaar terug door besparing van energiekosten. De comfortverbetering is een aardige bijkomstigheid.



Kozijnen: regulier onderhoud aan H&S

Het hang en sluitwerk is steekproefgewijs gecontroleerd. Regulier onderhoud aan deze voorzieningen dienen jaarlijks te worden uitgevoerd. Het smeren van bewegende delen is meestal voldoende.



Raamdorpel: gebreken aan voegwerk

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

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 160,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 16 van 38

7. Keuken, toilet en badkamer



Keuken(s)

In het object is een keuken aanwezig. Deze is geschikt voor gebruik en kan, behoudens nader te benoemen gebreken, voldoende functioneren. De keuken is uitsluitend technisch beoordeeld, esthetische beoordeling heeft niet plaats gevonden en is uiteraard persoonlijk.

Keuken: wandafwerking

De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

Het voeg- en/of kitwerk in de keuken is gecontroleerd. Dit verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

- ① Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

Keuken: keuken kastdeuren

Enkele (kast)deuren van de keuken zijn gecontroleerd. Er zijn geen gebreken waargenomen.

Keuken: hang en sluitwerk kastjes

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

Keuken: opgezet hout door vocht (meubilair)

Er is beginnend (hout)rot aanwezig in de kastbodem of de kastwand. De oorzaak hiervan is een overdreven of langdurige vochtbelasting. Indien met beleid wordt omgegaan met de materialen, kan de technische levensduur worden verlengd.



Keuken: apparaten en afvoeren

De aanwezige apparaten zijn voor zover aanwezig niet getest, maar uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De overige voorzieningen, zoals kranen, afvoeren, wasbakken e.d. functioneren voldoende.



Badkamer: sanitair

De badkamer is geïnspecteerd, er zijn geen gebreken aan de aanwezige voorzieningen zoals kraan, afvoer, wasbak e.d. deze onderdelen kunnen voldoende en als bedoeld functioneren.



Badkamer: tegelwerk hechting

De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

Badkamer: tegelwerk klinkt hol

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

- ① In principe is dit geen probleem, in combinatie met andere gebreken kan dit wel voor problemen zorgen (indien u bijvoorbeeld een voeg gaat vervangen, komt de tegel sneller los).



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 17 van 38

7. Keuken, toilet en badkamer



Toilet: geen gebreken

Het toilet is geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan, aansluiting riolering en dergelijk, hier zijn geen gebreken opgemerkt.

Toilet: gebreken montage toilet

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



Toilet: Wand / vloerafwerking

De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.



BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 18 van 38

8. Verwarming en warm water



Verwarming: hoofdininstallatie

In het object is verwarming c.q. zijn warmtebronnen aanwezig.
Het gehele verwarming systeem c.q. de warmtebronnen in het object kunnen voldoende en goed functioneren.

Verwarming: bouwjaar

De warmteopwekker is van het bouwjaar 2001, binnen enkele jaren zal de warmteopwekker ouder zijn dan achttien jaar en technisch afgeschreven. Ook zal het systeem steeds onzuiverer worden in gas- en/of energieverbruik. Binnen nu en vijf jaar zal de ketel vervangen moeten worden.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 1.950,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	------------	----------------	---

Verwarming: algemeen en onderhoud

Goed onderhoud bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De termijnonderhoudskosten zijn voor een gemiddeld onderhoudscontract.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 130,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



Verwarming: ketel staat uit tijdens keuring

⚠ Tijdens de inspectie staat het systeem uit, de ketel (of moederhaard/gaaskachel) en/of het functioneren zijn niet gecontroleerd, het kan dus zijn dat bij het opstarten van het systeem technische gebreken aanwezig zijn, dit is dus een onzekere factor maar kunnen helaas geen uitspraken over worden gedaan.

Verwarming: expansievat

Het expansievat is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen.

ⓘ Een expansievat (onderdeel van het cv systeem) bestaat uit twee delen: een deel met lucht (onderste gedeelte) en een deel met cv-water (bovenste gedeelte). Deze delen zijn gescheiden door een rubber vlies.

Verwarming: roest op afgiftebronnen / leidingwerk

Het systeem is aangetast door roestvorming. Om doorroesten te voorkomen adviseren wij u de roest te verwijderen, het materiaal goed blank te schuren en het met de juiste middelen te voorzien van primer en aflak.

€ Directkosten	€ 240,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---



Leidingwerk systeem verwarming

Het leidingwerk is grotendeels zichtbaar en is beoordeeld. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.

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

Verwarming: overige warmtebronnen / voorziening

⚠ In het object is een warmtevoorziening 'open haard' en/of 'gashaard' aanwezig. Deze is niet op functioneren getest. Het rookgaskanaal en/of de schoorsteen is niet gecontroleerd. Bij twijfel wordt specialistisch onderzoek aanbevolen. Bij verbranding moet ook lucht toegevoerd kunnen worden. Laat altijd een expert kijken of een toestel, rookgasafvoer of haard voldoende kan functioneren.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 19 van 38

9. Electra en brandveiligheid

Electra algemeen

! Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. Deze beoordeling is niet conform de NTA 8025. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten.

! Sinds 1 september 2005 is het verplicht, om in woningen waarvan de bouwvergunning is afgegeven na deze datum, uitsluitend aardlekschakelaars toe te passen met een aansprekstroom van maximaal 30 mA. Ook dienen minimaal twee aardlekschakelaars te worden geïnstalleerd (bij meer dan één eindgroep), zodat ook bij kleinere huisinstallaties, een ongestoorde lichtvoorziening wordt gewaarborgd en niet de gehele lichtinstallatie wordt uitgeschakeld, indien een aardlekschakelaar in werking treedt. Een standaard norm is 1 aardlekschakelaar per 4 groepen. Dergelijke schakelaars worden alleen op aanwezigheid en functioneren getest. Er kan en zal geen uitspraak worden gedaan of de groepsverdeling in orde is.



Electra: ouderdom groepen en meterkast

De groepenkast is een ouder systeem. E.e.a kan echter nog prima functioneren en kan dus gehandhaafd blijven.

Electra: algehele indruk groepen en meterkast

De groepen en de meterkast verkeren in een voldoende conditie. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

Electra: aantal groepen

Er zijn voldoende groepen aanwezig. Dit is in deze huidige situatie en uiteraard bij normaal gebruik en normale behuizing. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

Electra: aardlekschakelaar

! Omdat de installatie in gebruik is geweest ten tijde van de inspectie is de aardlekschakelaar niet getest door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. U kunt hiervoor contact met ons opnemen of een plaatselijk elektricien een meting laten uitvoeren.

Electra: stalen buis

! Er wordt (mogelijk) gebruik gemaakt van stalen leidingen en (centraal)dozen ten behoeve van de elektra. Deze voorzieningen mogen gehandhaafd blijven. Advies: voor zover mogelijk deze, bij een eventuele verbouwing, vervangen door pvc bij veranderingen aan het systeem. Stalen leidingen zijn toegepast tot ongeveer eind jaren zestig.



Electra: randaarde

Voor zover deze beperkte (steekproefsgewijs) meting van randaarding is uitgevoerd, lijkt e.e.a. voldoende te kunnen functioneren.



Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie. Uiteraard heeft deze beoordeling alleen betrekking op de, ten tijde van de inspectie, zichtbare voorzieningen.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 20 van 38

9. Electra en brandveiligheid



Electra: Losse bedrading in het object

In het object is losse bedrading aanwezig. In elk geval dient alles in mantelbuizen aan de wanden afgemonteerd te zijn. Indien van toepassing moeten losse snoeren en bekabeling verwijderd of vernieuwd worden.

⌚	Directkosten	€ 120,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---



Brandveiligheid: rookmelders

In dit object zijn rookmelders aanwezig. Op de melders zit een testknop. Wij adviseren u deze bij voorkeur twee maal per jaar op signaal te testen. De melder dient verder te worden onderhouden (reinigen) en mag niet worden geschilderd. Rookmelders dienen op alle verdiepingen aanwezig te zijn.

- ⓘ Het is niet gecontroleerd of de aanwezige rookmelders correct zijn geplaatst en/of correct functioneren.
- ⓘ Indien rookmelders functioneren op batterijen adviseren wij u jaarlijks de batterijen te vervangen. Neem geen risico en zet deze vervangingsactie jaarlijks in uw agenda.



Brandgevaarlijke materialen: zachtboard

In het object zijn een of meer zachtboardplafonds of -wandafwerkingen aanwezig. De afwerking met zachtboard geeft een verhoogd risico (versnelling) bij brand.

- ⓘ Conform het huidige bouwbesluit mogen deze afwerkingen niet meer worden toegepast. Wij adviseren daarom deze materialen te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 21 van 38

10. Water en gas



Watervoorziening: watertransport

In het object zijn mogelijkheden aanwezig voor watertransport. Vanaf de meter kan het water naar de verschillende tappunten.

- ! Let op afgedopte waterleidingen (stilstaand water). Indien er waterdruk op staat is er een risico op dood water en legionella, wat bij drukverlies in standleidingen terecht kan komen. Hierop is niet gecontroleerd omdat dergelijke leidingen ook in muren of achter afwerkingen aanwezig kunnen zijn.



Watervoorziening: waterdruk afgesloten

- ! Tijdens de inspectie is de hoofdaanvoer van water afgesloten. Het is dus onbekend *en/of* niet te inspecteren of de waterdruk i.c.q. de aanvoerhoeveelheid op de tappunten voldoende is. Ook is hierdoor het functioneren van alle aangesloten sanitaire voorzieningen niet getest.

Gasvoorziening: geen opmerkingen

- ! Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie is visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie op drukverlies gecontroleerd kan worden. Voor meer informatie over een veiligheidskeuring kunt u bellen met onze experts. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes, schachten of andere niet *en/of* beperkt zichtbare locaties zijn niet *en/of* slechts voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd.
- ! De gasinstallatie of onderdelen daarvan zijn tijdens de inspectie in bedrijf geweest en lijken voldoende te kunnen functioneren. Het systeem is echter niet op drukverlies gecontroleerd.
- ! De bevestiging van de gasmeter is tijdens het onderzoek voldoende. Voor zover te zien kan het systeem voldoende functioneren. Wel regelmatig de bevestiging van het systeem controleren.

Koolmonoxide

- ! Wanneer de koolmonoxidemelder in dezelfde ruimte als het toestel staat, dan moet de koolmonoxide melder op het plafond worden geïnstalleerd, op tenminste 30 cm afstand van elke muur of van welk ander obstakel dan ook. Als de melder op de muur wordt gemonteerd, moet deze hoger dan iedere deur of raam en op minstens 15 cm van het plafond geïnstalleerd worden. Als de melder wordt geïnstalleerd in een ruimte met een schuin- of punitplafond, moet deze minstens 1 meter lager worden bevestigd dan het hoogste punt in de ruimte, zolang dit hoger is dan alle aanwezige ramen en deuren. Als de melder in een kamer hangt die ver verwijderd is van het toestel, moet de melder zich bevinden in de ruimte waar de bewoners zich bevinden. Een melder moet op minstens 2 meter van het brandstof verbruikend toestel worden geïnstalleerd.



Perfectkeur

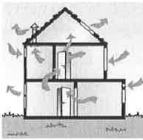
BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 22 van 38

11. Ventilatie



Ventilatie systeem: elektrische ventilatoren

De elektrische ventilatoren zijn op hun functioneren gecontroleerd en niet op hun afzuig- of inblaascapaciteit. Deze apparaten functioneren niet voldoende. Er zijn gebreken waargenomen aan het mechanisme en/of de unit. Wij adviseren u om de unit te vervangen.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 320,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

① Door middel van (een) elektrische ventilator(en) wordt de ventilatie in het object mede verbeterd. De capaciteit neemt met 10 % per jaar af bij geen of onvoldoende onderhoud aan de ventilatoren. Let erop dat er ook altijd voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

① Het is altijd mogelijk dat dergelijke ventilatoren, door bijvoorbeeld een bevestiging op een vaste ondergrond, in andere ruimtes storende geluiden produceren.

Tekortkomingen ventilatiesysteem

In het object zijn geen problemen waar te nemen of aanwezig die worden veroorzaakt door ventilatieproblemen.

Ventilatie: roosters

① Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.

① Boven de beglazing zijn geen roosters ten behoeve van aanzuiging en aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Dit wordt niet direct gezien als een gebrek. Een goede ventilatie is echter bevorderlijk voor een goed en gezond binnenmilieu.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 23 van 38

12. Kruipruimte en kelder



Beperkte kruipruimte inspectie

Tijdens het onderzoek is de kruipruimte niet geheel geïnspecteerd. Alle genoemde resultaten hebben alleen betrekking op de geïnspecteerde compartimenten. De volgende delen van de kruipruimte zijn niet of deels niet geïnspecteerd: Gehele woning. Indien u zekerheid wenst is een nader onderzoek noodzakelijk.

Kruipruimte

De kruipruimte is tijdens het onderzoek niet toegankelijk omdat het luik ontbreekt of de plaats van het luik niet bekend is. Vloeren zijn, waar mogelijk, alleen vanaf de bovenzijde geïnspecteerd. De opgenomen kosten zijn voor vervolgonderzoek bestemd.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 529,00
----------------	---	---------------	---	----------------	----------



Er is dus geen onderzoek uitgevoerd naar de staat en de toestand van fundering, vloer, balken, ventilatie en eventueel optrekkend vocht. Over geen enkele van deze zaken kunnen dus uitspraken worden gedaan. Indien u zekerheid wenst, is een nader onderzoek noodzakelijk. Dit is vrijwel alleen mogelijk door nader onderzoek om te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.



Kelder: trap

Aan de keldertrap zijn geen gebreken opgemerkt, deze kan als geheel voldoende en goed functioneren.

Kelder onder het object

Onder het object is een kelder aanwezig. Deze kan worden betreden en geïnspecteerd. De hoofdconstructie van de kelder is metselwerk. Op zich is dat geen probleem, maar gedurende belasting door vocht vanaf de buitenzijde tast het voegwerk c.q. de specie aan waarmee de stenen aan elkaar hechten. Niet zoals voegwerk in een buitengevel een beperkte technische levensduur heeft, is dat met dit metselwerk niet anders. Aan de buitenzijde kan echter nauwelijks of soms zelfs geheel geen herstel worden uitgevoerd. Oudere metselwerkelders hebben dus vaak een vochtprobleem in wanden en/of vloeren. In droge periodes is dit soms geheel niet zichtbaar of meetbaar.



Kelder: wanden stuc / voegwerk

De wanden in de kelder of een deel daarvan zijn voorzien van stuc / voegwerk. De afwerking zit, voor zover gecontroleerd, goed vast. Er zijn geen gebreken waarneembaar.



Kelder: vloer beton

Er is geen vloerafwerking zoals een tapijt of iets dergelijks op het beton aanwezig, geadviseerd wordt dit te handhaven. Voor de bouwkundige constructie is dit het meest ideaal te onderhouden.



Als u de vloeren al wilt voorzien van een verfsysteem, dient dit dampdoorlatend te zijn.



Kelder: vocht in vloeren

Er is een vochtmeting uitgevoerd. De uitkomst is acceptabel, indien dit niet wijzigt. Bij een veranderde situatie direct nader onderzoek uitvoeren. Wij adviseren u tevens om periodiek een controle uit te voeren op afdichting en vochtdoorslag (vochtmeting). De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 284103

10 december 2019

Pagina 24 van 38

12. Kruipruimte en kelder



Kelder: vocht in wanden

Er is een te hoog gehalte vocht gemeten. Voor kelders is het niet ongewoon dat de vloeren of de muren sporen van vocht vertonen. De oorzaak is in veel gevallen het grondwater. Injecteren wordt geadviseerd om grotere schade op termijn te voorkomen. Nader onderzoek en een (offerte)aanvraag bij een gespecialiseerd bedrijf wordt geadviseerd. De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd.

- | | | | | | |
|--|---|---------------|----------|----------------|---|
| Directkosten | - | Termijncosten | € 950,00 | Verbeterkosten | - |
| Bij hogere vochtgehalten moet u rekening houden met (indien aanwezig) het verzanden van voegwerk, alsmede met loskomen van stucwerk e.d. | | | | | |

Kelder: ventilatie

De kelder is voldoende geventileerd. De ventilatie (vanuit de gevel of anderszins) is voldoende.



Water in de kelder

Het is niet vastgesteld of genoemd dat er op enig moment sprake is van wateroverlast in de kelder.

- Het is en blijft uiteraard belangrijk (ook na herstel) hier regelmatig op te controleren. Periodiek zou u zelf het vochtgehalte in wanden of vloeren kunnen meten. Bij hogere uitkomsten dient u in een vroeg stadium preventieve maatregelen te nemen.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 25 van 38

13. Vloeren

Vloeren 1e woonlaag

- ⚠ De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
- ⚠ Dergelijke vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.

Vloeren 2e woonlaag

- ⚠ De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
- ⚠ De vloer(en) van de overige woonlagen zijn van hout. Deze kunnen enige geluidsoverlast veroorzaken en zijn onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Houten vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast op ondergelegen verdiepingen. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.

Vloerafwerking

- ⚠ In verband met de aanwezigheid van vloerafwerking is de onderliggende vloerconstructie aan de bovenzijde niet geïnspecteerd. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst, tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren.



Plavuizen/terrazzo vloer

- ⚠ In het object is een plavuizen / terrazzo vloer aanwezig. De (eventueel) aanwezige meubels zijn niet verplaatst. Na verwijdering daarvan kunnen alsnog (meer) gebreken zichtbaar worden.
 - ⚠ Indien plavuizen / terrazzo zijn gemonteerd op een houten ondervloer geeft dit een extra risico op loskomen van het materiaal op een altijd onverwacht en niet te voorzien moment. Op enig moment kan bij hout makkelijker dan bij beton de spanning in de vloer veranderen, waardoor spontaan breuk of loskomend materiaal kan optreden.
- Indien plavuizen/terrazzo zijn gemonteerd op een betonnen of soortgelijke ondervloer kan op enig moment de spanning in de vloer veranderen, waardoor spontaan breuk of loskomend tegelwerk kan optreden.



Plavuizen/terrazzo vloer: gebreken (los)

Ten tijde van de inspectie zijn geen gebreken geconstateerd. De materialen liggen vast. Er is geen breuk en het geheel verkeert voor zover zichtbaar in een voldoende en goede conditie.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 26 van 38

14. Fundering



Fundering: Aandacht i.v.m. uitdroging van de bodem

- ⓘ Veel woningen en gebouwen dreigen te verzakken door de droge zomer van 2018. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarenzone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.



Fundering: funderingsmethode

- ⓘ Het is niet bekend of de fundering van metselwerk is of een betonnen balk c.q. in het werk gestort is. Met name gemetselde funderingen hebben een hoger risico op optrekkend vocht.
- ⓘ Een fundering moet iets kunnen dragen, dat is duidelijk. Maar een fundering moet zelf ook ergens op kunnen steunen. Bij op staal gefundeerde objecten kan het voorkomen dat er verhoogde risico's op verz(wakkingen in de bodemstructuur aanwezig zijn. Een onderzoek naar de gesteldheid van de bodemstructuur is niet uitgevoerd.
- ⓘ Fundering op staal is een funderingswijze waarbij de muren of wanden, meestal door tussenkomst van een verbrede voet, op de draagkrachtige bodem rusten. Op deze manier wordt ook de stabiliteit van de muren vergroot. De aanleg (onderkant van de fundering) moet vorstvrij zijn om opvriezen en daarmee gepaard gaande scheurvorming en/of verzakking te voorkomen.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 27 van 38

15. Afvoeren en riolering

Riolering

- ① De riolering was tijdens het onderzoek niet zichtbaar, waardoor er geen visueel onderzoek aan het geheel is uitgevoerd.
- ① Voor afvoeren met een diameter van bijvoorbeeld rond de 40 mm (wasmachines e.d.) is een goed afschot noodzakelijk. Deze afvoeren en leidingen zijn beperkt geïnspecteerd.
- ① Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij.
- ① De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukiolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukiolering zijn aangesloten.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 28 van 38

16. Gevels exterieur



Soort gevel: metselwerk

- ⓘ Metselwerk is de meest gebruikte en traditionele manier van bouwen. De toepassingstechniek is ultiem in de loop der jaren flink verbeterd. Daar waar vroeger nauwelijks dilataties (een dilatie(voeg)) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen in het metselwerk werden toegepast, is dat tegenwoordig het tegenovergestelde. Geen dilatie betekent doorgaans meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar als oorzaak heeft een werking en zetting van materialen. Zeker daar waar objecten voorzien zijn van een zogenaamde staalfundering (zonder palen) is daarom nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere objecten zijn voorzien van voldoende dilataties. Als het object dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico's op scheurvorming minimaal.



Constructie gevel: metselwerk

Aan het metselwerk boven het kozijn dat als latei fungeert c.q. als dragende constructie, zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen niet meer worden hersteld. De gehele rollaag dient te worden vervangen.

Ⓔ Directkosten	€ 5.800,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	------------	---------------	---	----------------	---

- ⓘ Het kan zijn dat achter het metselwerk nog een stalen latei aanwezig is. Meestal is deze niet zichtbaar. Bij oudere objecten en vochtdoorlatende gevels kan deze latei gaan roesten en dus verzwakken of roesten en uitzetten, waardoor weer scheurvorming kan gaan ontstaan in het metselwerk. Als dit mocht blijken tijdens het herstel, dient u rekening te houden met sterk oplopende kosten om dit herstel uit te voeren c.q. de stalen balk achter het metselwerk te vervangen.



Gevels: scheurvorming

In de voorgevel; de achtergevel; de linkergevel is scheurvorming c.q. schade aanwezig.

Deze schade dient te worden hersteld, omdat hierdoor lekkage kan ontstaan. De opgenomen kosten hebben alleen betrekking op de scheurvorming in de gevel van het onderzoeksgebied.

Ⓔ Directkosten	€ 14.300,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	-------------	---------------	---	----------------	---

In verband met gebreken aan de gevel is een risico aanwezig dat dit het gevolg is of zou kunnen zijn van een constructief probleem en/of van de fundering. Om risico's uit te sluiten en meer zekerheid te verkrijgen adviseren wij u een vervolgininspectie m.b.t. de oorzaak van deze gebreken en de mogelijk oplossingen.

Ⓔ Directkosten	€ 920,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

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



Gevels: voegwerk metselwerk

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



Gevels: conditie stenen (metselwerk)

De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een voldoende en goede conditie.

De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is intact. Indien een baklaag is aangetast, verliest de steen deels zijn afwaterende functie. Vocht wordt dan door de steen opgezogen en vastgehouden. De stenen zijn geïnspecteerd op schilfering. Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd.

- ⓘ Met name in de winter bij bevriezing van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevriezing zal dan weer een schilfering, ofwel afbroeken van het metselwerk tot gevolg hebben.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 29 van 38

16. Gevels exterieur



Overige gebreken gevel: uitbuiken

De gevel(s) is (zijn) geïnspecteerd op overige gebreken. Hierbij zijn tekortkomingen opgemerkt. Er zijn afwijkingen, bollingen (uitbuiken) van gevelonderdelen aanwezig, vooralsnog gaan wij ervan uit dat herstel door middel van het vervangen van onderdelen mogelijk is. Het herstel van bedoelde gebreken is arbeidsintensief en vraagt de nodige zorg en aandacht van de uitvoerende partij. Ook ondersteuning van overige gevelonderdelen tijdens uitvoering van deze werkzaamheden werken kostenverhogend, maar zijn wel noodzakelijk en vragen de nodige zorg en aandacht van de aannemer.

€	Directkosten	€ 1.175,00	Termijncosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	------------	---------------	---	----------------	---

- ⚠ Let op: deze inspectie is uitsluitend gebaseerd op een visuele beoordeling van de gevels en de daarbij behorende elementen. Het uitbuiken van de gevel kan verschillende oorzaken hebben. Indien u zekerheid wenst en om de exacte oorzaak van deze verandering te achterhalen is een nader (destructief) onderzoek noodzakelijk. Het is vooralsnog ook niet te beoordelen of deze afwijking van invloed is op eventuele plannen m.b.t. woningverbetering.
- ⚠ Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere veranderingen zijn niet geïnspecteerd.

- ⓘ Indien van toepassing: Spouwankers worden op bepaalde regelmatige afstanden aangebracht om het het buiten- en binnenblad van een spouwmuur met elkaar te verbinden, zodat een stabiele constructie ontstaat. Spouwankers worden gemaakt van verzinkt staaldraad of roestvast staal en worden in de voeg van de binnenmuur gelegd, waarna de isolatie er op wordt geprikt en met een kunststof isolatieschotel wordt vastgezet. Vervolgens wordt de buitenmuur opgemetseld, waarbij de achterzijde van het spouwanker in de voeg van de buitenmuur wordt gelegd. Er kan geen uitspraak worden gedaan over de conditie van deze ankers en/of de niet zichtbare constructie.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 30 van 38

17. "Buiten het object"



"Buiten het object" : verzakkingen

Langs de gevel is een verzakking aanwezig. De oorzaken hiervan zouden kunnen zijn: een probleem of gebrek aan de riolering of wegspoelen van het zandbed onder de fundering. Indien deze verzakking terug blijft keren kan indien hierover zekerheid gewenst is nader onderzoek uitgevoerd worden.



Overige bouwsels buiten het object

Door de inspecteur zijn de volgende opmerkingen nog gemaakt voor wat betreft enkele onderdelen/gebreken buiten de woning: Losse wanddelen

Hoewel het benoemen van gebreken aan overige bouwsels buiten het object niet valt binnen de scope van deze bouwtechnische inspectie zijn deze (deels) wel opgemerkt en wordt er onder de post verbetering een bedrag voor het herstellen van deze gebreken grof begroot.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 215,00
----------------	---	---------------	---	----------------	----------

⚠ Bouwsels buiten het object zijn o.a. metselwerken, overige berghokken, muren, eventueel hekwerken, niet originele luifels en dergelijke. Tuinhekjes en erf afscheidingen vallen buiten de scope van deze bouwkundige inspectie, het niet benoemen van gebreken buiten het object aan overige bouwsel sluit de aanwezigheid hiervan niet uit.



Object scheefstand of verzakking

Het object is aan buitenzijde visueel bekeken of scheefstanden of verzakkingen aanwezig zijn, hierbij wordt opgemerkt dat kleinere scheefstanden niet waargenomen kunnen worden, ook bagroelingen en dergelijke kunnen een goed visueel beeld beïnvloeden en leiden tot geen of een verkeerde conclusie. In dit geval is een scheefstand of verzakking aan het object opgemerkt.



Bevindingen scheefstand/verzakking

Er is een scheefstand / verzakking zichtbaar. Een probleem met fundering of bodemstructuur kan aanwezig zijn. Een beoordeling hiervan, adviseren wij middels het uitvoeren van een vervolgonderzoek zodat meer zekerheid wordt verkregen over de activiteit en ontwikkelingen in de toekomst.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103
10 december 2019
Pagina 31 van 38

18. Bijgebouwen en/of opstallen



Bijgebouw: dakconstructie en dakbeschot

- ! De dakconstructie is niet zichtbaar en dus niet geïnspecteerd. Er kan dus ook geen uitspraak worden gedaan over eventueel aanwezige isolatie en/of dat deze correct is aangebracht. Ook is het niet zichtbaar of er eventueel lekkages aanwezig zijn en/of houtaantastende insecten.



Bijgebouw gevels: metselwerk

Het voegwerk verkeert, voor zover visueel zichtbaar, in een voldoende conditie maar is deels uitgespoeld. Er zijn op meerdere plaatsen gebreken opgemerkt. Op korte termijn dient u deze gebreken te herstellen. Op de hierna benoemde locatie(s) is slecht voegwerk aangetroffen: Gebreken/uitgespoeld voegwerk

€ Directkosten	€ 180,00	Termijncosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

- ! Op langere termijn moet u er rekening mee houden dat het geheel of dat onderdelen van het geheel vervangen moeten worden.



Bijgebouw: kozijnen

De kozijnen, ramen en/of deur(en) verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd. Het geheel is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De algehele staat en technische toestand van deze onderdelen zijn voldoende.



Bijgebouw: schilderwerk kozijnen, raam en deur.

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

We merken op dat het schilderwerk steekproefsgewijs is gecontroleerd. Het kan ook voorkomen dat gebreken zichtbaar worden tijdens het schuren of tijdens de overige werkzaamheden.



Bijgebouw: overstekken, dekspanen of ander houtwerk

In de overstek, het boeihoofd e.d. is houtrot zichtbaar aanwezig. Aangetaste delen herstellen of vervangen. Vervette onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.

€ Directkosten	€ 310,00	Termijncosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

- ! Het is goed mogelijk dat bij groot onderhoud (schilderwerk) meer houtrot na de verwijdering van de verf zichtbaar wordt of aanwezig is.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 32 van 38

18. Bijgebouwen en/of opstallen



Bijgebouw: schilderwerk overstekken, dekspanen e.d

Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een slechte conditie. Per direct dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

Directkosten	€ 330,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
--------------	----------	---------------	---	----------------	---

We merken op dat het schilderwerk steekproefsgewijs is gecontroleerd. Het kan ook voorkomen dat gebreken zichtbaar worden tijdens het schuren of tijdens de overige werkzaamheden.



Bijgebouw: asbest totaal

Er is geen asbestverdacht materiaal in het bijgebouw aangetroffen. Ondanks het feit dat deze inspectie geen asbestinventarisatie is, maken we toch melding als dit bekend is. Indien u zekerheid wenst, dient u nader onderzoek te laten uitvoeren. Pas dan is met zekerheid bekend of er wel of geen asbest aanwezig is, alsmede de hoeveelheid, locatie en het risico.



Bijgebouw: plat dak of shingles

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

NHG Rapportage nummer: 264103

10 december 2019

Pagina 34 van 38

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRatieve GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSinSTANTIE	
naam:		bedrijf: Perfectkeur B.V.	
adres:		adres: Kerkstraat 36	
postcode:		postcode: 3341LE	
plaats:		plaats: Hendrik Ido Ambacht	
telefoon:		telefoonnummer:	
		naam inspecteur: J. Kaptein	
		nummer Kamer van Koophandel: 24397277	
		ingeschreven als:	
		☒ bouwkundig adviesbureau	☐ architectenbureau
		☐ (bouwkundig)schade expertisebureau	☐ aannemersbedrijf
WONING		VERANTWOORDING	
adres: Ganzedijk 24		Datum inspectie: 10 dec 2019	
postcode: 9684ER		Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
plaats: Finsterwolde			
woningtype: Twee onder een kap		(handtekening inspecteur)	
bouwjaar (indicatie): 1950			
KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 1.175,00	€ 950,00	€ 2.125,00
Totaal bouwlagen	€ 23.735,00	€ 700,00	€ 24.435,00
TOTAAL WONING	€ 24.910,00	€ 1.650,00	€ 26.560,00
Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:		€ 0,-

OPMERKINGEN:

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

Voorwaarden & Normen 2015-2, geldig vanaf 01-01-2015

NHG Rapportage nummer: 264103

10 december 2019

Pagina 35 van 38

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 950,00
A.2	Portiek / galerij	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3	Dak	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 180,00	€ 0,00
A.3.2	Schoorstenen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 995,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 1.175,00	€ 950,00

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 23.315,00	€ 0,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 420,00	€ 380,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 320,00
B.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 23.735,00	€ 700,00

TOELICHTING

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

Vonwwaarden & Normen 2015-2; geldig vanaf 01-01-2016

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)		
CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhalen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
	Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

NHG Rapportage nummer: 264103
10 december 2019
Pagina 37 van 38

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alomede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	§ 3.5.2
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen overeenkomstig bestaande toestand (evt. iom herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitdruwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van overzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderlagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderlagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundigadvies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpanddige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

Voorwaarden & Formulier 2015-2, geldig vanaf 01-01-2015



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 264103

10 december 2019

Pagina 38 van 38

Bedrijfsinformatie en overige diensten

Over Perfectkeur

Perfectkeur B.V. is een onderscheidend bouwtechnisch adviesbureau. Perfectie is ons vertrekpunt, dat zit al in onze naam. Daarom leggen wij de lat hoog. Mede daardoor zijn we uitgegroeid tot de bevoegen marktleider en landelijk specialist op het gebied van vastgoed inspecties.

Grote onderlinge betrokkenheid van ons team is de basis voor de relatie met onze klanten. Dagelijks helpen wij vriendelijk en enthousiast, snel en zorgvuldig, onze particuliere en zakelijke klantenkring. Dat zorgt voor veel trouwe klanten. Onze medewerkers zijn vasthoudend en laten niet los als het gaat om kwaliteit en overtreffen van klantverwachtingen.

Ons veelzijdig en uiteenlopend pakket aan diensten levert een belangrijke bijdrage aan het woongenot en het beheer van vastgoed. Maar daar stopt het niet. Innovatie zit in onze genen. Dat prikkelt ons voortdurend tot het creëren van nieuwe diensten, inspecties en rapportages.

Perfectkeur, met inspecteurs door het hele land, voert al jarenlang de slogan "het oog van de meester". Onze "meesters" zijn herkenbaar omdat ze hun werk gepassioneerd, soms eigenzinnig, maar altijd net even beter doen! Daar hebben we ze ook zelf voor opgeleid.

Dat wordt gewaardeerd. Daarom zijn we de betrouwbare partner van een steeds groeiend aantal enthousiaste klanten. Daar zijn we trots op!

Onderzoek en advies

U heeft al kennis gemaakt met ons door middel van dit rapport. Onderstaand een greep uit onze overige diensten die wij met evenveel plezier, passie en nauwgezetheid voor u kunnen uitvoeren.

Informatie over: uitgebreid energiebesparingsadvies.

Een energieadvies van Perfectkeur B.V. biedt veel toegevoegde waarde bij aan- of verkoop van een woning. De adviseur zet op een rij wat waar u energie kunt besparen en welke maatregelen toepasbaar zijn. Een bouwkundige maatregel staat nooit op zichzelf, daarom kijkt onze gecertificeerd adviseur naar het gehele pakket van mogelijkheden. Een energieadvies is snel terugverdiend!

We hebben ook een Nul Op de Mmeter (NOM) advies. Daarmee maken we inzichtelijk wat de mogelijkheden zijn om uw woning helemaal energieneutraal te krijgen. U kunt daarmee uw gasaansluiting laten vervallen. Dit is een specialistisch rapport dat we graag voor u opmaken.

Informatie over: betonrotkeuringen en hersteladviezen.

De problemen met betonrot doen zich meestal voor in geval van een Kwaaitaal- of Mantavloer. In een bepaalde bouwperiode is er een fout in het vervaardigingsproces geweest, die in de loop der tijd 'betonrot' doet ontstaan. Perfectkeur B.V. voert onderzoek uit en komt met een gedetailleerd hersteladvies. Dit voldoet aan de hoogste eisen, zoals vastgelegd in CUR aanbeveling 79 en de BRL 2818. Op herstel van vloeren geven wij maar liefst 20 jaar garantie!

Informatie over: meerjaren onderhoudsplanning (MOP).

Wij bieden een unieke MOP aan. Van een volledige opname ter plaatse door onze bouwkundigen tot het zelf maken van een MOP via onze site. Onze bouwkundigen voeren een conditiemeting uit en beoordelen daarbij conform de NEN 2767.

Het hopen niet op bij een plan alleen, maar indien gewenst kunnen we u ondersteunen bij het opvolgen hiervan door volledig beheer en uitvoering van onderhoud aan gebouwen. Daarbij is er altijd een transparant en inzichtelijk plan dat online geraadpleegd kan worden.

Als laatste bieden we ook een beperkt onderhoudsplan aan. Dit is uitermate geschikt voor kleine VvE's en voldoet aan de wettelijke eisen per 1-1-2018.

Voor een actueel overzicht van al onze diensten en tarieven kunt u altijd terecht op onze website perfectkeur.nl

Bijlage

44832_informatie vd gemeente Oldambt.pdf

Vastgoedinformatie gemeente Oldambt

1. Gegevens aanvrager:

Naam	:	Kral en Schukken Netwerk Notarissen
Contactpersoon	:	M.B.C. van Wijk
E-mail	:	vanwijk@ksnn.nl
Datum ontvangst	:	26 juni 2020

2. Gegevens object/locatie:

Adres	:	Ganzedijk 24
Postcode	:	9684 ER
Plaats	:	Finsterwolde
Kadastrale aanduiding	:	Finsterwolde (FSW), sectie H, nummer 1579

3. RO/BWT:

Object valt binnen het vigerende bestemmingsplan:
'Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf'
 Vastgesteld door de raad d.d. 26 – 06 - 2013
 Bestemming:
 woongebied
 Aanduiding
 Gevellijn

Toegestaan gebruik?
 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

Geldt er een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening?
 Nee, er is nog geen besluit vastgesteld. Er wordt momenteel wel gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de dorpen. Op termijn, vermoedelijk het laatste kwartaal van 2020, zal hiervoor een ontwerpbestemmingsplan worden vastgesteld. Van een ontwerpbestemmingsplan gaat al een zekere rechtskracht uit. In de loop van 2021 wordt vermoedelijk het definitieve bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk, daarmee zal het plan rechtsgeldig zijn.

Is een huisvestingsverordening van toepassing?
 Nee.

Zijn er met betrekking tot dit object aanschrijvingen als bedoeld in de Woningwet uitgegaan?
 Nee.

Is het object belast krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of is er een voorstel daartoe?
 Nee.

Is het object aangewezen als monument?
 Nee.

Zijn er besluiten genomen als bedoeld in art. 2 Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken, welke (nog) niet zijn ingeschreven in de kadastrale registratie?

Nee. Voor beperkingen van het Rijk, provincie of waterschap kan door u de Landelijk Voorziening WKPB worden geraadpleegd, via het abonnement op kadaster-on-line.

Opmerkingen:

- Bestemmingsregels voor de enkelbestemming zijn opgenomen in de bijlagen. De volledige regels zijn op ruimtelijke plannen te vinden met Planidentificatie 'NL.IMRO.1895.22BP0001-0401'
- De bijgevoegde plankaart is afkomstig van www.Ruimtelijkeplannen.nl en niet op schaal.

4. Milieu:

Is er historische informatie bekend over potentieel verontreinigende activiteiten op de locatie?
Nee, geen informatie bekend.

Zijn er op de locatie en/of in de naaste omgeving onderzoeken bekend van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem?

Nee, geen informatie bekend.

Zijn er ondergrondse of bovengrondse tanks voor milieugevaarlijke stoffen bekend op de locatie en/of in de naaste omgeving?

Nee, op basis van beschikbare informatie niet bekend.

Is de locatie aangemeld bij de provincie Groningen in het kader van de Wet bodembescherming?
Nee.

Opmerkingen: Er ligt nog een onderzoekscontour uit 2004 (www.bodemloket.nl), destijds is bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de riolering. De contour is niet helemaal goed ingetekend en moet nog worden aangepast naar de wegen. Er is geen bodeminformatie bekend voor deze plek.

5. Algemene informatie:

Aan deze informatieverstrekking wordt de grootst mogelijke zorg besteed. Dit biedt echter geen garantie op juistheid en volledigheid. Alle verstrekte informatie is gebaseerd op gegevens, zoals die op dit moment tot onze beschikking staan. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend, elke aansprakelijkheid voor foutieve informatie wordt hierbij door de gemeente Oldambt uitgesloten.

De informatie aangaande bodemverontreiniging geeft geen garantie dat er op de betreffende locatie of in de naaste omgeving daarvan geen bodemverontreiniging aanwezig is en/of tanks aanwezig zijn.

De leges voor deze informatie bedragen: € 78,00. De factuur hiervoor ontvangt u per gewone post.

Eelco Kleine Punte
Cluster Ruimtelijke Zaken
Team Vergunningen, toezicht en handhaving
Gemeente Oldambt

12-6-2020

Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf: Artikel 20 Woongebied

Artikel 20 Woongebied

Plan: Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-id: nl.IMRO.1895.22BP0001-0401

- 20.1 Bestemmingsomschrijving
- 20.2 Bouwregels

- 20.2.1 Gebouwen
- 20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- 20.3 Nadere eisen
- 20.4 Specifieke gebruiksregels

- 20.4.1 Toegestaan gebruik
- 20.4.2 Strijdig gebruik

- 20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- 20.5.1 Vergunningsplicht
- 20.5.2 Uitzondering
- 20.5.3 Toetsingscriteria

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in [Bijlage 2](#);
- b. een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- c. een antennemast, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- d. een bed en breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- e. een bedrijf voor de verhuur en verkoop van aanhangwagens, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuur en verkoop van aanhangwagens';
- f. een activiteitencentrum voor verstandelijk gehandicapten en crisisopvang, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en de versterking van de karakteristieke gebouwen met karakteristieke slingeruinen wordt nagestreefd;

met de daarbijbehorende:

- g. woonstraten en paden;
- h. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. volkstuinten;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. indien ter plaatse een bouwvlak is aangegeven, zal een gebouw binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien het bouwperceel is voorzien van een bouwvlak, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. indien het bouwperceel niet is voorzien van een bouwvlak, geldt een bebouwingspercentage van ten hoogste 50% van het bouwperceel, waarbij de totale bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw zal in of achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd, met dien verstande dat ten minste 50% van de breedte van de voorgevel in de gevellijn wordt gebouwd;
- e. er mogen geen nieuwe woningen gerealiseerd worden, met uitzondering van
 - 1. de vervanging van bestaande woningen;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1895.22BP0001-0401/r_NL.IMRO.1895.22BP0001-0401_2.20.html

1/3

12-6-2020

Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf: Artikel 20 Woongebied

2. het bouwen van ten hoogste het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zal de hoofdvorm, gevormd door de dakhelling, de goot- en bouwhoogte, de nokrichting en de oppervlakte worden gehandhaafd;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op de aangebouwde zijden van een twee-aaneen- of rijenwoningen;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van een gebouw zullen ten hoogste respectievelijk 5,00 m en 8,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- j. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 70 m² bedragen.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zal ten hoogste 40,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

20.3 Nadere eisen

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

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
 3. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 4. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 5. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning;
 6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
 - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
 - ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in Bijlage 1;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1895.22BP0001-0401/r_NL.IMRO.1895.22BP0001-0401_2.20.html

2/3

12-6-2020

Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf: Artikel 20 Woongebied

8. het karakter van de woonomgeving behouden blijft, in die zin dat reclame-uitingen beperkt blijven tot aan de gevel gemonteerde naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² en gevelveranderingen ten behoeve van bedrijfsuitoefening niet plaatsvinden.

20.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.5.1 Vergunningsplicht

Voor het (gedeeltelijk) slopen van gebouwen is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', een omgevingsvergunning vereist.

20.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.5.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

20.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van gebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Ruimtelijkeplannen.nl

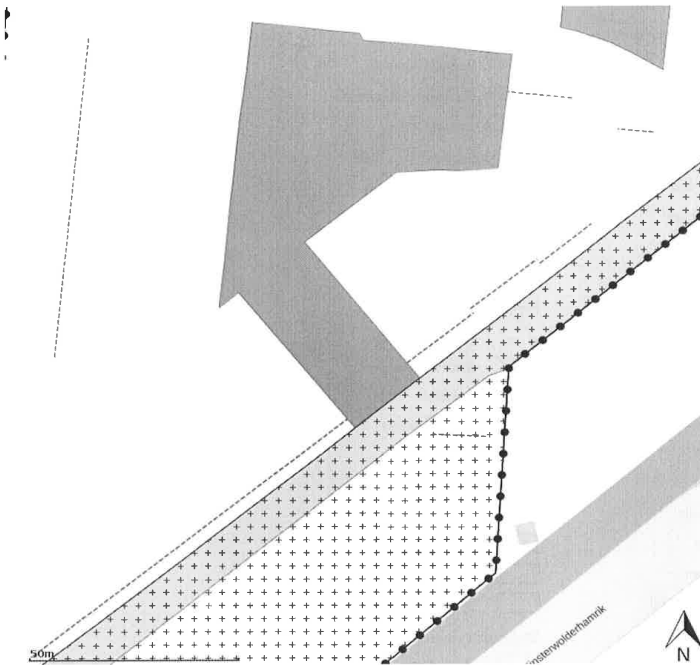
Plannaam: Bestemmingsplan Finsterwolde, Drieborg, Ganzedijk/Hongerige Wolf **Datum afdruk:** 2020-06-12

Naam overheid: Gemeente Oldambt **IMRO-versie:** IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan **Plan datum:** 2013-06-26

Planidn: NL.IMRO.1895.22BP0001-0401 **Planstatus:** vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk 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 afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

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
 luchtvaartverkeerszone
 vrijwaringszone
 milieuzone
 veiligheidszone
 wetgevingzone
 reconstructiewetzone
 overige zone

Aanduidingen

 bouwaanduiding
 functieaanduiding
 lettertekenaanduiding
 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



Bodem- en historische informatie

Ganzedijk 24 te Finsterwolde



	Geselecteerd perceel		Kadaster
	25-meter contour		Onderzoek
	Bebouwing		Locaties
Az	Huisnummer		Tankgegevens
Az	Straatnamen		Boringen



Inhoudsopgave

Gegevens binnen het geselecteerde perceel	3
Locaties	3
RD, FE Riool Ganzedijk en Hongerige Wolf	3
Tankgegevens	5
Gegevens binnen de 25-meter buffer rond het geselecteerde perceel	6
Locaties	6
RD, FN H R Remmersweg 2	6
Tankgegevens	9
Luchtfoto	10
Toelichting	11
Disclaimer	12
Bijlage	13



Gegevens binnen het geselecteerde perceel

Locaties

RD, FE Riool Ganzedijk en Hongerige Wolf

Locatiecode	NZ166100038
Bevoegd gezag WBB	Oldambt
Locatiecode bevoegd gezag	GR166100533
Straat	Ganzedijk
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	
Plaats	Finsterwolde
Gemeente	Oldambt (1895)
Land-/ Waterbodem	Landbodem
Bedrijfsactiviteit + kans op bodemverontreiniging	wegvervoer, NSX 137
Beoordeling Wbb	Pot. verontreinigd
Opgelegde beperkingen Wbb	
Welke vervolgactie is nodig of wordt geadviseerd?	voldoende onderzocht

Onderzoeken bij locatie

Naam	Indicatief Onderzoek 1
Rapportnummer	110201.000572.001
Datum rapport	02-03-2004
Onderzoeksbureau	Arcadis
Aanleiding	Onbekend
Conclusie	
Opmerkingen	Zintuiglijke waarnemingen: Plaatselijk puin en/of sintels grond: Ter hoogte van boring 002: PAK>I (ca 5m3) Plaatselijk: PAK en Zn>s (cat 1 grond) grondwater: Niet van toepassing. Bijzonderheden: nee Conclusies: De sterk verontreinigde grond is niet toepasbaar onder het bouwstoffenbesluit.



Aanbevelingen:

De bemonstering en analyses zijn niet uitgevoerd volgens bouwstoffenbesluit. Toepassen vrijkomende grond elders conform de voorschriften uit het bouwstoffenbesluit.

Indien tijdens de rioolwerkzaamheden blijkt dat de omvang van verontreinigde grond met sintels groter is dan 25m3, wordt er geadviseerd in overleg te treden met het bevoegd gezag inzake Wet bodembescherming, de provincie Groningen.

Gebruiken bij locatie

UBI-omschrijving	NSX	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
wegvervoer	137	onbekend	Onbekend	2004	onbekend

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten bij locatie

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigingscontouren bij locatie

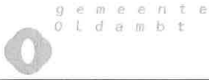
Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren bij locatie

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Documenten

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.



Tankgegevens

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.



Gegevens binnen de 25-meter buffer rond het geselecteerde perceel

Locaties

RD, FN H R Remmersweg 2

Locatiecode	NZ166100436
Bevoegd gezag WBB	Oldambt
Locatiecode bevoegd gezag	GR166100084
Straat	H.R.Remmersweg
Huisnummer	2
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	9684ET
Plaats	Finsterwolde
Gemeente	Oldambt (1895)
Land-/ Waterbodem	Landbodem
Bedrijfsactiviteit + kans op bodemverontreiniging	brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare), NSX 320.3
Beoordeling Wbb	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Opgelegde beperkingen Wbb	
Welke vervolgactie is nodig of wordt geadviseerd?	uitvoeren NO

Onderzoeken bij locatie

Naam	Oriënterend bodemonderzoek
Rapportnummer	R018-4531553BZL-afr-V01-NL
Datum rapport	19-10-2007
Onderzoeksbureau	TAUW
Aanleiding	Landsdekkend
Conclusie	De onderzoeksconclusies kunt u vinden in het tabblad Opmerkingen. Deze kunt u lezen door op het tabblad Opmerkingen (links van dit conclusieveld) te klikken.
Opmerkingen	Zintuiglijke waarnemingen: op de locatie is puin waargenomen. Bovengrond: mv met PAK, maximaal lv voor onerige onderzochte parameters. Ondergrond: geen verontreinigingen Grondwater: sv met arseen Risicobeoordeling: de verontreiniging kan een risico vormen voor de volksgezondheid en voor het milieu. Bijzonderheden: er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen in de grond en/of op het maaiveld aangetroffen.



Conclusie rapport: om de verontreiniging te kunnen inperken moet er een nader onderzoek worden uitgevoerd

Naam	Historisch onderzoek
Rapportnummer	R004-4505335BZL-nva-V01
Datum rapport	07-06-2007
Onderzoeksbureau	TAUW
Aanleiding	Landsdekkend
Conclusie	
Opmerkingen	

Gebruiken bij locatie

UBI-omschrijving	NSX	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	320,3	onbekend	1959	1960	onbekend
petroleum- of kerosinetank (bovengronds)	98,8	onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Bedrijfsnaam	VAN DER LAAN
UBI-omschrijving	brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)
UBI-klasse	7
Start activiteit	
Einde activiteit	
Vermelding uit de bron	
Vindplaats	Gemeente archief
Dossiernummer	-1.777.13/Oostbndwrweg 5 F
MD_LOC_ID	4986

Bedrijfsnaam	Laan, J. van de
UBI-omschrijving	petroleum- of kerosinetank (bovengronds)
UBI-klasse	4
Start activiteit	
Einde activiteit	
Vermelding uit de bron	
Vindplaats	Gemeente archief
Dossiernummer	-1.777.13/Oostbndwrweg 5 F
MD_LOC_ID	4986

Besluiten bij locatie

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.



Verontreinigingscontouren bij locatie

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet Ingevoerd.

Saneringsscontouren bij locatie

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet Ingevoerd.

Documenten

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet Ingevoerd.



Tankgegevens

Binnen de gemeente Oldambt zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.



Luchtfoto



Luchtfoto (PDOK)



25-meter contour



Geselecteerd perceel



Toelichting

Deze rapportage is automatisch tot stand gekomen. De informatie is afkomstig uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Oldambt.

Alle in deze rapportage geraadpleegde informatiebronnen zijn in juli 2009 samengevoegd in één centrale database en worden daar ook in onderhouden. Hierbij is geen inhoudelijke herbeoordeling van de samengevoegde informatie op de locaties uitgevoerd. Mocht u naar aanleiding van dit rapport nog stuiten op onduidelijkheden, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Oldambt, afdeling Cluster Ruimtelijke zaken, dhr. P. de Jonge via 0597 - 482000. Als het noodzakelijk is om een herbeoordeling uit te voeren van de locatie en eventueel omliggende locaties, dan zullen wij het dossier met eventuele aanvullende informatie opnieuw beoordelen en u voorzien van een nieuwe rapportage.



Disclaimer

De door ons in deze rapportage beschikbaar gestelde informatie dient u te interpreteren als een inschatting van de verontreinigings situatie op een bepaald moment. Omdat het veelal historische informatie betreft kunnen wij nooit 100% zekerheid geven wat de huidige kwaliteit is van grond en grondwater. De gemeente Oldambt is niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigings situatie anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouw of andere gemeentelijke producten. Bij een bouw aanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast. Wij gaan ervan uit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en/of inlichtingen kunt u zich wenden tot de gemeente Oldambt.



Bijlage

1. Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) schrijft voor, dat melding gedaan moet worden aan het bevoegde gezag als men een bodemverontreiniging groter dan 25m³ of een grondwaterverontreiniging groter dan 100m³ vermoedt. Op zo'n melding neemt het bevoegd gezag een 'besluit' (voorlopige beoordeling van mate van ernst van eventueel uitvoeren van vervolg onderzoek) of een Wbb-beschikking (ernst en urgentie tot 2006 en daarna ernst en spoedeisendheid). Ook als een sanering is uitgevoerd neemt het bevoegd gezag over het evaluatierapport een Wbb-beschikking of 'besluit'.

Gemeenten en de Wet bodembescherming

In de meeste gevallen worden ter voorbereiding van de uitvoering van infrastructurele werkzaamheden, woningbouw, milieuvergunningen en grondverplaatsing bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij veel van deze onderzoeken is geen bodemverontreiniging geconstateerd en bij sommige in beperkte mate waarbij het niet noodzakelijk was een melding zoals bedoeld in de Wet bodembescherming door te geven aan het bevoegde gezag Wbb. Hoewel de gemeenten formeel de uitgevoerde onderzoeken zullen hebben getoetst aan de Wet bodembescherming is het toetsingsresultaat in veel gevallen niet vastgelegd in het bodeminformatiesysteem. Wel is bij elk rapport een conclusie of opmerking opgenomen met een samenvatting van het rapport.

Bevoegd Gezag Wet bodembescherming.

De (Gedeputeerde Staten van de) provincie Groningen is bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) welke op 1 januari 1995 in werking is getreden.

De besluiten en beschikkingen die zijn opgenomen in deze rapportage zijn afgegeven door de (Gedeputeerde Staten van de) provincie Groningen.

Alleen beschikkingen over grondverontreiniging, voor zover de interventiewaarde zijn overschreden, zijn geregistreerd bij het Kadaster.

Het Kadaster en de Wet bodembescherming

Sinds 1995 worden ernstige gevallen van grondverontreinigingen ook geregistreerd bij het Kadaster.

Grondwaterverontreiniging en waterbodemonverontreinigingen hoeven niet geregistreerd te worden bij het Kadaster. De registraties in het kader van de Wet bodembescherming kunt u opvragen bij het Kadaster.

NB: Als er onderzoeken en saneringen zijn uitgevoerd voor 1995 dan zijn hier geen beschikkingen op afgegeven en heeft ook geen registratie plaats gevonden bij het Kadaster.

Bedrijven en de Wet bodembescherming

Bedrijven zijn verplicht om bodemonderzoek te laten uitvoeren voor het verkrijgen van een milieuvvergunning. Nieuw onttane bodemverontreiniging (als gevolg van calamiteiten) dient direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag. De vervuiler zorgt onverwijld voor de volledige verwijdering van de vervuiling.

De gemeentelijke archieven zijn in 90'er jaren onderzocht op afgegeven milieu- en hinderwetvergunningen sinds begin 1800 betreffende bodembedreigende activiteiten. Ook zijn de Kamer van Koophandel inschrijvingen opgenomen tot 1994. In 2004 zijn dempingen, stortplaatsen en erfverhardingen toegevoegd.

De informatie over deze mogelijke bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten kunnen gebruikt worden voor het uitvoeren van gericht historisch en/of bodemonderzoek op een locatie. Bij ongeveer 2,5% van alle geïndiceerde locaties met mogelijke belastende (bedrijfs)activiteiten zal naar verwachting een verontreiniging zijn achter gebleven. Hoe hoger de NSX-score van de (bedrijfs)activiteit des te groter is de kans op aanwezige verontreiniging. Bij een NSX-score lager dan 100 is de kans op verontreiniging zeer gering. In ieder geval is dan in het kader van de saneringsregeling Wbb geen bodemonderzoek verplicht. Bij een NSX-score van 100-300 worden locaties aangeduid als 'Potentieel ernstig'. Locaties met een NSX-score van >300 worden aangeduid als 'Potentieel spoedeisend'.

Burgers en de Wet bodembescherming

Als burger kunt u op meerdere manieren te maken krijgen met (mogelijke) bodemverontreiniging. Veel voorkomende situaties zijn:

- Aan- of verkoop van een woning. De verkoper heeft een informatieplicht, de koper een onderzoeksplicht naar informatie die van invloed is op het nemen van het besluit tot (ver)koop. Bij aan- en verkoop van een perceel is het van belang om de



kwaliteit van de bodem te kennen. Als koper wilt u niet voor ongewenste verrassingen komen te staan en is het van belang te weten of de locatie geschikt is voor uw plannen.

- Aanvraag bouwvergunning. Indien u een bouwwerk wilt realiseren op uw perceel, dan wordt bij de behandeling van de bouw aanvraag bij de gemeente gecontroleerd of er bodemonderzoek noodzakelijk is.

Als bodemverontreiniging de bouwplannen of aan- of verkoop belemmert of als er onaanvaardbare risico's zijn voor mens of milieu moet de bodemverontreiniging aangepakt worden.

2. Welke gegevensbronnen zijn geraadpleegd voor deze rapportage?

De gegevensbronnen zijn:

- 1.Registraties van beschikkingen en besluiten op (mogelijke) gevallen van bodem-, grondwater- en waterbodemonverontreiniging en uitgevoerde saneringen zoals bedoeld is in het kader van de Wet bodembescherming (vanaf 1995).
- 2.Vermeldingen van bodemonderzoeken en bekende verontreinigingen en saneringen welke voor 1995 uitgevoerd zijn.
- 3.Uitgevoerde archiefonderzoeken naar mogelijk belastende (bedrijfs)activiteiten welke bodemverontreiniging hebben kunnen veroorzaken.
- 4.Gegevens uit luchtfoto interpretaties waarna in vergelijking met eerder genomen luchtfoto's sprake is van slootdempingen, stortplaatsen en erfverhardingen waar mogelijk verontreinigd materiaal in is gebruikt.
- 5.Uitgevoerde waterbodemon- en slibonderzoeken en eventueel uitgevoerde baggerwerken en saneringen
- 6.Informatie uit bodem- en grondwateronderzoeken of partijkeuringen welke de gemeente vereist voor het afgeven van bouwvergunningen (Bouwbesluit), locatieontwikkeling of grondverplaatsing (Bouwstoffenbesluit/Besluit bodemkwaliteit)
- 7.Brandstoftanks welke zijn verwijderd (BOOT/Activiteitenbesluit) of nog aanwezig kunnen zijn met eventuele indicatie van aanwezige verontreiniging. (deze info is niet volledig)

3. Toelichting van gebruikte termen

Voor nadere uitleg en informatie over de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst van de Provincie Groningen:

<http://geoservices.provinciegroningen.nl/Blrapportage/begrippenlijst.html>

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44832.pdf

Kral & Schukken Netwerk Notarissen Weerdingerstraat 237 7811 CG Emmen 0591 611 624 info@ksnn.nl www.ksnn.nl	UITTREKSEL
Versiedatum: 18 augustus 2020	

**Uittreksel Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de
hypotheekhouder
GANZEDIJK 24 TE FINSTERWOLDE**

19510.01/MW

Op achttien augustus tweeduizend twintig verscheen voor mij, mr. Maria Berendina — Catharina van Wijk, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol — van mr. Johan Herman Kral, notaris te Emmen: —

enzovoorts, —
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde, van welke volmacht blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk en van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken, van: de statutair en feitelijk te 1043 GP Amsterdam, Kingsfordweg 43-117, gevestigde — besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ELQ Portefeuille I B.V.**, — hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard. —

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Een uittreksel van deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'. —

Deze akte heeft de volgende indeling: —

1. Algemene informatie —
2. Informatie over het registergoed —
3. Financieel —
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling) —
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop) —

1. ALGEMENE INFORMATIE —

1.1 datum en plaats —

De executoriale verkoop vindt plaats op vier en twintig september tweeduizend twintig — vanaf tien uur en dertig minuten (10.30 uur), geheel via internet via de website — www.openbareverkoop.nl, voor mr. Johan Herman Kral, notaris te Emmen, of voor een — van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van genoemde notaris Kral of hun — waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt —

door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk —
Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is: —
de woning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen —
te 9684 ER Finsterwolde, Ganzedijk 24, kadastraal bekend gemeente Finsterwolde, —
sectie H, nummer 1579, groot vier are en vijftig centiare, —
hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De gerechtigden tot het registergoed zijn: —
enzovoorts

1.4 verkrijging eigenaar

enzovoorts

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van eerste hypotheek en —
pand gewestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', —
enzovoorts

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit —
de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door —
nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper —
verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing —
verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de —
voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg
daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste
pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot —
executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar (de gerechtigden).

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor —
Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze —
voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze —
Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.
De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij —

mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register —
Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. —

1.1 uitoefening recht van parate executie —

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader —
moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar —
en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale —
verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor —
aansprakelijk houden. —

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED —

2.1 feitelijke objectinformatie —

milieu —

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, —
chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in
het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet
bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid —
schadelijke materialen bevinden. —

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor —
het opslaan van vloeistoffen aanwezig. —

energielabel —

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed —
geregistreerd. —

2.2 juridische informatie —

bestemming —

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt —
verwezen naar een door de gemeente Oldambt afgegeven verklaring, welke is geplaatst —
op de website. Hierin staat: "woongebied". —

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu onbewoond. —

privaatrechtelijke rechten en beperkingen —

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen —
naar een akte van levering op negen april tweeduizend twee verleden voor mr. L.J.G. —
Lathouwer, destijds notaris te Finsterwolde, destijds gemeente Reiderland, ingeschreven
op het kantoor van voormelde Dienst in register Hypotheken 4, deel 7988, nummer 9. —
In die akte is onder meer woordelijk vermeld: —

"Ten nutte, ten gebuike en ten laste van de erven met behuizingen Ganzedijk 22 en 24 te
Finsterwolde, uitmakende de kadastrale percelen der gemeente Finsterwolde, sectie H —
nummers 1578 en 1579, worden, over en weer, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:

a. de erfdienstbaarheid van licht: —

omvattende de verplichting om te dulden de thans aanwezige ramen, deuren en —
eventueel andere lichtscheppingen, te hebben, te houden en zonodig te vernieuwen;—

b. de erfdienstbaarheid van uitzicht: —

inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienen erf om de voortuinen anders

- te gebruiken dan als siertuin en in hierin zodanige beplantingen, opstallen, ————
schuttingen of afscheidingen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de —
voorgevels van de op het heersend erf staande woning wordt belemmerd; ————
- c. de erfdienstbaarheid van hemel-, huiswater en faecaliën: ————
bestaande uit de verplichting om te dulden, dat de afvoer daarvan plaats vindt via de —
thans aanwezige werken, als goten, leidingen en putten, naar de daartoe bestemde —
openbare riolen; ————
- d. de erfdienstbaarheid van gemene muren, rookkanalen en dergelijke: ————
bestaande uit de verplichting om alle thans aanwezige gemeenschappelijke werken te —
hebben, te houden en zonodig te vernieuwen, ————
alles met bepaling, dat alle kosten van onderhoud en vernieuwing van deze werken, ————
voorzover dienstbaar aan beide erven, ten laste komen van de eigenaren van beide erven, —
ieder voor de helft, en dat genoemde erfdienstbaarheden moeten worden uitgeoefend op —
de minst bezwarende wijze; ————
- e. de erfdienstbaarheid van overbouw: ————
omvattende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de op —
het heersend erf staande behuizing cum annexis gedeeltelijk op zijn perceel zijn ————
gebouwd, casu quo hierboven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de ————
funderingen, gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht of de bij een perceel ————
behorende leidingen gedeeltelijk in het naastliggende perceel zijn aangebracht; ————
- f. de erfdienstbaarheid van kleurenschema: ————
omvattende de verplichting om geen ander kleurenschema aan te brengen, dan het —
thans bestaande, tenzij de eigenaren van die erven, in onderling overleg, een andere —
kleurenschema hebben vastgesteld." ————

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper —
moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de —
veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 —
AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod. —
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door —
de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel —
de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in —
de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit —
informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de —
verkoper bij de gemeente Oldambt geïnformeerd naar de aanwezigheid van —
publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Oldambt zijn er geen publiekrechtelijke —
beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of —
omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is. —

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid —
publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de —
beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben —

overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3gebruik

In aanvulling op artikel 24 AWE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar/schuldenaar, dan wel andere personen.

Volgens een bericht van de gemeente Oldambt, team BRP, met datum zes en twintig mei tweeduizend twintig, staan er geen personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen. De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. De ontruiming komt ook voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. FINANCIËL

3.1kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AWE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; _____
 - de kosten van ontruiming na de aflevering; _____
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is. _____
- Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor _____ rekening van de verkoper. _____
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per zes juli tweeduizend twintig: _____
- onroerendezaakbelasting: een honderd drie en zeventig euro en zeventig _____ eurocent (€ 173,70);
 - rioolheffing: twee honderd drie en veertig euro (€ 243,00); _____
 - waterschapslasten: zeven en dertig euro (€ 37,00). _____
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend. _____

3.2fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, —
maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

3.3aanvulling op de AVVE

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van —
beraad de derde werkdag volgend op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel —
eerder als verkoper al dan niet mocht hebben gegund. _____
- b. In aanvulling op artikel 15 lid 1 van de AVVE geldt dat verkoper na de ontvangst van —
de koopprijs -mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet —
anders geïnformeerd door koper - ervan uit kan gaan dat koper op het moment van —
betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van verkoper —
komen en dat koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als —
bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere —
voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico —
van koper komen. _____
- c. In afwijking van artikel 21 lid 1 van de AVVE is verkoper ten allen tijde bevoegd om —
de koopovereenkomst in de in van artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te —
ontbinden. _____
- d. In aanvulling op artikel 21 lid 1 van de AVVE geldt dat indien het tot bewoning —
bestemde Registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, —
dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper —
aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper —
komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij koper overeenkomstig artikel 21 —
lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij —
Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van —
artikel 3:267a lid 3 Burgerlijk Wetboek en/of een openstellingsmandaat - ten laste —
van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringsspenningen —
ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat —
levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van —
de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier —
uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan —
dient Koper - op verzoek van Verkoper- mee te werken aan een overdracht aan een

- door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.
- e. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde voorwaarde heeft verkoper alsnog het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- f. In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVE dienen de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen te worden betaald uiterlijk vier (4) weken na de gunning.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De biedingen kunnen alleen via de website worden gedaan. Via welke website op vier en twintig september tweeduizend twintig vanaf tien uur en dertig minuten (10.30 uur) kan worden opgeboden en vervolgens kan worden afgeslagen, zoals hierna onder punt 4.3 nader omschreven.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden vindt alleen plaats via openbareverkoop.nl. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

- openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
- NIIV: 'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
- handleiding de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
- registratienotararis: een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in

- ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te _____ legaliseren. _____
5. registratie: _____
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke –
persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet
van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of
haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer. _____
6. deelnemer: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor –
de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is
ingelogd op openbareverkoop.nl. _____
7. internetborg: _____
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. –
De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld –
in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per _____
registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 –
AVVE. _____
- In verband met het bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden. _____
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer voor deze veiling
alleen via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus een
bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de –
door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de –
deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. _____
 2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder
is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als –
(deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen
waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de –
waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen –
van een bod voortvloeien, is nagekomen. _____
 3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen via internet de notaris hebben –
bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens –
de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris. _____
 4. Weliswaar wordt bij deze veiling alleen de mogelijkheid geboden om via internet te
bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in
de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze –
verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer. _____
 5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, –
nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden –
uitgebracht. _____
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 4 AVVE geschiedt het bieden (per opbod) en de –
afmijning door de deelnemer elektronisch via de website door te klikken of te –
drukken op het woord 'bied'. _____

7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop normaal gesproken een zaalbieter kan afmijnen. _____
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod — via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal zou worden uitgebracht. _____
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris — telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer — tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment — telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht — door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod — heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft — geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer — vóór de gunning: _____
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. _____

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie — ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). _____

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken. _____

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als — vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of — personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren — dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in — artikel 5 lid 2 AVVE. _____
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of — personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de — verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs — geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor — zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt — aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken. _____
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV — omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de — door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het — gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van _____

veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling: _____

- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en _____
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) _____

waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling. _____
De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van _____
veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De _____
gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn _____
verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

13. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de _____
internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter _____
betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het _____
bepaalde in artikel 26 AVE blijft van toepassing. _____

4.4inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd. _____

4.5legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren _____
door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. _____

4.6gegoedheid

De goeioheid zoals bedoeld in artikel 14 AVE moet door de bieder worden aangetoond _____
door: _____

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven. _____

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de _____
waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van _____
de AVE of deze akte moet doen. _____

4.7gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde: _____
dat koper niet voldoet aan alle op koper rustende verplichtingen uit hoofde van de _____
veilingvoorwaarden. _____

Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft verkoper op ieder _____
moment het recht om alsnog tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan. _____

- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden: _____
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald; _____
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd; _____
 - de internetborg vrijgegeven. _____

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is. _____

4.8risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel _____
525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVE is het registergoed _____
voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van _____
toewijzing in de openbare registers. _____

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop _____

door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executorial beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

SLOT

Deze akte is verleden te Emmen op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om negen uur. Als bewijs van instemming met deze _____ voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper. _____