

Koen van Oosterwijklaan 50, 1181DT AMSTELVEEN (45532)



Tussenwoning
het woonhuis met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden



Beschrijving

het woonhuis met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden gelegen te 1181 DT Amstelveen, Koen van Oosterwijklaan 50.

Situatie waargenomen op 18 oktober 2021 (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend):

Bouwjaar: 1925

Aantal kamers: 4

Aantal slaapkamers: 3

Oppervlakte:

Wonen: 98 m²

Gebouwbonden buitenruimte: 0 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Indicatie bruto inhoud: 265 m³



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) vrijdag 17 december 2021
Inzet	vrijdag 17 december 2021 vanaf 10:30
Afslag	vrijdag 17 december 2021 vanaf 10:30
Kantoor	Notariskantoor Dijkhuis Koeman Hoogstraat 11 1541 KW KOOG AAN DE ZAAAN T: 075 612 55 20 F: 075 612 57 86 E: info@notariskoeman.nl
Behandelaar	Mr D.B. Dijkhuis

Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1925
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	98 m ²
Woninginhoud	265 m ³

Perceeloppervlakte	165 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	NietInGebruik
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie H, nummer 2772 ter grootte van één are en vijfenzestig centiare (1 a 65 ca).

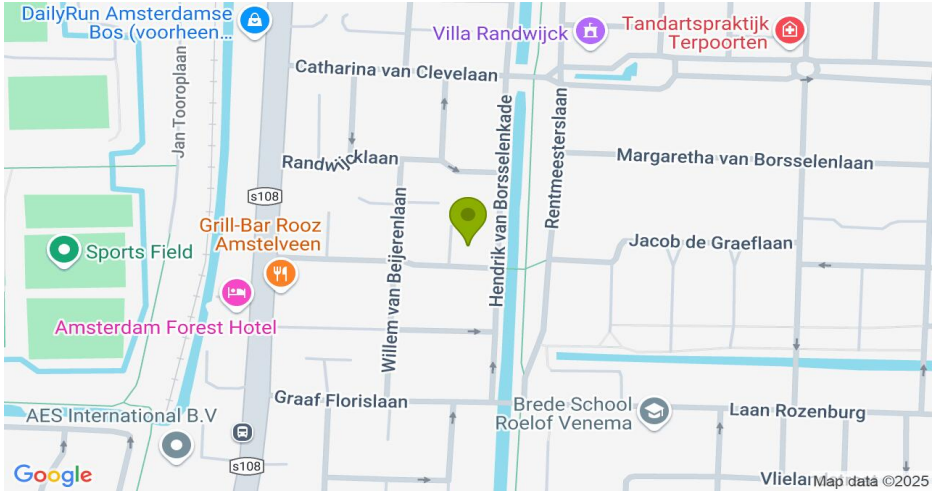


Financieel

Lasten	Waterschapslasten 2021, € 65,60 jaarlijks OZB 2021, € 343,04 jaarlijks Rioolrecht 2021, € 207,60 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.501,00 (per 11-11-2021 om 15:12 uur) exclusief overdrachtsbelasting (per 11-11-2021 om 15:12 uur)

Bijzonderheden

Het woonhuis verkeert in een slechte staat. Er is brand geweest op de eerste verdieping. Er is een bouwtechnische keuring uitgevoerd op 4 november 2021. Deze bouwtechnische keuring zal op korte termijn als brochure te downloaden zijn.



Kadastrale kaart

45532-kadastralekaart1181KoenvanOosterwijklean.pdf

17-12-2020

Kadastrale kaart van Koen van Oosterwijklaan 50, 1181DT Amstelveen

Referentie: B1181DT50_1



2772	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Amstelveen
50	Huisnummer	Gemeentecode:	ASV00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2772
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	165
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 17-12-2020 11:12.

Bijlage

45532_Bouwkundige keuring website (1).pdf



Bouwtechnische keuring

Koen van Oosterwijklaan 50, Amstelveen

Keuring is uitgevoerd door Bonno Goeree - Homekeur BV voor Patrick van Eekelen De Volksbank | 04 november 2021 11:15

Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Informatie & opmerkingen	Goed
2 Algemene opmerkingen van de inspecteur	Slecht
5 Kap/dak constructie van de woning	Niet waarneembaar
6 Dakbeschot/dakelementen	Niet waarneembaar
7 Dakkapel	Matig
7.1 Kozijn dakkapel	Slecht
7.2 Beglazing van dakkapel	Slecht
7.3 Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn	Goed
7.4 Zijwangen dakkapel	Matig
7.5 Dakaansluiting van dakkapel zijwangen	Slecht
7.7 Overstek van dakkapel	Matig
7.8 Dakbedekking van dakkapel	Niet waarneembaar
7.10 Overige opmerkingen dakkapel	Goed
9 Trappen in de woning	Redelijk
9.1 Vaste trappen in de woning	Redelijk
Trap stabiliteit	Goed
Trap opstap/optrede	Goed
Trap aantrede	Goed
Trapleuning	Matig
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Slecht
10.1 Vloeren in de woning	Slecht
10.2 Vloerafwerking	Slecht
10.4 Wand en de woning	Slecht
10.5 Plafonds in de woning	Slecht
10.6 Vensterbanken	Matig
11 Schilderwerk in de woning	Slecht
11.1 Binnenkozijnen & deuren	Slecht
11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Slecht
11.3 Plafond schilder en sauswerk	Slecht
12 Binnenkozijnen & deuren	Slecht
12.1 Hang & sluitwerk	Slecht
12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Slecht
13 Keuken & Sanitaire groepen	Matig
13.1 Badkamer	Slecht
Badkamer samenvatting	Slecht
13.2 Toilet	Redelijk
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Matig
Gebreken toilet & voorzieningen	Matig
13.3 Keuken	Slecht
Algehele indruk keuken	Slecht
14 Installaties, gas, water en electra	Redelijk
14.1 Elektra installatie	Redelijk
Bedrading	Matig

Onderwerp	Resultaat
Vinyl of jute bedrading	Goed
Stalen buis	Goed
Groepen en meterkast	Matig
Aantal groepen	Redelijk
Hoofdschakelaar	Matig
Aardlekschakelaar	Goed
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Slecht
Randaarde op wandcontactdozen	Slecht
14.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Niet waarneembaar
14.3 Gasinstallatie	Goed
14.4 Centrale verwarming woning	Goed
Verwarming (ketel)	Goed
Onderhoud & bouwjaar	Goed
Opmerkingen CV ketel	Goed
14.6 Radiatoren	Slecht
14.9 Haard met rookgasafvoer	Niet waarneembaar
15 Ventilatie in de woning	Slecht
15.1 Ventilatie systeem	Matig
15.2 Ventilatie roosters op beglazing/kozijn	Slecht
16 Brandveiligheid in de woning	Slecht
16.1 Plafonds brandveiligheid	Slecht
16.3 Rookmelders	Slecht
17 Kruipruimte	Niet waarneembaar
19 Houten vloer	Niet waarneembaar
21 Riolerings in woning/kruipruimte	Niet waarneembaar
23 Fundering van de woning	Niet waarneembaar
24 Optrekkend vocht	Goed
26 Daken	Redelijk
26.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
26.3 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
26.4 Pannendak	Matig
Algehele conditie van de pannen	Redelijk
Pannen	Matig
Nokpannen	Matig
Overige opmerkingen dak	Niet waarneembaar
26.7 Bitumen dak	Redelijk
Algehele conditie bitumen dak	Goed
Gebreken bitumen dak	Redelijk
26.16 Diverse dak	Matig
27 Schoorsteen en/of rookgasafvoer	Matig
27.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoer 1	Matig
Schoorsteen	Slecht
Overige gebreken schoorsteen	Matig
Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
27.2 Schoorsteen en/of rookgasafvoer 2	Matig

Onderwerp	Resultaat
Schoorsteen	Matig
Overige gebreken schoorsteen	Slecht
Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
28 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Goed
29 Goten	Matig
29.1 Zinken goot	Matig
30 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Slecht
30.1 Overstekken	Slecht
30.2 Boeiboorden	Slecht
32 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Slecht
32.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Slecht
34 Gevels	Matig
34.1 Uitlijning van de woning	Goed
34.3 Bevindingen gevel(bekleding)	Slecht
34.4 Zetting en scheurvorming (metselwerk)	Matig
34.5 Overige bevindingen gevels	Matig
34.7 Voegwerk gevels	Slecht
34.8 Overige gebreken gevels	Matig
34.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Goed
34.10 Trasraam	Goed
37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Matig
37.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Slecht
37.2 Houtrot kozijnen	Slecht
37.5 Kozijnbevestiging	Goed
37.7 Kozijn vervuiling	Matig
37.10 Beglazing	Slecht
Beglazing	Slecht
37.11 Overige gebreken kozijnen	Slecht
37.12 Raamdorpels	Matig
Raamdorpelstenen (keramisch)	Matig
38 Schilderwerk buiten de woning	Slecht
38.2 Schilderwerk (per direct uitvoeren)	Slecht
Kozijn schilderwerk	Slecht
Deuren schilderwerk	Slecht
Overstekken en boeiboorden schilderwerk	Slecht
Gevel sauswerk	Slecht
39 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	Redelijk
39.1 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 1	Goed
Dakbedekking	Goed
Overige bevindingen dakbedekking	Matig
Zinken deklust aanbouw	Goed
Loodaansluitingen dak naar gevel	Goed
Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw	Goed
39.2 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 2	Matig
Dakbedekking	Slecht
Loodaansluitingen dak naar gevel	Slecht

Onderwerp	Resultaat
Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw	Goed
44 Buiten de woning (tuin e.d)	Slecht
44.1 Algeheel onderhoud buiten de woning	Slecht
45 Slotopmerking & uitsluitingen	Goed

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
1 Informatie & opmerkingen	€0	€0	€0
2 Algemene opmerkingen van de inspecteur	€15.000	€0	€0
5 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
6 Dakbeschot/dakelementen	€0	€0	€0
7 Dakkapel	€1.830	€465	€0
9 Trappen in de woning	€120	€0	€0
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€2.460	€22.515	€4.310
11 Schilderwerk in de woning	€1.860	€0	€3.720
12 Binnenkozijnen & deuren	€0	€4.000	€0
13 Keuken & Sanitaire groepen	€19.200	€110	€350
14 Installaties, gas, water en electra	€2.130	€2.600	€0
15 Ventilatie in de woning	€0	€880	€0
16 Brandveiligheid in de woning	€240	€0	€0
17 Kruipruimte	€0	€0	€0
19 Houten vloer	€0	€0	€0
21 Riolering in woning/kruipruimte	€0	€0	€0
23 Fundering van de woning	€0	€0	€0
24 Optrekkend vocht	€0	€0	€0
26 Daken	€795	€840	€0
27 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€2.260	€620	€210
28 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€0	€0
29 Goten	€160	€930	€0
30 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€240	€1.425	€0
32 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€520	€0	€0
34 Gevels	€1.430	€1.890	€260
37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€1.980	€980	€0
38 Schilderwerk buiten de woning	€4.297	€0	€0
39 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	€1.590	€0	€0
44 Buiten de woning (tuin e.d)	€0	€0	€0
45 Slotopmerking & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€56.112	€37.255	€8.850

Rapportage

1 Informatie & opmerkingen

Goed

Deze rapportage en inspectie is gegenereerd, uitgevoerd en verwerkt met speciale bouwkundige keuring software. Meer informatie over deze software en het gebruik van deze applicatie kunt u vinden op de website bouwtechnische-keuringen-software.nl

- Niet alle onderdelen van de woning zijn altijd (geheel) zichtbaar geweest tijdens de inspectie. Alle beoordelingen zoals deze zijn gedaan en benoemd in het verdere van deze rapportage hebben betrekking op datgene wat is gezien en beoordeeld. Indien u een beoordeling wenst van onderdelen, elementen of ruimtes welke niet gezien zijn en/of uitgesloten, zult u zelf actie moeten ondernemen voor wat betreft een eventueel vervolg onderzoek.
- Niet alle onderdelen en ruimtes in/van de woning zijn altijd (geheel) aan alle zijde's of volledig gezien. Er kunnen veranderingen of beperkingen zijn in allerlei vormen, mogelijkheden en omstandigheden waardoor alleen de zichtzijde vanaf de plek waar de inspecteur staat ten tijde van de keuring is gezien en beoordeeld.
- Niet alle foto's welke in deze rapportage zijn geplaatst komen precies overeen met het benoemde gebrek, met de tekst of met het aangeduide bouwdeel of de aangeduide installatie.
- Bij het geven van de opdracht voor uitvoering van deze bouwtechnische keuring bent u op de hoogte gesteld van de toepasselijkheid van onze Algemene voorwaarden op deze door ons uitgevoerde inspectie en hierna volgende rapportage. Deze voorwaarden kunt u terugvinden op onze website.

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage van een bouwtechnische keuring voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aan moet voldoen. Deze rapportage is geschikt voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en wordt geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. In verband met de normen van de NHG heeft deze NHG bijlage (meestal) afwijkende totaal bedragen dan deze rapportage.

Tijdens de inspectie zijn de weersomstandigheden prima, er zijn geen belemmeringen geweest (mits dit specifiek is benoemd) om de inspectie volledig uit te voeren.

Woningen met een bouwjaar voor 1950 zijn tijdens de bouw slecht tot geheel niet geïsoleerd. Energie besparen was in die periode totaal nog geen issue, net zo min als brandveiligheid en een gezond binnenklimaat. In deze oudere woningen is in de meeste gevallen oorspronkelijk geen badkamer aanwezig geweest. In de loop van de jaren is er dus heel veel aangepast en verbeterd aan deze woning! Net zo goed als dat veel voordelen heeft, is dat ook een reden om alert te zijn! Veel oude en nieuwe technieken of methodieken zijn aan elkaar verbonden en vormen thans deze woning. Tijdens deze inspectie is er extra aandacht voor al deze aanpassingen die zijn gerealiseerd, ook is extra gelet op constructieve wijzigingen!

- Deze inspectie houdt rekening met de bouwperiode, een woning van deze periode kan immers niet voldoen aan een bouwbesluit van 50 jaar later.

De geïnspecteerde woning betreft een rijwoning, aangrenzende woningen zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie. De inspectie betreft een momentopname, door invloeden of de tand des tijds kunnen de woningeigenschappen wijzigen, gebreken ontstaan, toenemen of wijzigingen aan het gebouw worden toegepast.

De keuring heeft tot doel om u inzicht in de bouwkundige staat van de woning. De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid daarop van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De inspectie is een visuele momentopname. Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van deze keuring. Ook een gas of olietank vallen buiten de scope van deze inspectie.

- Alle genoemde kosten in dit rapport zijn geen offerte voor eventuele uitvoering.
- Normaal regulier onderhoud is niet begroot in deze bouwkundige opname en kosten calculatie.
- De kosten zijn berekend op basis van landelijke gemiddelde bij gecombineerde uitvoering door één partij.
- Indien u werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd door het bedrijf waaraan u de werkzaamheden wilt uitbesteden, een gespecificeerde offerte te laten maken.
- Offerte bedragen kunnen afwijken van de in deze rapportage berekende kosten.

- De berekende bedragen zijn exclusief bereikbaarheidskosten, zoals steigers en hoogwerkers.
- De berekende kosten zijn exclusief eventuele offerte kosten, constructeurkosten, werkplek inrichting en eventuele veiligheids voorzieningen.
- Alle in dit rapport benoemde kosten zijn ook exclusief kosten van voorbereiding om werkzaamheden te kunnen uitvoeren, of om de plaats van herstel te bereiken alsmede het wegnemen en terugplaatsen of passend maken van onderdelen.
- Kosten of toeslagen ten gevolge van conjunctuur invloeden, alsmede kosten uitvoering, winst en risico, CAR, inrichten/opruimen werkplek, afvoeren afval, schaft en toiletunit zijn niet meegerekend in deze rapportage.



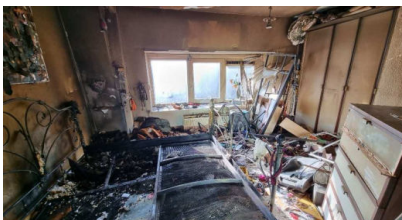
2 Algemene opmerkingen van de inspecteur

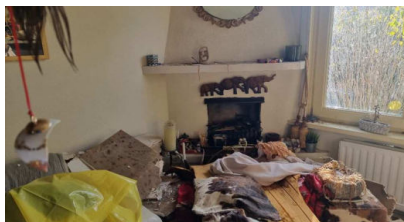
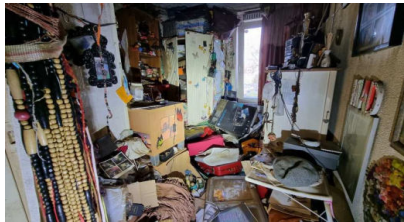
Slecht

- De woning is ernstig verontreinigd.
- Door onvoldoende toegankelijkheid, brandschade en de hoeveelheid huisraad/afval aanwezig in de woning zijn meerdere onderdelen van de woning niet/of onvoldoende geïnspecteerd.
- Er is brandschade in de woning door zowel vuur, rook, en bluswater geconstateerd.
- De dakconstructie is niet geïnspecteerd door onvoldoende toegankelijkheid.
- De vliering is door onvoldoende toegankelijkheid niet geïnspecteerd.
- De slaapkamer waar de brand gewoed heeft kon niet betreden worden door dusdanige brandschade aan de vloer dat deze instabiel en als onveilig wordt beoordeeld.
- De nuts-aansluitingen in de woning vertonen gebreken, door de aanwezige schade en staat van de woning zijn deze onderdelen onvoldoende geïnspecteerd.
- In deze rapportage zijn kosten begroot voor herstelwerkzaamheden deze kosten zijn een indicatie en kunnen hoger uitvallen als begroot.

Voor de hiervoor gemaakte 'Opmerkingen van de inspecteur' moet rekening worden gehouden met directe kosten voor herstel, vervanging, vernieuwing of verbetering ten bedrage van 15000 euro.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€15.000	€0	€0

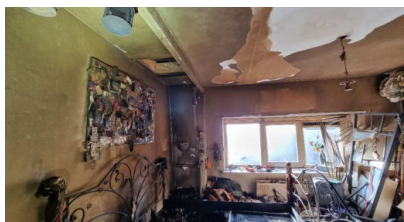




5 Kap/dak constructie van de woning

Niet waarneembaar

De kap, dak, gordingen en spanten constructie is van binnenuit NIET zichtbaar, er is naar deze elementen dus geen onderzoek mogelijk geweest. Toch is het geheel voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd. Deels is dan gezocht naar indicatoren die aanleiding zouden kunnen geven of een indicator zouden kunnen zijn voor afwijkingen of gebreken achter de afwerkingen en/of betimmeringen. Indien van toepassing, en voor zover de inspecteur dat visueel waar heeft kunnen nemen, zijn hierover in het verdere van deze rapportage opmerkingen gemaakt.



6 Dakbeschot/dakelementen

Niet waarneembaar

Vanwege afwerking, betimmering, isolatie of andere beperking is het dakbeschot binnen vandaan niet of onvoldoende te inspecteren. Voor overige inspectie resultaten voor wat betreft het dakvlak verwijzen wij u naar hoofdstuk Daken.



7 Dakkapel

Matig

In voorkomende gevallen kan met een dakkapel ook een dakopbouw of nokverhoging worden bedoeld.

7.1 Kozijn dakkapel

Slecht

De dakkapel is voorzien van een houten kozijn. Onderhoud aan alle soorten kozijnen is belangrijk, dit verlengt de levensduur van het materiaal. Het schilderwerk wat eventueel uitgevoerd moet worden is opgenomen in het hoofdstuk schilderwerk buiten de woning elders in deze rapportage.

- Controleer jaarlijks uw houtwerk op gebreken, openstaande verbindingen, houtrot en dergelijke.

Het houten kozijn is op houtrot gecontroleerd. Houtrot is aanwezig en dient deskundig te worden hersteld. Ook eventueel eerder gerepareerd houtrot moet worden gecontroleerd en alsnog deskundig worden hersteld. Houtrot reparatie is in principe goed mogelijk maar kan het beste door een deskundige met de juiste materialen en gereedschappen worden uitgevoerd.

- Nadeel van houtrotherstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€280	€0	€0



7.2 Beglazing van dakkapel

Slecht

In de dakkapel is geïsoleerde beglazing aanwezig.

De geïsoleerde beglazing van de dakkapel is op gebreken gecontroleerd. De beglazing is lek of er zijn andere gebreken. Vervangen van 3 vierkante meter geïsoleerde beglazing op termijn wordt geadviseerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€465	€0

7.3 Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn

Goed

De aansluiting en/of afdichting (lood of loodvervanger) onder het kozijn met de aansluiting van het pannendak is gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt. Het materiaal verkeert in een goede conditie.



7.4 Zijwangen dakkapel

Matig

De zijwangen van de dakkapel zijn van geschilderd houtwerk, met name langs de gezaagde kant (onderzijde) van dit houtwerk is een hoger risico op houtrot. Deze kopse kant wordt meestal niet geschilderd maar is wel het meest kwetsbaar omdat regenwater hier als druppels aan blijven hangen en capillair omhoog trekken.

De zijwangen zijn gecontroleerd op houtrot. Houtrot is aanwezig en dient deskundig te worden hersteld. Ook eventueel eerder gerepareerd houtrot moet worden gecontroleerd en alsnog deskundig worden hersteld. Houtrot reparatie is in principe goed mogelijk maar kan het beste door een deskundige met de juiste materialen en gereedschappen worden uitgevoerd.

- Nadeel van houtrotherstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.
- Indien bij het herstel blijkt dat meerder houtrot aanwezig is kan alsnog worden besloten om de hele zijwang te vervangen.
- Vervangen van een zijwang voor een volkern (onderhoudsarm) materiaal kan sowieso worden overwogen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

De zijwangen van de dakkapel zijn behoorlijk vervuild, deze moeten hoognodig worden gereinigd. Na het reinigen zal blijken of het materiaal nog in goede conditie verkeerd en gehandhaafd kan blijven en/of er andere onderhoudsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€160	€0	€0

7.5 Dakaansluiting van dakkapel zijwangen

Slecht

De aansluiting en/of afdichting aan de zijanten van de dakkapel met de aansluiting van het pannendak zijn gecontroleerd op gebreken. Er zijn dusdanige gebreken dat reparatie niet meer mogelijk is. Door deze gebreken is er ook een direct risico op inwateren met lekkage tot gevolg. Het vervangen van 4 meter aansluiting en/of afdichting (lood of loodvervanger) wordt dan ook op korte termijn geadviseerd.

- Het monteren en/of vervangen van een dergelijke aansluiting en/of afdichting onder een bestaande zijwang is meestal niet eenvoudig, laat een vakman deze reparatie uitvoeren!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€820	€0	€0



7.7 Overstek van dakkapel

Matig

De overstek van de dakkapel is voorzien van geschilderd houtwerk, met name langs de gezaagde kopse kanten is een hoger risico op houtrot. Dit zien we vaak terug bij dergelijke constructies, hier is extra op gelet.

Het overstek is gecontroleerd op houtrot. Houtrot is aanwezig en dient deskundig te worden hersteld. Ook eventueel eerder gerepareerd houtrot moet worden gecontroleerd en alsnog worden hersteld. Houtrot reparatie is in principe goed mogelijk maar kan het beste door een deskundige met de juiste materialen en gereedschappen worden uitgevoerd.

- Nadeel van houtrot herstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.
- Indien bij het herstel blijkt dat meerder houtrot aanwezig is kan alsnog worden besloten om de hele overstek te vervangen of te bekleden met een onderhoudsarm materiaal.
- Vervangen van de overstek voor een volkern (onderhoudsarm) materiaal kan sowieso worden overwogen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€310	€0	€0

Bij het steekproefsgewijs controleren van de overstekken van de dakkapel op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat het houtwerk niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeert en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is in dit geval dus van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op andere niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld. Helaas kan houtrot ook niet professioneel bewust zijn verborgen.

7.8 Dakbedekking van dakkapel

Niet waarneembaar

In verband met verhinderingen en/of onbereikbaarheid is de dakbedekking van de dakkapel niet gezien en/of te beoordelen. Over de technische staat en toestand van alle zaken en materialen welke zich op het dak van de dakkapel bevinden kunnen geen uitspraken worden gedaan.

Het dak(je) van een dakkapel kan aan de binnenzijde op een foute manier achter de plafond afwerking zijn geïsoleerd. Hierdoor kan de isolatie of het dakbeschot verstikken, condenseren en gaan rotten. Dit is zonder destructief onderzoek niet vast te stellen en altijd uitgesloten van een inspectie. Indien wij een meer dan gemiddeld risico aantreffen waardoor dit het geval zou kunnen zijn, zal hiervan apart melding worden gemaakt.

7.10 Overige opmerkingen dakkapel

Goed

De dakkapel is op overige gebreken gecontroleerd zoals vervuiling, afwatering, hang & sluitwerk, kwaliteit van alle eventuele bewegende onderdelen, de algehele technische conditie en de toepassingen en gebruik van materialen. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt of opmerkingen te plaatsen.

9 Trappen in de woning

Redelijk

9.1 Vaste trappen in de woning

Redelijk

Trap stabiliteit

Goed

De vaste trap (trappen) in de woning verkeren in een voldoende conditie, zijn voldoende stabiel en veilig. Het geheel kan als bedoeld prima functioneren.



Trap opstap/optrede

Goed

De optrede van de vaste trap is goed en loopt uitstekend.

- De optrede (hoogte) van een trap bepaalt hoe gemakkelijk iedereen op en af de trap kan.
- De hoogte die overbruggd dient te worden is steeds een veelvoud van de optrede.
- Alle trappen dienen immers even hoog te zijn, dat wil zeggen voor een gemiddelde woning maximaal 18,5 centimeter.

Trap aantrede

Goed

De aantrede van de vaste trap is goed en loopt uitstekend.

- De aantrede (het tredevlak waar u op staat) van een trap bepaalt hoe gemakkelijk iedereen de trap op en af kan.
- Voor gemiddelde woningen geldt een minimum van 23 cm. Deze minimummaten ondersteunen nog steeds niet de volledige voet.

Trapleuning

Matig

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de trapleuning aan de muur. Dit dient te worden verbeterd door nieuwe bevestigingsmaterialen aan te brengen. Hierna kan de leuning voor de bedoelde functionaliteit weer goed en veilig functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€120	€0	€0

10 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Slecht

10.1 Vloeren in de woning

Slecht

In de woning zijn houten vloeren aanwezig. Houten vloeren kunnen geluidsoverlast veroorzaken naar andere verdiepingen in de woning. Met het gebruik van de woning moet daarmee altijd rekening worden gehouden. Houten vloeren zijn meer onderhevig aan onderhoud dan een betonnen vloer. Vooral houten begane grond vloeren met een vochtige kruipruimte vormen een hoger risico, denk hierbij aan houtaantasters, houtrot in balken of in vloerbeschat en dergelijke. Echter onder goede omstandigheden hoeft dat allemaal geen probleem te zijn en is een houten vloer natuurlijk prima.

- Vloeren kunnen aan de bovenzijde niet worden geïnspecteerd indien op de vloer een afwerking of bedekking aanwezig is geweest ten tijde van de inspectie.

Er zijn gebreken aan het vloerbeschat. Dit kan worden hersteld door 20 vierkante meter vloerbeschat te vervangen.

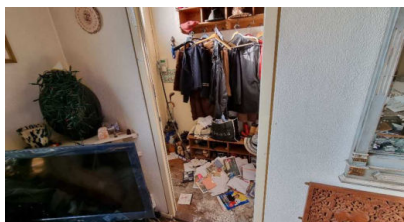
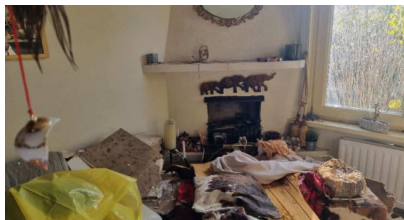
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.800	€0



Bij het uitoefenen van enige druk op de vloeren is duidelijk waarneembaar dat deze bewegen. De oorzaak hiervan kan zijn dat de overspanning van de vloerbalken te groot is, of de afmetingen van de vloerbalken onvoldoende zijn zodat deze doorbuigen bij een drukbelasting. Dit kan in het gebruik hinderlijk zijn en zware belasting moet dan ook worden vermeden, ook moet een zware belasting zorgvuldig worden verdeeld over het vloervak

- Bij een begane grond vloer kunnen de vloerbalken vanuit de kruipruimte (indien aanwezig) worden ondersteund door het aanbrengen van ondersteuning in het midden van de balken.
- Bij een verdiepingvloer kunnen balken worden toegevoegd of de huidige vloerbalken 'stijver' worden gemaakt door deze te verdikken. Dit is altijd een ingrijpende operatie omdat daarvoor het plafond onder de vloer moet worden verwijderd.
- Laat u altijd door een deskundige adviseren over een juiste aanpak van deze werkzaamheden of laat een erkende aannemer dit werk uitvoeren en verbeteren!
- Voor het verbeteren van de vloeren en het aanbrengen van meer stabiliteit is een stelpost opgenomen in deze begroting.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€4.000



10.2 Vloerafwerking

Slecht

Op de vloer is (deels) een tegelwerk of plavuizenvloer afwerking aanwezig. Onder kleden en aanwezig meubilair of apparaten is niet gecontroleerd op aanwezigheid en deugdelijkheid van deze vloerafwerking.

Ongeveer 10 m2 tegelwerk en/of plavuizen welke op de vloer zijn aangebracht ligt los en moet worden vervangen. De hechting met de ondergrond is onvoldoende! Ook kunnen spanningen in de onderliggende vloer ervan de oorzaak zijn dat tegelwerk los ligt of los komt. Spanningen in vloeren kunnen worden veroorzaakt door verzakkingen of gebreken aan de vloerconstructie of door grote wijzigingen in het klimaat van de woning (bijvoorbeeld als isolatie is aangebracht).

- Bij steeds terugkerende gebreken of loskomend tegelwerk moet naar de constructie van de vloer nader onderzoek uitgevoerd worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€900	€0



In het vloertegelwerk is veel scheurvorming aanwezig, de oorzaak van dergelijke scheurvorming kan velerlei zijn. Op basis van deze visuele bouwkundige keuring kunnen daarover geen bindende uitspraken worden gedaan.

- Een veelvoorkomende oorzaak is thermische werking van de materialen, dit heeft geen constructieve betekenis. Een andere oorzaak zou kunnen zijn dat de basis (ondergrond of onderliggende cementdekvloer) onvoldoende stabiel is. Het kan ook te maken hebben met het montage en drogingsproces. Ook kan het zijn dat het totale tegelvlak te groot is en onvoldoende kan 'werken', het tussenvoegen van een dilatatie kan in voorkomende gevallen nieuwe scheurvorming voorkomen.
- In hele bijzonder gevallen kan het te maken hebben met de vloerconstructie. Indien dit van toepassing is en zichtbaar, zal daar verderop in deze rapportage melding van worden gemaakt.
- Voor eventueel herstel zijn geen kosten begroot.

Op de vloeren is tegelwerk aanwezig, deze zijn gevoegd. Op meerdere plaatsen is schade aan dit voegwerk. Het is beter om deze schade te herstellen.

- Voor herstel zijn wij uitgegaan van een standaard aantal vierkante meters
- Tijdens uitvoering kan de hoeveelheid nog wijzigen als blijkt dat meer voegwerk los ligt.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€350	€0

10.4 Wanden in de woning

Slecht

Er zijn (deels of meerdere) gipsplaten binnenwanden/muren aanwezig. Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen zoals dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen en het ophangen of monteren van zaken aan de wanden alleen met speciale bevestigingsmaterialen is te realiseren.

In de woning zit op verschillende plaatsen in het totaal ongeveer 125 vierkante meter stucwerk los. Indien dit stucwerk gaat worden hersteld kan meer stucwerk loskomen. Ook kan de hoeveelheid los stucwerk meer zijn dan hier aangegeven indien minutieus de wanden worden afgeklept.

- Het losse stucwerk kan worden verwijderd, hierna de wanden voorzien van een primer waarna nieuw stucwerk aangebracht kan worden.

- Verwijderen van los stucwerk is niet altijd noodzakelijk, alleen bij onderhoud aan de wanden wordt deze onderhoudshandeling geadviseerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€10.625	€0



Er zijn gebreken en/of mechanische schade aan de wanden. Dit kan eenvoudig worden hersteld.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€310

Op de wand zijn lekkage plekken visueel waarneembaar. Voor zover beoordeeld kan worden is deze lekkage actief en moet het achterliggende probleem per direct worden opgelost.

- De genoemde kosten zijn vanzelf een indicatie, tijdens uitvoering van de werkzaamheden kan de precieze omvang van het gebrek en de eventuele oplossing worden vastgesteld.

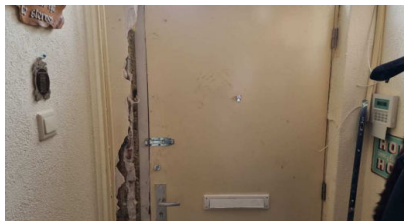
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€360	€0	€0

Waterschade door bluswater.

Voor de hiervoor gemaakte opmerkingen met betrekking tot het vocht in de muur moet rekening worden gehouden met directe kosten ten bedrage van 1500 euro.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.500	€0	€0

In de binnenmuren is beperkte scheurvorming aanwezig, deze hebben geen constructieve betekenis maar zijn het gevolg van thermische werkingen en spanningen van/in de verschillende materialen. Esthetisch herstel kan op enig moment worden uitgevoerd maar is niet noodzakelijk.



Er zijn (deels of meerdere) houten binnen wanden/muren aanwezig. Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen zoals dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen

Er zijn (deels of meerdere) metselwerk of (ytong) blokken (woningscheidende) wanden/muren aanwezig.



10.5 Plafonds in de woning

Slecht

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van stucwerk.

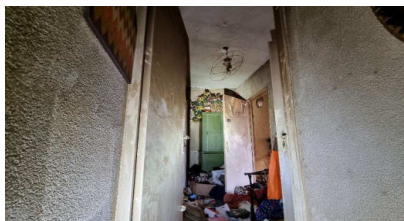
Op het plafond zijn lekkage plekken visueel waarneembaar. Voor zover beoordeeld kan worden is deze lekkage actief en moet een bovenliggend probleem worden opgelost. Nadeel hiervan is dat het plafond geopend moet worden. Veel bijkomende kosten en werkzaamheden dus. Om verder verval van het plafond te voorkomen wordt een directe actie geadviseerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€480	€0	€0

In de plafondafwerking is scheurvorming, los stucwerk/spack of andere soorten van gebreken aanwezig. De gebreken zijn dusdanig dat (deels) vervangen wordt geadviseerd. In voorkomende gevallen is een oudere plafondafwerking vanwege de hechting aan de ondergrond of andere gebreken aan de basis maar moeilijk te handhaven of te repareren. In dit geval moet 75 vierkante meter plafondafwerking vervangen worden.

- Vervangen van een plafondafwerking is niet eenvoudig, vooral aanhelen aan een bestaande afwerking is werk voor een vakman.
- Na het aanbrengen van een primer kan een nieuw stucwerk/spack aangebracht worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€7.875	€0



Van een deel van de plafondbeplating (of gipsplaten) is de montage niet optimaal. Dit kan eenvoudig worden hersteld door de bevestiging op het rachelwerk te verbeteren met bijvoorbeeld gipsplaatsschroeven. Omdat er een risico is dat er gevolgschade aan de plafonds gaat ontstaan of dat de hoeveelheid loskomend materiaal toeneemt adviseren we deze gebreken op korte termijn te herstellen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€120	€0	€0

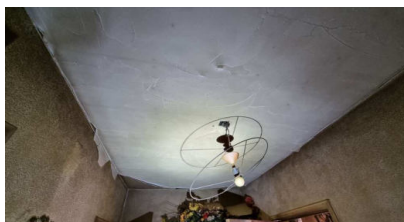
Op het plafond is schimmel aanwezig. Dit komt zeker door onvoldoende ventilatie in de woning, ook kan een foutieve opbouw van het dakpakket mede de oorzaak hiervan zijn. Indien van toepassing worden elders in dit rapport hier maatregelen voor geadviseerd.

- Aanvankelijk ziet u weinig schimmel, maar in korte tijd worden kleine schimmelvlekjes grote, vaak zwarte, schimmelplekken op muren of plafonds. De schimmels groeien op vochtige plaatsen. Dit kan in een vochtige badkamer zijn, in een woonkamer of slaapkamer met een hoge luchtvochtigheid, of op een vochtige muur en op een vochtig plafond.
- Om schimmels op een muur of plafond te voorkomen is voldoende ventilatie in uw woning vereist. Tijdens ventileren wordt vochtige lucht afgevoerd zodat muren en plafonds kunnen drogen. In de meeste woningen is het niet altijd mogelijk voldoende vocht te verwijderen door alleen ventileren. U raakt de schimmels in huis dan niet kwijt, sterker nog, de schimmelplekken worden alsnog groter.
- Nadat vochtproblemen succesvol verholpen zijn en de luchtvochtigheid verlaagd is, kunt u de schimmels op een muur of plafond verwijderen.
- Schimmels in huis zijn een bedreiging voor uw gezondheid. De schimmelplekken zijn niet alleen vies, maar kunnen ook luchtwegklachten veroorzaken. In een vochtig huis met schimmels op de muren en plafonds is het binnenklimaat slecht.

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van gipsplaten.

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van PVC schroten of tempex plaatjes, niet duidelijk is waarop deze zijn gemonteerd. Bij eventuele verwijdering van de plafondafwerking moet rekening worden gehouden met onbekende materialen die tevoorschijn gaan komen. Wij adviseren om de plafondafwerking te verwijderen en het plafond wat tevoorschijn komt te renoveren of te vernieuwen.

- Deze plafondafwerkingen zijn over het algemeen (zeer) licht ontvlambaar en zorgen bij brand voor een enorme rookontwikkeling. Bovendien smelten de materialen snel en de brandende druppels kunnen ernstige brandwonden veroorzaken. Schroothjes kunnen gaan hangen bij een brand, waardoor deze obstakels vormen bij het verlaten van de ruimte/woning.



10.6 Vensterbanken

Matig

De bevestiging van de vensterbank(en) verbeteren, deze liggen los of zijn onvoldoende bevestigd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€280	€0

Tegelwerk van de vensterbanken ligt (deels) los en/of er is breuk en overige schade in het tegelwerk. De losse tegels opnieuw bevestigen en tegels met breuk vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€280	€0

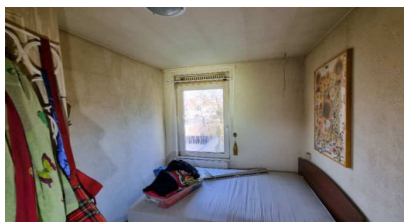
Het voegwerk tussen de tegels van de vensterbanken moet (deels) worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€195	€0

De aansluiting van de vensterbanken(en) langs het kozijn kan worden verbeterd. Meestal kan dit eenvoudig worden verbeterd door het aanbrengen van een kitafwerking in de hoek.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€210	€0

Er is diverse schade aan één of meerdere vensterbank(en). Deze schade kan worden hersteld of de vensterbank kan worden vervangen. Omdat dit niet echt een bouwkundig gebrek is laten we dit voor wat het is, naar keuze kunnen wel/geen kosten worden gemaakt.



11 Schilderwerk in de woning

Slecht

Goed binnenschilderwerk is mooi om naar te kijken, maar zorgt ook voor de nodige bescherming van uw woning. Opmerkingen en aandachtspunten voor eventueel schilderwerk in de woning:

- Goed dampdicht schilderwerk aan de binnenzijde van uw woning voorkomt dat waterdamp door het hout wordt opgenomen.
- De kwaliteit van het binnenschilderwerk is ook mede bepalend voor de levensduur van het houten (buiten)kozijn of plaatmateriaal.
- Goed binnenschilderwerk is bescherming tegen slijtage (trappen).
- Goed binnenschilderwerk is bescherming tegen vocht.
- Goed binnenschilderwerk is bescherming tegen schimmels.

11.1 Binnenkozijnen & deuren

Slecht

Al het schilderwerk in de woning is gezien en gecontroleerd. Hiermee wordt bedoeld alle kozijnen in de woning, de binnendeuren, eventueel trap schilderwerk en al het overige schilderwerk. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een slechte conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde grote beurt (2x schuren en 2x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€1.860

11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Slecht

Het schilderwerk van de buitenkozijnen is aan de binnenzijde gezien en gecontroleerd. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een slechte conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde grote beurt (2x schuren en 2x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.860	€0	€0

11.3 Plafond schilder en sauswerk

Slecht

Het schilder en sauswerk van alle plafonds in de woning is gezien en gecontroleerd. Dit schilder en sauswerk verkeert gemiddeld in een slechte conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde grote beurt (2x schuren en 2x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€1.860

12 Binnenkozijnen & deuren

Slecht

12.1 Hang & sluitwerk

Slecht

Het hang & sluitwerk van de binnendeuren en binnenkozijnen is steekproefsgewijs op gebreken gecontroleerd. Hierbij zijn een groot aantal gebreken opgemerkt. Naast regulier onderhoud worden een aantal werkzaamheden, verbeteringen of reparaties geadviseerd, meerdere onderdelen moeten worden vervangen.

- Jaarlijks controleren en aandraaien van alle schroeven in de scharnieren, net zoals het aantikken van de scharnierpennen wordt geadviseerd.
- Voor een blijvend goed functioneren kunnen jaarlijks alle bewegende onderdelen (scharnieren en sluitwerk) beperkt worden bespoten met een kruipolie (WD40).

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€520	€0

12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Slecht

Er ontbreken één of meerdere binnendeuren. Omdat dit ook een bewuste keuze kan zijn, wordt dit niet gezien als een gebrek maar hiervan bij deze uitsluitend een melding gedaan.

Aan één of meerdere binnendeuren is mechanische schade, deze schade is reparabel. Na herstel van de schade kan eventueel schilderwerk worden uitgevoerd en kan het geheel weer prima functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€220	€0

Aan één of meerdere binnenkozijnen is mechanische schade, deze schade is reparabel. Na herstel van de schade kan eventueel schilderwerk worden uitgevoerd en kan het geheel weer prima functioneren.

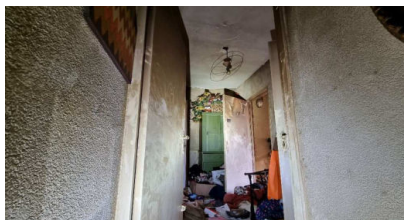
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€220	€0

Enkele deuren klemmen of kunnen niet goed gesloten worden. In de meeste gevallen kunnen niet goed sluitende deuren worden afgesteld, in het ergste geval moet er geschaafd worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€160	€0

Bij 6 binnendeur(en) is mechanische schade of zijn andere niet reparabele gebreken. Vervangen van de deur(en) is hier noodzakelijk. Na het vervangen kan eventueel schilderwerk worden uitgevoerd en kan het geheel weer prima functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€2.880	€0



Enkele deuren kunnen niet goed gesloten worden vanwege dat de deuren door werking of ouderdom zijn krom getrokken. Hier is niet veel aan te doen dan dit te accepteren of de deuren te vervangen. Dergelijke afwijkingen kunnen voorkomen bij een 'niet nieuwe' woning en worden niet gezien als gebrek waar een onderhoudshandeling voor noodzakelijk is.

13 Keuken & Sanitaire grepen

Matig

13.1 Badkamer

Slecht

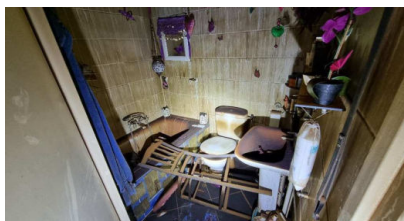
Badkamer samenvatting

Slecht

De hele badkamer verkeert in een dusdanige slechte conditie dat herstel van tegelwerken en voorzieningen economisch niet verantwoord is. Een badkamer voorziening is noodzakelijk voor bewoning, derhalve is een direct kostenpost begroot voor vervanging van de huidige badkamer.

- Afhankelijk van de wensen en eisen welke aan de nieuwe badkamer worden gesteld kan de prijs wijzigen.
- Na verwijdering van de badkamer kunnen gebreken zichtbaar worden aan de ondergrond zoals wanden en vloeren.
- Bij langdurige vochtbelasting en door slecht kitwerk kunnen onderliggende houtconstructies (bijvoorbeeld een houten vloer e.d) geheel rot zijn.
- Het hier genoemde bedrag is gebaseerd op basis materialen en basis voorzieningen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€9.600	€0	€0



13.2 Toilet

Redelijk

Voorzieningen in toilet

Goed

Een staand toilet is aanwezig. Controleer de bevestiging van de pot aan de vloer en check regelmatig rond de pot op lekkages. Lekkages kunnen optreden bij de aansluiting op de riolering of bij de wateraansluiting.

In het toilet is een wasbak aanwezig, deze is voorzien van een kraan en aangesloten op de afvoer.



Tegel, kit en voegwerk

Matig

Een deel van het tegelwerk welke op de wanden en/of vloeren zijn aangebracht ligt los of klinkt hol bij het bekloppen van de tegels. De hechting met de ondergrond is onvoldoende! Ook kunnen spanningen in de onderliggende constructie ervan de oorzaak zijn dat tegelwerk los ligt of los komt. Meest voorkomende oorzaak van dergelijk los tegelwerk is een ondeskundige aanleg, en geen goede verlijming bij het aanbrengen van het tegelwerk.

- De huidige situatie kan gehandhaafd blijven, wij zien geen directe noodzaak om het tegelwerk te vervangen.

Gebreken toilet & voorzieningen

Matig

Om de ventilatie goed te laten functioneren moeten ook (lucht)inlaat mogelijkheden aanwezig zijn. Voor een toilet is een kier onder de deur van bijna een cm in de meeste gevallen wel voldoende. Soms worden ook kleinere roosters onderin de deur geplaatst. In dit geval adviseren wij de deur iets in te korten zodat een gezonde en goede circulatie gecreëerd wordt bij het gebruiken van de afzuiging.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€110

Er is geen of onvoldoende afzuiging aanwezig. U wordt geadviseerd een elektrische toiletventilator aan te brengen. Een dergelijke ventilator is te verkrijgen bij elke bouwmarkt. Controleer bij aankoop of de ventilator voldoende afzuig capaciteit heeft en een nalooptijd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€240

Het toilet is op overige gebreken en functioneren gecontroleerd, hierbij is opgemerkt dat de kraan niet goed is gemonteerd en los zit en/of dat de kraan lekt. De gebreken kunnen worden hersteld, de bevestiging kan worden verbeterd, na langdurig gebruik is een kraan ook aan slijtage onderhevig. Enig onderhoud zoals het vervangen van rubbers, sluitringen, invetten van alle bewegende delen en algeheel onderhoud doet het geheel weer prima functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€110	€0

13.3 Keuken

Slecht

Bijzondere keukenapparatuur zoals een quooker, ingebouwde koffiezetters, wijnkoelers, ijsblokjes machine's, dispensers, serviesverwarmers en dergelijke vallen niet binnen de scope van deze bouwtechnische keuring en zijn derhalve niet op werking en functioneren gecontroleerd.

Algehele indruk keuken

Slecht

De keuken is in zijn geheel erg slecht onderhouden, of alles naar verwachting functioneert is niet waarschijnlijk. De keuken moet op korte termijn vervangen gaan worden.

- De aangehaalde directe kosten zijn vervangkosten voor een basis standaard keuken.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€9.600	€0	€0



14 Installaties, gas, water en electra

Redelijk

14.1 Elektra installatie

Redelijk

Elektra installaties behoren niet tot het bouwkundige deel, in verband met het belang in relatie tot het geheel van het object is een visuele beoordeling toch meegenomen in deze rapportage. De installatie is op basis van steekproeven gecontroleerd en zeker niet uitvoerig doorgemeten. Bijvoorbeeld de verdeling en uitsplitsing van alle wandcontactdozen, schakelaars en apparaten over de verschillende groepen is niet gecontroleerd. In de badkamer is (voor zover zichtbaar kan zijn) speciale aandacht gegeven aan de aarding van metalen onderwerpen, de bevindingen hiervan kunt u terug vinden in hoofdstuk 13.1

Bedrading

Matig

De bedrading is plaatselijk gecontroleerd, vanzelf is het niet mogelijk geweest om tijdens de inspectie het gehele systeem op functioneren te controleren. Indien afwijkingen zijn opgemerkt hebben we deze hiernavolgend benoemd.

Er is losse bedrading aanwezig, deze is niet verwerkt in pvc-buismateriaal en daarmee dus onveilig. Hier moeten wat aanpassingen worden gedaan voor wat betreft de afwerking en installatie waarna het geheel prima kan functioneren. De kosten zijn een stelpost en kunnen naar gelang de bevindingen van de installateur oplopen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€280	€0	€0

In het verleden zijn aanpassingen gedaan aan het elektrasysteem. Deze zijn niet professioneel uitgevoerd, hierdoor ontstaat een onveilige situatie. Om een beeld en indruk te krijgen van de totale installatie adviseren wij om het gehele systeem door een installateur te laten controleren. Per direct moeten enkele kleine aanpassingen uitgevoerd worden. De kosten kunnen oplopen naar gelang de bevindingen van de installateur zijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€390	€0	€0

Het is altijd belangrijk direct te kunnen zien welke functie een draad heeft. Hiervoor bestaan onder andere Europees gestandaardiseerde kleuren. Bij de bedrading van de elektra installatie in deze woning is hiervan afgeweken. Met afwijkende kleuren kan het systeem overigens prima functioneren.

De gebruikelijke kleuren volgens deze Europese standaard zijn als volgt:

- Bruin is de fasedraad
- Blauw is de nuldraad

- Zwart is de schakeldraad
- Groen/geel is de aarddraad



Vinyl of jute bedrading

Goed

Op basis van een steekproef is de bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van stoffen mantels (zogenaamde jute of linnen bedrading). Gezien de bouwperiode van de woning zou dergelijke bedrading nog aanwezig kunnen zijn. Deze is niet aangetroffen! Daar waar de bedrading is gezien, is deze vervangen voor installatiedraad. Die draden hebben een massieve koperen kern en een isolatie die meestal bestaat uit vinyl.

Stalen buis

Goed

Bij controle en rondgang door de woning is niet opgemerkt dat ten behoeve van de elektra nog stalen buis wordt gebruikt. Gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van stalen buis niet helemaal worden uitgesloten. Voor zover visueel waarneembaar lijken deze reeds te zijn verwijderd en vervangen door pvc-buismateriaal.

Groepen en meterkast

Matig

Er is wat mechanische schade of er ontbreken kleine onderdelen aan de groepenkast, dit kan eenvoudig worden hersteld en/of alsnog worden aangebracht. De groepen en meterkast verkeren verder in een voldoende en goede conditie, het geheel is actueel en kan prima functioneren.

- Door ontbrekende onderdelen aan de groepenkast kan zich stof ophopen in de kast. De warmte van de elektrische installatie in combinatie met stof en vuil kan het begin zijn van brand!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€160	€0	€0

Er is een zogenaamde stoppenkast aanwezig. Tegenwoordig worden deze elektrische installaties onderverdeeld onder zogenaamde 'groepen'. Daarmee wordt het geheel een stuk overzichtelijker en het vermogen gemakkelijker te verspreiden over de verschillende groepen. Daardoor wordt het ook direct een stuk functioneler en veiliger. Een stoppenkast met zekeringen kan relatief eenvoudig worden vervangen door een moderne groepenkast. Dit is niet noodzakelijk maar wel een aanrader.

De meterkast wordt in veel huishoudens als opslagplaats gebruikt. Wij kunnen niet anders dan u adviseren dat de meterkast hiervoor niet is bedoeld. Bovendien kunt u in een opgeruimde meterkast altijd goed bij de schakelaars, om bij een calamiteit de elektriciteit te kunnen uitschakelen, zorg daarom ook dat de meterkast altijd goed bereikbaar is.

Het is niet duidelijk welke groepen waarvoor zijn bedoeld. Bij doorbranden van een stop of uitschakeling van een groep is het handig om te weten in welke hoek u moet zoeken naar een eventueel probleem of kortsluiting. Op internet kunt u sjablonen downloaden om eenvoudig de indeling van uw groepen altijd duidelijk en direct inzichtelijk te hebben.

De meterkast kan onvoldoende ventileren. U wordt geadviseerd een voorziening toe te passen voor luchtverversing. Denk hierbij aan een rooster in de deur (aan onderzijde) of een rooster in de wand van de meterkast. De kast zal vele malen minder muff ruiken, minder stof vasthouden en minder gevoelig zijn voor het kweken van schimmels en dergelijke.

Aantal groepen

Redelijk

Er is een groepenkast met 7 of minder groepen in de woning aanwezig. Voor een doorsnee woning is dit 'net aan' maar eigenlijk onvoldoende. Bedenk dat bijvoorbeeld alleen een wasmachine, een wasdroger, een vaatwasser en een oven/magnetron ieder al een aparte groep nodig hebben. Er zijn dan dus al snel onvoldoende groepen om de rest van de woning, schuur en eventueel tuin te verdelen. Vanaf ten minste 7 groepen beoordelen wij als voldoende, echter in de meeste woningen zitten al snel 10 groepen.

- Buiten bovenstaande opmerking kan er verder geen aanbeveling gedaan worden hoeveel groepen er nodig zijn, omdat dat geheel afhankelijk is van de hoeveelheid apparatuur, lichtgroepen en wensen van de gebruiker.

Hoofdschakelaar

Matig

Op de groepenkast is geen hoofdschakelaar aanwezig.

- Een hoofdschakelaar is sinds september 2005 verplicht in elke groepenkast.
- Dit geldt voor woningen waarvan de bouwvergunning na deze datum is afgegeven.
- Dit geldt ook indien ingrijpende aanpassingen worden/zijn gedaan aan de elektrische installatie of groepenkast.

Aardlekschakelaar

Goed

Er is één (of meerdere) aardlekschakelaar(s) aanwezig in de groepenkast. Een aardlekschakelaar komt voor in bijna alle groepenkasten! De aardlekschakelaar zorgt ervoor dat de installatie spanningsloos gemaakt kan worden. Het spanningsloos maken van de installatie gebeurt wanneer de aardlekschakelaar opmerkt dat er lekstroom is.

- Met lekstroom wordt bedoeld: stroom die via een andere manier de installatie verlaat dan dat verwacht mag worden.
- De functie van de aardlekschakelaar is dan ook niet te onderschatten!
- In woonhuizen moeten bij het vervangen, uitbreiden of aanpassen van de groepenkast alle groepen verplicht worden beveiligd door een aardlekschakelaar.
- De toepassing van aardlekschakelaars in nieuwe en gewijzigde huisinstallaties is al sinds 1975 in Nederland volgens de NEN 1010 verplicht.
- In voorkomende gevallen zijn niet alle groepen in de woning achter de aardlekschakelaar gemonteerd.

De aanwezige aardlekschakelaar kan voor zover visueel waarneembaar voldoende en goed functioneren. De aardlekschakelaar kan regelmatig getest worden door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. Let op, tijdens deze bouwtechnische keuring is de aardlekschakelaar niet getest!

Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten

Slecht

In de woning zijn gebreken aan 10 schakelaars. Reparatie heeft geen zin, vervangen gaat sneller en is dus voordeliger. Aan de overige schakelaars in de woning zijn geen of slechts minimale gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert verder in een voldoende conditie en lijkt prima en ook veilig te kunnen functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€900	€0

In de woning zijn gebreken aan 10 wandcontactdozen (stopcontacten). Reparatie heeft geen zin, vervangen gaat sneller en is dus voordeliger. Aan de overige wandcontactdozen (stopcontacten) in de woning zijn geen of slechts minimale gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert verder in een voldoende conditie en lijkt prima en ook veilig te kunnen functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€900	€0

De schakelaars en stopcontacten in de woning zijn weliswaar gedateerd maar kunnen nog prima en goed functioneren. Vervangen is niet direct noodzakelijk. Bij veranderingen aan de installatie adviseren we wel dit gedateerde schakelmateriaal en de wandcontactdozen (stopcontacten) te vervangen.

De schakelaars en stopcontacten in de woning vertonen op meerdere plaatsen kleine reparabele gebreken, zitten los, scheef of er ontbreken kleine onderdelen. In zijn algemeenheid adviseren we al het schakelmateriaal in de woning en de wandcontactdozen op gebreken te controleren. Daar waar nodig de bevestiging verbeteren/aandraaien. Na dit klein onderhoud kunnen deze onderdelen weer prima, veilig en voldoende functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€160	€0

Bij circa 10 lichtpunten zijn gebreken opgemerkt, reparatie lijkt niet meer mogelijk. Ook in verband met de veiligheid adviseren wij de lichtpunten te vervangen. Uitgangspunt hierbij is dat de niet zichtbare en huidige bedrading kan worden gebruikt en dat hierop met de nieuwe lichtpunten kan worden aangesloten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€780	€0	€0

Randaarde op wandcontactdozen

Slecht

De netspanning van de woningen in Nederland is 230 volt. Deze spanning is levensgevaarlijk wanneer iemand hiermee in contact komt. Om te voorkomen dat mensen onder spanning komen te staan worden elektrische machines en apparaten geaard. De aarding zorgt er voor dat de stroomkring via de aardedraad naar de aarde loopt. De aarddraad heeft een geelgroene kleur en zit naast de bruine en de blauwe draad in de aansluitkabel van elektrische apparaten. De stopcontacten met randaarde zorgen voor contact met de aarde maar doen dat indirect via de aardedraad. De aarde in deze speciale stopcontacten noemt men daarom randaarde. In deze woning zijn stopcontacten met randaarde aanwezig, deze zijn op basis van steekproeven gecontroleerd.

- Een extra veiligheid op de buitenkant van metalen apparaten is de randaarde. Deze zorgt ervoor dat het apparaat niet onder stroom komt te staan bij een storing. Op de buitenkant van het apparaat (meestal niet zichtbaar) is een aardedraad aangesloten, deze aardedraad gaat via de bekabeling (het snoer en de stekker) en het stopcontact (met randaarde) via de meterkast en een aardpen de grond in!
- Dit onderdeel van de bouwtechnische keuring is geen keuring van uw laagspanningsinstallatie en ook niet getoetst conform de NEN 1010.

Tijdens de bouwkundige keuring is daar waar aanwezig en op basis van een steekproef de aarding in de wandcontactdozen gecontroleerd. Als huiseigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor de veiligheid in uw woning, in dit geval is gebleken bij de meting dat de aarding niet of onvoldoende functioneert in de volgende ruimtes: Door kortsluiting is er brand ontstaan, het gehele systeem moet door een specialist nagekeken worden op gebreken.. Bij gebreken adviseren wij altijd een plaatselijke elektricien te betrekken voor een volledige inspectie en keuring van uw installatie, deze kunnen de specifieke gebreken aan de installatie inventariseren en oplossen. Omdat niet duidelijk is wat er eventueel hersteld moet worden en wat hiervan de kosten zijn is een stelpost opgenomen ten bedrage van € 415,00 voor in elk geval onderzoek en beperkte herstelwerkzaamheden. De kosten kunnen afwijken na vervolgonderzoek door de elektriciens.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€520	€0	€0

14.2 Watersysteem

Goed

De woning wordt voorzien van warm water door middel van een cv combi ketel. Aan een combi cv ketel moet jaarlijks preventief onderhoud worden uitgevoerd. Het apparaat moet inwendig en uitwendig worden schoongemaakt. De brander moet worden gereinigd en de beveiligings en regelapparatuur moet worden gecontroleerd. Vraag uw installatiebedrijf naar eventuele abonnementsvormen voor dit jaarlijkse onderhoud.

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

Niet waarneembaar

De watermeter is niet gezien tijdens de inspectie, hierover kunnen dan ook geen uitspraken worden gedaan. E.e.a is niet beoordeeld.



14.3 Gasinstallatie

Goed

De woning is aangesloten op gas, er is een gasmeter in de woning aanwezig en een gasleiding netwerk.

Aan de gasmeter en gasinstallatie zijn geen gebreken opgemerkt voor zover de bedoelde onderdelen visueel zijn waargenomen. Dit is geen installatiekeuring, de gasleidingen zijn niet afgeperst. Het geheel lijkt deugdelijk en technisch in orde. Het geheel kan veilig en goed functioneren.

14.4 Centrale verwarming woning

Goed

De installatie is visueel gecontroleerd, een eventuele kap is niet verwijderd. Wij zijn niet bekend of het geheel is aangesloten conform de voorschriften van de leverancier. Het geheel is gecontroleerd op het wel of niet kunnen functioneren van het systeem. De installatie is niet doorgemeten op waarden, CO_2 (koolmonoxide) en of de combinatie ketel en thermostaat wel of niet goed (met elkaar) kunnen functioneren en aan alle veiligheidsnormen voldoet. Dergelijke inregeling en afstelling van het systeem is dusdanig specialistisch, dat dit buiten de scope valt van deze bouwkundige keuring. Bij normaal en regulier onderhoud wordt dit periodiek gecontroleerd en afgesteld.

- Het dringende advies is dan ook om uw ketel jaarlijks te doen laten controleren. Wij adviseren tevens het gehele systeem door een installateur te doen laten controleren en afstellen alvorens u hiervan gebruik gaat maken. Mogelijk kunt u nog met niet genoemde kosten of onderhoudshandelingen geconfronteerd worden. U bent daarna verzekerd van een veilig gebruik!



Verwarming (ketel)

Goed

De woning is voorzien van een traditioneel CV-systeem (Centrale verwarming) met ketel.

Onderhoud & bouwjaar

Goed

Het is niet zichtbaar dat regelmatig onderhoud is gepleegd aan de CV-ketel.

- Jaarlijks onderhoud aan een CV-ketel wordt geadviseerd.
- Laat het onderhoud vastleggen in het onderhoudsboekje bij de CV ketel.
- Indien ook het vervangen van de ketel (per direct) wordt geadviseerd, kan dit onderhoud vanzelf achterwege worden gelaten.

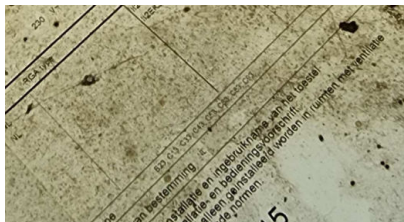
Gezien het bouwjaar (ongeveer 2015) van de CV-ketel is vervangen niet aan de orde.



Opmerkingen CV ketel

Goed

Met betrekking tot de ketel, koppelingen, aansluitingen, beugeling, bevestiging aanzuiging en rookgasafvoer is gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt ten tijde van de inspectie.



14.6 Radiatoren

Slecht

Er zijn gebreken en/of defecten aan radiatorkranen. Losse onderdelen kunnen meestal nog wel worden aangeschaft, in het ergste geval moeten enkele kranen worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€160	€0

Van één of meerdere radiatoren is de ophanging niet optimaal en kan worden verbeterd. Een goede bevestiging aan de wand voorkomt dat er lekkages of andere gebreken aan koppelingen gaan ontstaan met mogelijk nare gevolgen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€160	€0

Er zijn gebreken of ontbrekende onderdelen voor wat betreft de beugeling van het leidingwerk naar de radiatoren aan de wanden. Doordat het leidingwerk niet goed is gemonteerd kan tijdens opwarmen en afkoelen het systeem hinderlijke geluiden afgeven. Tevens beweegt het leidingwerk en is er een risico dat koppelingen loskomen en lekkages ontstaan. Het herstellen en/of verbeteren van de bevestiging kan eenvoudig worden uitgevoerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€160	€0

Op enkele koppelingen is een lekkage. De lekkages worden minder naar mate de druk in het CV-systeem afneemt. Indien de druk in het CV-systeem lager wordt, kunnen er storingen optreden. Bij combiketels wordt dan ook de productie van warm water gestopt. Kortom de lekkages, groot of klein, moeten worden hersteld. Een eerste herstelpoging zou kunnen zijn dat de koppelingen nog wat verder worden aangedraaid. Lukt dat niet dan kan het vervangen van koppelingen daar waar nodig worden toegepast.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€160	€0

Er is roestvorming aanwezig op radiatoren, vooral daar waar roest aanwezig is op de koppelingen of in natte ruimtes verdient dit wat extra aandacht. Het is zaak dat indien mogelijk oorzaken worden weggenomen, roest wordt verwijderd en de materialen worden beschermd met een primer en afgewerkt met een lak.

14.9 Haard met rookgasafvoer

Niet waarneembaar

In de woning is een haard met rookgasafvoer aanwezig. Deze haard is niet op functioneren gecontroleerd! Ook de rookgasafvoer en kanalen zijn niet gecontroleerd. Mits door de bewoner of diens vertegenwoordiger gemeld (in het begin van deze rapportage), gaan we er van uit dat de haard kan functioneren. Oude haarden branden minder schoon en produceren aanzienlijk meer roet dan moderne exemplaren die wel een schone verbranding hebben. Roetvorming wordt verder veroorzaakt door het gebruik van vochtig hout.

- Bij intensief gebruik wordt het regelmatig vegen van de schoorsteen geadviseerd.
- Jaarlijks controleren of het vuurscherm en de brandplaten nog in goede conditie zijn.

15 Ventilatie in de woning

Slecht

Meer informatie over specifiek de ventilatie van de badkamer en het toilet leest u in de voorgaande hoofdstukken 13.1 en 13.2

15.1 Ventilatie systeem

Matig

In deze woning is natuurlijke ventilatie aanwezig. Natuurlijke ventilatie is een manier van ventileren van een gebouw waarbij géén geforceerde of mechanische ventilatie wordt toegepast. Zowel de aanvoer als de afvoer geschieden op een natuurlijke manier. Voorbeelden die voor natuurlijke ventilatie kunnen zorgen, zijn luchtroosters, zelfregulerend ventilatieroosters, moproosters in buitenmuren, kieren e.d.

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

15.2 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Slecht

De ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen zijn niet goed onderhouden en functioneren hierdoor niet optimaal. De roosters zijn vervuild en dienen te worden gereinigd, dit kan eventueel door zelfwerkzaamheid. Of de roosters van voldoende capaciteit zijn is niet berekend. Door het matige tot onvoldoende onderhoud functioneren onderdelen niet zoals bedoeld. Wij adviseren om het achterstallig onderhoud conform de voorschriften van de leverancier alsnog uit te voeren.

- Reinigen van het rooster is het meest eenvoudig door het geopende rooster met een stofzuiger schoon te maken.
- In voorkomende gevallen kan de kap worden losgeklikt en de kap alsmede het binnenwerk met een lauwwegig sopje worden gereinigd.
- Spuit nooit agressieve reinigings-, smeermiddelen of andere vloeistoffen in het rooster.

De ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen verkeren in een redelijke conditie, maar functioneren matig en moeizaam. Deze dienen te worden onderhouden en gereinigd. Dit kan eventueel door zelfwerkzaamheid. Lees de hiervoor geplaatste opmerking met betrekking tot het reinigen van deze ventilatie roosters. Voor het onderhouden van de ventilatieroosters kunt u onderhoudsinstructies bij de leverancier of op internet downloaden. Of de roosters van voldoende capaciteit zijn is niet berekend. Door het matige tot onvoldoende onderhoud functioneren onderdelen niet zoals bedoeld. Wij adviseren om het achterstallig onderhoud conform de voorschriften van de leverancier alsnog uit te voeren.

- Reinigen van het rooster is het meest eenvoudig door het geopende rooster met een stofzuiger schoon te maken.
- In voorkomende gevallen kan de kap worden losgeklikt en de kap alsmede het binnenwerk met een lauwwegig sopje worden gereinigd.
- Spuit nooit agressieve reinigings-, smeermiddelen of andere vloeistoffen in het rooster.

4 ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen functioneren geheel niet meer. De ventilatie in de woning is hiermee ontregeld en ongezond. 4 ventilatieroosters dienen te worden vervangen. Het nadeel hiervan is vaak dat de beglazing moet worden verwijderd en teruggeplaatst, schilderwerk zal beschadigen en dergelijke. Laat u adviseren door een deskundige glashandel, wellicht heeft deze voor u nog interessante mogelijkheden. Of de huidige roosters van voldoende capaciteit zijn is niet berekend. Door het matige tot onvoldoende onderhoud functioneren

onderdelen niet zoals bedoeld. Wij adviseren ook om (daar waar nodig) het achterstallig onderhoud conform de voorschriften van de leverancier alsnog uit te voeren.

- Reinigen van het rooster is het meest eenvoudig door het geopende rooster met een stofzuiger schoon te maken.
- In voorkomende gevallen kan de kap worden losgeklikt en de kap alsmede het binnenwerk met een lauwe sopje worden gereinigd.
- Spuit nooit agressieve reinigings-, smeermiddelen of andere vloeistoffen in het rooster.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€880	€0



16 Brandveiligheid in de woning

Slecht

16.1 Plafonds brandveiligheid

Slecht

Er zijn licht ontvlambare materialen aanwezig als plafond afwerking (bijvoorbeeld PVC schroten of Tempex). Deze afwerkingen kennen een snelle branddoorslag, bij PVC schroten is ook de rookontwikkeling zeer sterk. Wilt u minder risico en een hogere brandwerendheid dan kan beter een ander materiaal als plafondafwerking worden aangebracht. Het onderliggende materiaal is onbekend en visueel niet waarneembaar.

- Materialen met een zeer sterke rookontwikkeling bij brand kunnen beter niet worden toegepast, vooral niet in een vluchtroute.
- Materialen die bij brand veel (giftige) rook produceren zijn: hard en zacht PVC (polyvinylchloride), PS (polystyreen, ook wel genoemd tempex, styropor of piepschuim).
- Laat u bij nieuw materiaal goed informeren over onderwerpen zoals branddoorslag en brandoverslag.
- De brandwerendheid van een plafond is in principe 20 minuten.

16.3 Rookmelders

Slecht

In de woning zijn geen rookmelders, deze behoren op elke verdieping aanwezig zijn! Een rookmelder is bedoeld om een brand te detecteren, hierop kunnen de melders een luid signaal geven. Vanwege de aanstaande verplichting nemen we een stelpost op om 2 rookmelder(s) in de woning te monteren. Voor uw eigen veiligheid!

- Sinds 2003 geldt de verplichting van een rookmelder op elke verdieping al voor nieuwbouwhuizen, per 1 juli 2022 geldt deze verplichting ook voor bestaande bouw.
- Controleer jaarlijks (indien van toepassing) de batterijen en vervang deze minstens eens per 2 jaar.
- Op de melder zit een controle/test knop, doe deze test tenminste eenmaal per jaar. De aanwezige rookmelders zijn niet op functioneren gecontroleerd.
- Met een brandmelder kan een brand al in een vroeg stadium worden gedetecteerd en schade gereduceerd.

Rookmelders hebben een technische levensduur van 10-jaar. Vervuiling door stof zorgt ervoor dat de in de rookmelder aanwezige rookkamer vervuild raakt. Detectie van rook en brand wordt hierdoor minder nauwkeurig. De kans bestaat dat een rookmelder eerder een vals alarm geeft of rook te laat wordt gedetecteerd. Vervang dus tijdig alle rookmelders die in uw huis zijn gemonteerd. De vervangingsdatum treft u aan op iedere rookmelder, de datum voor vervanging kunt u terugvinden op de zij- of onderkant van de melder.

Wanneer u uw huis gaat opknappen of verbouwen mag dit niet tot gevolg hebben dat de brandveiligheid vermindert. Besef dat door het verwijderen van deuren of tussenwanden, brand en rook zich vanuit een ruimte snel door de gehele woning kan verspreiden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€240	€0	€0

17 Kruipruimte

Niet waarneembaar

De onderste woonlaag grenst aan een kruipruimte en is (deels) voorzien van een houten vloer, indien mogelijk worden nu ook de bouwkundige zaken beoordeeld aan de vloeren, fundering, riolering en andere zaken die onder het maaiveld te beoordelen zijn.

In verband met een verhindering is er geen toegang mogelijk tot de gehele kruipruimte. Hierdoor zijn meerdere elementen, onderdelen en gedeeltes in de kruipruimte niet geïnspecteerd. Zo kunnen we niets zeggen over de vloeren, de vloerconstructie, de riolering, het klimaat in de kruipruimte en/of er nog bijvoorbeeld asbest aanwezig is als riolering, afval en dergelijke. Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet in deze kruipruimte valt niet binnen de scope van deze inspectie.

19 Houten vloer

Niet waarneembaar

Inspectie van de houten begane grond vloer kon geheel niet worden uitgevoerd. Hierdoor zijn meerdere elementen, onderdelen en gedeeltes in de kruipruimte niet geïnspecteerd. Zo kunnen we niets zeggen over de vloeren, de vloerconstructie, de riolering, het klimaat in de kruipruimte en/of er nog bijvoorbeeld asbest aanwezig is als riolering, afval en dergelijke. Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet in deze kruipruimte valt niet binnen de scope van deze inspectie.

21 Riolering in woning/kruipruimte

Niet waarneembaar

De riolering is niet gezien en geïnspecteerd, er zijn verhinderingen zodat inspectie niet mogelijk is gebleken. Over de kwaliteit, het materiaal, afschot of conditie van de riolering kunnen geen uitspraken worden gedaan.

23 Fundering van de woning

Niet waarneembaar

De meest gebruikte en bekende methode om een woning te funderen is een heipaal. Op basis van de bouwstijl, inspectie en ter plaatse verkregen informatie gaan wij ervan uit (geen zekerheid) dat de woning is gefundeerd op houten heipalen. De fundering is op deze palen gefixeerd. De paal heeft een berekende vaste lengte en de paalpunt staat op de vaste (zand)grond. Er zijn meerdere soorten van houten paalfunderingen!

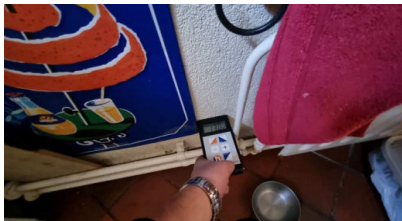
- Houten paalkop, kesp, langshout en schuifhout moeten alle onder de laagste grondwaterstand blijven staan om rotten van het hout te vermijden.
- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem, dit is deels inzichtelijk door op internet te zoeken op 'bodemdalingsskaart'. Er zijn gebieden waar de bodem 3 mm, of in sommige gebieden zelfs met 10 millimeter per jaar daalt. Deze bodemdaling kan op enig moment verzakte gevels, ongelijke drempels, scheuren in muren, wateroverlast en ook schade aan tuinen, bestrating en rioleringen veroorzaken.
- Woningen met een paalfundering ondervinden over het algemeen minder hinder van de bodemdaling dan woningen met een staalfundering.
- Overheden zijn zich bewust van deze bodemdaling en onderzoeken naar de juiste maatregelen, een definitieve maatregel of oplossing lijkt niet mogelijk. Daarom wordt er vooral gekeken naar de grondwaterstand die van grote invloed is op de bodemdaling, ook is klimaatverandering een belangrijke factor, zeggen onderzoekers. Bij langdurige droogte ontstaan immers scheuren en verzakkingen.
- Schade in en aan woningen ten gevolge van een bodemdaling kan spontaan en op elk moment ontstaan, reeds aanwezig zijn of in de toekomst verder uitbreiden. Dergelijke schade is niet te voorzien tijdens de uitgevoerde bouwkundige keuring, voor eigen risico en uitgesloten voor iedere vorm van aansprakelijkheid.

In verband met een verandering is er geheel geen toegang mogelijk tot de kruipruimte. Hierdoor is de fundering niet gezien en niet geïnspecteerd. Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet aan de fundering valt niet binnen de scope van deze inspectie.

24 Optrekkend vocht

Goed

Op muren in de woning (grenzend aan de houten vloer) is een vochtmeting gedaan langs het vloerveld. Er is geen verhoogd percentage vocht gemeten. Dit bevestigt dat in de kruipruimte geen bijzondere vochtproblemen zijn met nadelige gevolgen voor, de fundering, wanden en vloerconstructie.



26 Daken

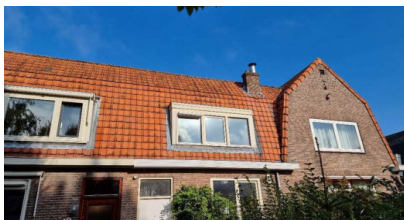
Redelijk

Op het hoofd dak van de woning is een pannendak aanwezig. Een dakpan is een dakbedekking van gebakken klei of gevormde beton die geschikt is om op een hellend dak te worden toegepast. Ook kunnen dakpannen verticaal worden verwerkt, hiertoe vormt de verankering een essentieel onderdeel. Op het houten dak wordt vaak een latwerk gemaakt van panlatten op de maat van de pannen, waar de pannen met een nok op rusten. De pannen vormen een aaneengesloten geheel. Doordat ze elkaar overlappen en veelal zijn voorzien van kop- en zijsluitingen wordt een waterdicht en windvast geheel gevormd.

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op (oudere) pannendaken, zeker als er ook bladeren op liggen van bomen in de buurt van uw dak.
- Door jaarlijks 15 minuten op uw dak door te brengen om dit alles te verwijderen zorgt u ervoor dat uw dak zo lang mogelijk in goede conditie blijft.

Op het hoofddak van de woning is een bitumen dakbedekking aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken zoals aanbouwen, veranda's, dakkapellen of schuren mee te bedekken.

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op daken, zeker als er ook veel bladeren op liggen van bomen in de buurt van uw dak. Door jaarlijks 15 minuten op uw dak door te brengen om dit alles te verwijderen zorgt u ervoor dat uw dak zo lang mogelijk in goede conditie blijft.



26.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

Specifiek is aan de buitenzijde langs het dakvlak gekeken om te kijken of er sprake is van enige doorzadeling (doorzakken). Een doorzadeling kan duiden op een verzwakte onderliggende constructie. In dit geval is dat niet aan de orde en zijn er geen bijzondere afwijkingen opgemerkt.

- Bij oudere woningen is enige doorzadeling gerelateerd aan het bouwjaar van de woning niet ongewoon, bijzondere afwijkingen zijn echter niet opgemerkt.
- Met deze visuele opname van het dakvlak aan de buitenzijde, wordt niet bedoeld dat het onderliggende dakbeschoot is geïnspecteerd, indien mogelijk en van toepassing zijn hierover in hoofdstuk 6 opmerkingen gemaakt.

26.3 Horizontale uitlijning noklijn

Goed

De horizontale noklijn is op afstand bekeken, hier zijn visueel geen afwijkingen waarneembaar. De onderliggende kapconstructie en eventueel nokbalk lijkt constructief in orde en van voldoende sterkte.

26.4 Pannendak

Matig

Algehele conditie van de pannen

Redelijk

De pannen op het dak verkeren in een technisch matige tot goede conditie. Deze zijn bekeken waarbij vooral gelet is of de kwaliteit van de pan niet al te zeer is aangetast. In dit geval wordt de kwaliteit als matig tot goed beoordeeld, het einde van de levensduur van de dakpan is echter niet aan de orde of in zicht.

- De levensduur van een betonnen dakpan is gemiddeld 30 jaar.
- De levensduur van een keramische pan is gemiddeld 50 jaar.
- De levensduur van een pan kan in gunstige omstandigheden wel oplopen tot 100 jaar, dit hangt mede af van het onderhoud.

Pannen

Matig

Een aantal pannen dienen te worden herschikt, deze kunnen prima worden hergebruikt maar zijn wat verzakt of niet correct terug geplaatst na het betreden van het dak in het verleden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€160	€0	€0

Op het dak is vervuiling en mos aanwezig, vooral ook de aansluiting tussen de pannen is hiervoor gevoelig. Dit is eenvoudig te verwijderen. Indien de pannen nog van goede kwaliteit zijn kan een hogedrukreiniger worden gebruikt, een tuinslang met borstel is ook prima.

- Om te voorkomen dat het mos snel terugkomt adviseren wij het dak met (verdunde) chloor na te spoelen.
- Ook zijn in elke bouwmarkt diverse middelen beschikbaar om mos te verwijderen of preventief te voorkomen.

Er zijn meerdere pannen met gebreken, reparatie hiervan is niet mogelijk. Er dienen ongeveer 15 pannen vervangen te worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€270	€0	€0

Als uw keramische dakpannen afschilferen of het glazuur eraf schilfert, is de kwaliteit ondermaats. Het is erg moeilijk om in te schatten op welk moment welke pannen vervangen moeten worden. Dit dak is nu een punt van zorg en aandacht en moet ten minste eenmaal per jaar worden gecontroleerd. Als het afschilferen van de pannen te veel wordt zal het pannendak of een aantal pannen op enig moment vervangen moeten worden. Hou er dus rekening mee dat dit in de toekomst nog kosten met zich mee zal brengen.

- In dit geval is het risico hoger op gebarsten pannen in de winter, dit kan ook duiden op onvoldoende ventilatie onder de pannen.



Nokpannen

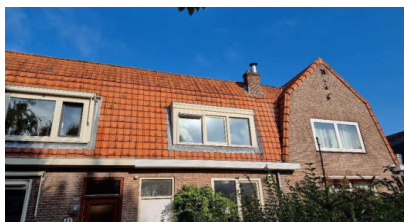
Matig

Er zijn gebreken aan de nokpannen, deze zijn gecontroleerd op breuk, uitlijning, lekkagerisico en aansluiting met het pannendak. Reparatie wordt geadviseerd om lekkage of risico's op lekkage te voorkomen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€220	€0	€0

Aan de aansluiting tussen dakpannen en nokvorsten moet herstel worden uitgevoerd. De huidige aansluiting is onvoldoende en/of er zijn gebreken. In dit geval moet 6 m¹ herstel worden uitgevoerd. Wij adviseren hier een flexim dakmortel te gebruiken. Flexim dakmortel gebruikt men onder andere voor reparatie en renovatie. Dit is de perfecte, stormvaste eindafwerking van uw dak. Deze dakmortel is in het bijzonder geschikt om oude, verweerde en gescheurde cementvorsten te repareren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€840	€0



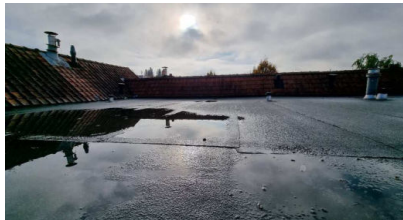
Overige opmerkingen dak

Niet waarneembaar

Binnen vandaan kon het dakbeschot niet worden geïnspecteerd. In verband met verhinderingen of beperkingen, is het dakbeschot ook aan de buitenzijde niet onder de dakbedekking/dakpannen geïnspecteerd.

26.7 Bitumen dak

Redelijk



Algehele conditie bitumen dak

Goed

De dakbedekking van het hoofddak verkeert in een goede technische conditie en kan nog jaren mee. Een precieze te verwachten levensduur is moeilijk aan te geven en is ook afhankelijk van allerlei factoren zoals weersinvloeden. In elk geval is vervangen voorlopig nog niet aan de orde.

- Maak het dak twee maal per jaar schoon.
- Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Controleer de loodstroken op gebreken tussen de gevel en dakaansluiting

Gebreken bitumen dak

Redelijk

Op het dak is vervuiling aanwezig, zowel de vervuiling op de bedekking als bij de afvoeren dienen te worden verwijderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€145	€0	€0

26.16 Diverse dak

Matig

Schoon water op een dak is meestal geen probleem. Het wordt echter een ander verhaal als er over de gehele oppervlakte van het dak een laag water blijft staan, of als er een grote plas stilstaand water op het dak blijft staan en het water niet weg kan komen. Om schade aan het dak te voorkomen is het verstandig om het water goed af te voeren door hemelwaterafvoeren te plaatsen of te zorgen voor een goed afschot.

- Controleer of de afvoeren niet worden belemmerd door mos, bladeren of takjes.
- Blijft er water op één plek staan en kan dat water niet wegstromen? Dan kan er schade aan de dakconstructie ontstaan en de dakconstructie kan verzwakken.
- Met water op een dak is de kans aanwezig dat dit waterbad beesten aantrekt en dat er op den duur planten in gaan groeien.

27 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Matig

Op de woning is een (of meerdere) schoorsteen aanwezig, voor zover als mogelijk is deze (vaak op afstand) kritisch bekeken, maar in voorkomende gevallen dus niet altijd volledig gezien. Opgemerkte gebreken worden hierna benoemd. De bovenzijde hebben we vanzelf niet kunnen inspecteren, hiervoor zou een drone nodig zijn of een hoogwerker, dit valt buiten de scope van deze inspectie. * Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteen voldoet. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd * Geadviseerd wordt de schoorsteekanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf

27.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 1

Matig

Schoorsteen

Slecht

Het voegwerk verkeerd in een slechte conditie. Het voegwerk kan het beste zo spoedig mogelijk worden vervangen. Wanneer de voegen vergaan zijn is de kans aanwezig dat er lekkage gaat ontstaan in uw schoorsteen. Het gevolg van een lekkage in het rookkanaal is dat er water naar beneden kan komen en bovendien het gehele metselwerk kan aantasten.

- U kunt overigens het metselwerk tegen vocht beschermen door de stenen te impregneren. Een schoorsteen impregneren heeft als gevolg dat de schoorsteen geen water meer doorlaat.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€620	€0	€0

De schoorsteen is vervuild/begroeid met alg/mos. Hierdoor kan het metsel en voegwerk minder goed worden beoordeeld. De schoorsteen wordt door deze vervuiling aangetast, de in het materiaal groeiende vervuiling/begroeiing houdt vocht vast. Het vocht kan gaan bevriezen in een winter periode. Deze bevroren massa zet uit waardoor schade kan gaan ontstaan aan de schoorsteen zoals scheurvorming. Geadviseerd wordt dan ook om de schoorsteen grondig te reinigen!

- Indien de materialen nog in een voldoende conditie verkeren kan worden overwogen de schoorsteen te hydrofoberen (waterafstotend maken van de schoorsteen, de levensduur wordt hierdoor verlengd).

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€220	€0	€0



Overige gebreken schoorsteen

Matig

Er zijn gebreken opgemerkt aan de loketten. De gebreken kunnen relatief eenvoudig worden hersteld. Om risico op een lekkage te verkleinen adviseren we om dit zo spoedig mogelijk te herstellen.

- Een loket is een loodconstructie die toegepast wordt voor de waterdichte aansluiting van een pannendak met een schoorsteendoorvoer of met opgaand metselwerk.
- De vrij lange punten van de loketten kunnen bij niet al te zwaar lood bij storm opwaaien, dit kan worden voorkomen door de onderzijde te verzwaren met een dubbel gevouwen plat stukje lood.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€140	€0	€0

De loodaansluiting tussen de schoorsteen en het dak is niet optimaal, er zijn gebreken opgemerkt aan de loodslab. Hier kan nog relatief eenvoudig herstel / reparatie worden uitgevoerd. Om het risico op een lekkage te verkleinen adviseren we om dit zo spoedig mogelijk te herstellen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€140	€0	€0

De bovenzijde van de schoorsteen is afgesmeerd met cement. Meestal omdat deze afsmering niet waterdicht is kan vocht eenvoudig intrekken. Bij vorst of bevriezing van ingetrokken vocht ontstaat schade, scheurvorming of komt het cement (deels) los. In dit geval zijn beperkte reparabele gebreken opgemerkt. Het is raadzaam om na reparatie de cementen afsmering te voorzien van een waterdichte coating om vochtintrek te voorkomen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. Het is in dit geval beter om op 1 potten alsnog een regenkap aan te brengen, hiermee wordt inwatering in de rookgasafvoer voorkomen, uw kanaal wordt ook beschermd tegen vorming van vogelnesten. Laat u wel adviseren! Een verkeerde kap op uw kanaal kan voor veel problemen zorgen of gevaarlijke situaties.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€105



Asbestkanaal in schoorsteen

Goed

Omdat de bouwperiode van de woning een risico zou kunnen zijn op de aanwezigheid van een asbest rookgasafvoer of asbest schoorsteenkanaal is hier extra op gelet tijdens de inspectie. Een asbestkanaal is waarschijnlijk niet aanwezig! In elk geval is geen asbest verdacht materiaal opgemerkt. Om hier zeker van te zijn kan beter een asbestinventarisatie worden uitgevoerd! Alleen dan heeft u volledige zekerheid over de aanwezigheid van asbest in uw woning of niet.

- Bekijk op [asbestwegwijzer](#) de mogelijke asbestverdachte materialen in of buiten de woning.

27.2 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 2

Matig

Schoorsteen

Matig

Het voegwerk verkeerd in een matige conditie. Op termijn moet u er rekening mee houden dat het voegwerk moet worden vervangen. Wanneer de voegen vergaan zijn is de kans aanwezig dat er lekkage gaat ontstaan in uw schoorsteen. Het gevolg van een lekkage in het rookkanaal is dat er water naar beneden kan komen en bovendien het gehele metselwerk kan aantasten.

- U kunt overigens het metselwerk tegen vocht beschermen door de stenen te impregneren. Een schoorsteen impregneren heeft als gevolg dat de schoorsteen geen water meer doorlaat.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€620	€0

De schoorsteen is vervuild/begroeid met alg/mos. Hierdoor kan het metsel en voegwerk minder goed worden beoordeeld. De schoorsteen wordt door deze vervuiling aangetast, de in het materiaal groeiende vervuiling/begroeiing houdt vocht vast. Het vocht kan gaan bevriezen in een winter periode. Deze bevroren massa zet uit waardoor schade kan gaan ontstaan aan de schoorsteen zoals scheurvorming. Geadviseerd wordt dan ook om de schoorsteen grondig te reinigen!

- Indien de materialen nog in een voldoende conditie verkeren kan worden overwogen de schoorsteen te hydrofoberen (waterafstotend maken van de schoorsteen, de levensduur wordt hierdoor verlengd).

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€220	€0	€0



Overige gebreken schoorsteen

Slecht

De loodaansluiting tussen de schoorsteen en het dak is in slechte conditie en heeft bij lange na niet de bedoelde functie. De loodslab moet worden vervangen. Om het risico op een lekkage te verkleinen adviseren we om dit zo spoedig mogelijk uit te voeren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

De bovenzijde van de schoorsteen is afgesmeerd met cement. Meestal omdat deze afsmering niet waterdicht is kan vocht eenvoudig intrekken. Bij vorst of bevroering van ingetrokken vocht ontstaat schade, scheurvorming of komt het cement (deels) los. In dit geval zijn beperkte reparabele gebreken opgemerkt. Het is raadzaam om na reparatie de cementen afsmering te voorzien van een waterdichte coating om vochtintrek te voorkomen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. In dit geval is er schade, zijn er gebreken of breuk aan deze potten en moeten 1 potten worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€140	€0	€0

Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. Het is in dit geval beter om op 1 potten alsnog een regenkap aan te brengen, hiermee wordt inwatering in de rookgasafvoer voorkomen, uw kanaal wordt ook beschermd tegen vorming van vogelnesten. Laat u wel adviseren! Een verkeerde kap op uw kanaal kan voor veel problemen zorgen of gevaarlijke situaties.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€105



Asbestkanaal in schoorsteen

Goed

Omdat de bouwperiode van de woning een risico zou kunnen zijn op de aanwezigheid van een asbest rookgasafvoer of asbest schoorsteenkanaal is hier extra op gelet tijdens de inspectie. Een asbestkanaal is waarschijnlijk niet aanwezig! In elk geval is geen asbest verdacht materiaal opgemerkt. Om hier zeker van te zijn kan beter een asbestinventarisatie worden uitgevoerd! Alleen dan heeft u volledige zekerheid over de aanwezigheid van asbest in uw woning of niet.

- Bekijk op [asbestwegwijzer](#) de mogelijke asbestverdachte materialen in of buiten de woning.

28 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

Dak- en/of geveldoorvoeren kunnen worden toegepast in allerlei situaties. Denk hierbij aan de rookgasafvoer van een CV-installatie, een bad- of gasgeiser. Ook ventilatiesystemen maken gebruik van dak- of geveldoorvoeren. Deze doorvoeren zijn altijd een risico voor wat betreft ongedierte toegang, inwateren of lekkage. Het is belangrijk deze doorvoeren periodiek te controleren, maar ook vervangen of reparatie door een deskundige te laten uitvoeren. Deze dak en/of gevel doorvoeren zijn (vaak) op afstand gecontroleerd en niet altijd volledig goed zichtbaar geweest ten tijde van de bouwkundige keuring.

- Niet professioneel aangesloten rookgasafvoeren zijn een groot risico voor uw gezondheid.
- Indien een rookgasafvoer van een oudere geiser niet goed is aangesloten is een risico op koolmonoxide altijd aanwezig.

Er zijn dak/gevel doorvoeren aanwezig. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt, de doorvoeren zijn compleet. Er is geen risico op inwateren, de bevestiging is deugdelijk. Het geheel kan zoals bedoeld goed en veilig functioneren.

29 Goten

Matig



29.1 Zinken goot

Matig

De zinken dakgoot is de opvangbak of opvangstrook die hemelwater afvoert van het dak naar de regenpijp. Zink is een bouwmetaal met een veelzijdig karakter en heeft een lange levensduur.

- Goten moeten ten minste eenmaal per jaar worden onderhouden en schoongemaakt.
- Afhankelijk van de vervuiling en/of bomen in de buurt van de woning tweemaal per jaar.
- Controleer ook de aansluitingen van de horizontale delen en de aansluiting op de hemelwaterafvoer.

Het materiaal van de goot is oud, het geheel kan nog functioneren, er zijn geen directe lekkages of gebreken opgemerkt. Vanwege het verlopen van de economische levensduur van het materiaal moet rekening worden gehouden dat de goten op termijn vervangen moeten worden.

In dit geval moet op termijn 6 strekkende meter goot worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€930	€0

De goot is meer dan normaal vervuild. De vervuiling is dusdanig dat de goot niet meer goed kan functioneren. Er is een risico op wateroverlast bij hevige regenval. De goot dient per direct geheel schoon gemaakt te worden.

- Goten op zijn minst jaarlijks reinigen!
- Goed onderhoud en reiniging van de goten zorgt voor een langere levensduur van de materialen.
- Door de vervuiling is de goot onvoldoende beoordeeld en kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden na noodzakelijk onderhoud.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€160	€0	€0

30 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

Slecht

30.1 Overstekten

Slecht

Er is een overstek aanwezig, het geheel is op afstand gecontroleerd op gebreken of afwijkingen. Een overstek is het overhangende gedeelte van het dak, van een verdieping of een gootconstructie.

De originele overstek (geheel of deels) is bekleed met een volkern of kunststof materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld. Het materiaal is NIET geventileerd aangebracht, tussen de verschillende materialen kan het nu niet ventileren, en is de kans op condensvorming groot met aantasting/houtrot van het onderliggende houtwerk als gevolg. Wij adviseren het materiaal waarmee de overstek is bekleed te verwijderen, en opnieuw (op rubbers) professioneel en geventileerd aan te brengen en/of de overstek terug te brengen of te herstellen in de originele uitvoering.

- Het kan zijn dat na verwijdering van het volken of kunststof materiaal gebreken aan het onderliggende houtwerk zichtbaar worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€705	€0



30.2 Boeiboorden

Slecht

Er zijn (ook) boeiboorden aanwezig, het geheel is op afstand gecontroleerd op gebreken of afwijkingen. Een boeiboord is een afwerking van een dakgoot, eventueel een dakrandafwerking (bij plat dak)

De boeiboorden zijn gecontroleerd op houtrot. Dit is helaas aangetroffen op een aantal plaatsen. Dit houtrot dient professioneel te worden hersteld waarna ook het schilderwerk (plaatselijk) nieuw aangebracht dient te worden.

- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen.
- Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld of houtrot kan ook wel/niet professioneel, maar bewust zijn verborgen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€240	€0	€0

De originele boeiboorden zijn (geheel of deels) bekleed met een (volkern) materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld. Het volkern materiaal is NIET geventileerd aangebracht, tussen de verschillende materialen kan het nu niet ventileren, en is de kans op condensvorming groot met aantasting/houtrot van het onderliggende houtwerk als gevolg. Wij adviseren het volkern materiaal waarmee de

overstek is bekleed te verwijderen en opnieuw (op rubbers) professioneel en geventileerd aan te brengen.

- Het kan zijn dat na verwijdering van het trespas gebreken aan het onderliggende houtwerk zichtbaar worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€720	€0

Bij het steekproefsgewijs controleren van de boeiborden op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat het houtwerk niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeert en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is in dit geval dus van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op andere niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld. Helaas kan houtrot ook niet professioneel bewust zijn verborgen.



32 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Slecht

Onder hemelwater verstaan we alle vormen van water dat "uit de hemel" komt, zoals regen, sneeuw, hagel. Doel van de hemelwaterafvoer is het afvoeren van hemelwater van dak en dakgoot naar de riolering. Niet altijd is de hemelwaterafvoer aangesloten op de riolering maar eindigt deze boven de grond of in een grindpunt langs de gevel.

- Let op, alleen de bovengrondse hemelwaterafvoer zijn visueel (en niet op functioneren) gecontroleerd.
- Ondergrondse HWA afvoeren welke weer zijn aangesloten op een riolering of iets dergelijks zijn vanzelf niet op gebreken en functioneren gecontroleerd.

32.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Slecht

De HWA loopt over en/of er is onvoldoende afwatering of (afvoer)capaciteit, dit kan het gevolg zijn van een verstopping, breuk of ander (niet zichtbaar) gebrek aan de hemelwaterafvoer boven of onder het maaiveld. Gebreken kunnen meestal eenvoudig worden gelokaliseerd en hersteld. Voorzichtigheidshalve nemen we een stelpost op om dit beter te onderzoeken en te doen laten herstellen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€520	€0	€0

34 Gevels

Matig

De woning is voorzien van metselwerk gevels. De gevel is gecontroleerd deels op afstand en deels van nabij, hierbij is ook het voegwerk gecontroleerd op verzanding en op hardheid.

De gevels zijn (deels) voorzien van een houten gevelbekleding. De materialen, frame's en/of onderliggende constructie achter de houten gevelbekleding is niet zichtbaar, eventuele gebreken of opmerkingen kunnen dus niet worden gemeld.



34.1 Uitlijning van de woning

Goed

De woning is op afstand en ook langs de gevels zowel horizontaal als verticaal bekeken op afwijkingen en uitlijning. Hierbij zijn visueel geen afwijkingen opgemerkt.



34.3 Bevindingen gevel(bekleding)

Slecht

De gevel(bekleding) is aan de buitenzijde vervuild. Dit is niet fraai en ook voor de levensduur van de materialen niet de meest ideale omstandigheid. Jaarlijks onderhoud aan een dergelijke gevel wordt geadviseerd. Denk hierbij aan op zijn minst het reinigen van de gevel(bekleding).

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€140	€0

In het verleden is diverse houtrot reeds hersteld, dit is kwalitatief voldoende uitgevoerd en kan gehandhaafd blijven. Op termijn moet rekening worden gehouden dat incidenteel, bij reguliere schilderbeurten, er altijd beperkt houtrot zichtbaar kan worden op niet verwachte plaatsen. Indien frequent en goed onderhoud wordt uitgevoerd is dat goed te herstellen.

In de gevelbekleding is op 4 plaatsen houtrot aanwezig. Dit moet worden hersteld! Na deskundige reparatie moet het schilderwerk eveneens worden hersteld, bij voldoende en goed regulier onderhoud kan de gevel gehandhaafd blijven.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€480	€0	€0



34.4 Zetting en scheurvorming (metselwerk)

Matig

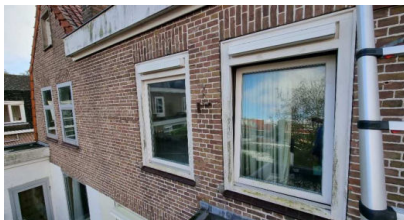
In de metselwerk gevel is scheurvorming aanwezig. Scheuren in het metselwerk kennen veel verschillende oorzaken o.a.:

- Funderingsproblemen (zetting/zakking)
- Thermische werking
- Onvoldoende of roestige verankeringen
- Onvoldoende of geen dilataties
- Het ontbreken van (goed) functionerende lateien
- Overige constructieve oorzaken

In dit geval kan de oorzaak van de scheurvorming (ook of deels) worden toegeschreven aan het ontbreken van voldoende bewegingsvrijheid van het metselwerk. Doordat de krachten die vrijkomen onvoldoende kunnen worden afgegeven kan scheurvorming ontstaan. In dit geval kan de scheurvorming over een lengte van circa 4 meter worden hersteld.

- Bij reparatie van scheurvorming in metselwerk gevels kan het metselwerk op verschillende manieren worden hersteld. Afhankelijk van de situatie kan het nodig zijn om het metselwerk opnieuw te 'vertanden'. Hierbij worden delen metselwerk uitgehaald en opnieuw opgezet. Het advies is om dit te doen i.c.m. bijvoorbeeld het TotalWall systeem waarbij het gescheurde metselwerk nagenoeg onzichtbaar kan worden hersteld door het aanbrengen van wapening in de voegen en het daarmee in staat is om nieuwe beweging op te vangen zonder direct nieuwe schade te veroorzaken. Het is echter belangrijk om herstel uitsluitend uit te voeren wanneer de situatie stabiel is. Bij twijfel kan monitoring van de scheuren worden overwogen.
- Scheuren als gevolg van het ontbreken van voldoende bewegingsvrijheid van het metselwerk worden vaak door thermische invloeden veroorzaakt. Door het opwarmen en afkoelen van een gevel zet de steen uit en/of krimpt deze. Deze beweging wordt doorgaans d.m.v. een dilatatievoeg opgevangen. Naast het herstel van de zichtbare schade, verdient het de aanbeveling om op de juiste plaatsen een verticale dilatatievoeg aan te brengen.
- In voorkomende gevallen kan de bestaande en aanwezige scheurvorming worden verbeterd naar een dilatatiekitvoeg. Deze oplossing biedt minstens 60% financieel voordeel omdat de gevel niet wordt hersteld, maar de bestaande scheurvorming juist wordt gebruikt als dilatatiekitvoeg. Laat u adviseren door een deskundige!
- Het is echter nooit uit te sluiten dat op enig moment op een andere plaats in het metselwerk nieuwe scheurvorming kan optreden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€880	€0



34.5 Overige bevindingen gevels

Matig

Oud ijzer in de gevel (zoals bouten, moeren of andere soorten van metalen) dienen op korte termijn verwijderd te worden uit de gevel. Roestende metalen kunnen in omvang meer dan verdubbelen. Door dit corrosie proces ontstaan enorme krachten die schade (zoals scheurvorming of andere soorten schade) kunnen veroorzaken. Na verwijdering kan de ontstane schade worden hersteld door bijvoorbeeld deze af te dichten met een metselspecie of stenen te vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€320	€0	€0

Er is schade aan het metselwerk, deze schade inclusief het voegwerk dient te worden hersteld. Let erop dat de 'oude' stenen deskundig worden verwijderd, nieuwe stenen moet vertand worden aangebracht. Vertanden wil zoveel zeggen het bestaande metselverband na herstel nog aanwezig is. Metselverband is het verband of de rangschikking waarin stenen, bijna altijd worden gemetseld. In dit geval moeten circa 10 stenen worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€450	€0

34.7 Voegwerk gevels

Slecht

Het voegwerk verkeert (deels) in een slechte conditie. Dit slechte voegwerk is niet goed voor de gevel, water wordt nu teveel geabsorbeerd door de stenen waardoor in de woning vochtproblemen kunnen ontstaan. Daardoor kunnen ook de stenen, bijvoorbeeld door bevriezing, op enig moment kapot vriezen. Het slechte voegwerk moet over een oppervlakte van ongeveer 5 vierkante meter worden vervangen. Geadviseerd wordt om deze werkzaamheden op korte termijn uit te voeren.

- De oude voegen dienen over een diepte van tenminste 1 centimeter te worden verwijderd voordat nieuw voegwerk aangebracht kan gaan worden.
- Goed voegwerk van de gevel is van het grootste belang en verzorgt vele functies in technische en esthetische zin. Goed voegwerk "ademt" en transporteert en voert water af.
- Naar keuze kan de gevel na het herstellen van het voegwerk nog worden gehydrofobeerd. (hydrofoberen is waterafstotend maken)

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€425	€0	€0

34.8 Overige gebreken gevels

Matig

Er is opgemerkt dat eerder herstelwerkzaamheden aan de gevel zijn uitgevoerd. Dit geeft aan dat er zettingen of werkingen van materialen in het verleden hebben plaats gevonden. Door allerlei omstandigheden zoals bodemstructuur, temperatuur invloeden, te weinig dilataties, werking en zetting materialen kan altijd een schade of scheurvorming ontstaan. Omdat in dit geval eerder schade of scheurvorming aanwezig is geweest en hersteld, is de kans ook zeker aanwezig dat nieuwe schade of scheurvorming op enig moment gaat terug komen of op andere plaatsen gaat ontstaan.

De gevel is (deels) begroeid met een beplanting. De meningen of dit wel of niet schadelijk is voor een gevel zijn hierover verdeeld. Wij zijn van mening dat een begroeide gevel niet wenselijk is (en dus beter om te verwijderen).

- De gevel vervuult en wordt aangetast, indien het ooit verwijderd moet worden zal het reinigen hoge kosten met zich meebrengen.
- Ongedierte wordt hierdoor aangetrokken en vogels zullen zich in de begroeiing nestelen.
- De begroeiing kan door open stootvoegen of andere openingen naar binnen groeien, in de spouw groeien, ja zelfs onder het plafond in de woning terecht komen.

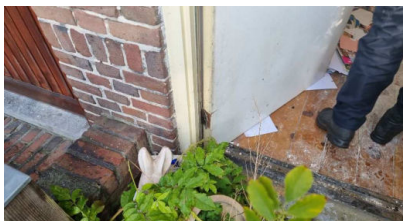
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€260

De ventilatieroosters welke mede dienen als ventilatie voor de kruipruimte en mogelijk ook voor de spouw zijn (door materialen, voegwerk of vervuiling) afgedicht. Deze roosters hebben een belangrijke functie voor de constructie en enkele onderdelen van de woning. Geadviseerd wordt dan ook om de vervuiling of voegwerk op korte termijn te verwijderen zodat de ventilatie roosters weer als bedoeld kunnen functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€205	€0	€0

Er zijn gebreken aan één of meerdere roosters in de gevel. Deze roosters zijn bedoeld om de toegang voor ongedierte naar de spouw en/of kruipruimte te blokkeren. In dit geval moeten de kapjes van 4 roosters worden vervangen. Bij gebreken aan deze roosters heeft ongedierte eenvoudig via de kruipruimte of spouwmuur eenvoudig toegang tot uiteindelijk de hele woning!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€420	€0



34.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Goed

Boven de gevelopeningen zijn lateien en/of rollagen aanwezig, deze verkeren in een goede conditie. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt.

34.10 Trasraam

Goed

Aan het trasraam zijn geen gebreken opgemerkt. Dit trasraam kan als bedoeld prima functioneren. Een trasraam of cementraam is het gedeelte van een gemetselde muur van gewoonlijk 5 à 6 lagen onder tot 5 à 6 lagen boven het maaiveld. Het wordt uitgevoerd in harde steen (zogenamde klinkers) en harde specie met als doel het optrekken van vocht te verhinderen vanuit de bodem rondom een gebouw.

- Zonder tras- of cementraam kan er vorstschade ontstaan in de onderste bakstenen door optrekkend en bevriezend vocht.
- Als er in de steen water aanwezig is en dat bevroert gaan de stenen kapot, omdat het volume van ijs groter is dan dat van water.

37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Matig

In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd



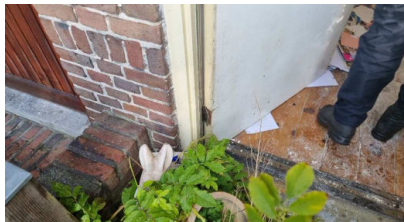
37.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Slecht

Er zijn diverse grote gebreken aan het hang- en sluitwerk van de kozijnen. Wij adviseren onderhoud uit te voeren. Daar waar nodig kunnen onderdelen worden vervangen of alsnog worden aangebracht.

- Met deugdelijk hang- en sluitwerk is de kans kleiner op een geslaagde inbraak.
- Het hang- en sluitwerk is niet specifiek gecontroleerd op veiligheid of politiekeurmerk.
- Regulier onderhoud aan het hang- en sluitwerk moet u jaarlijks uitvoeren, denk aan intikken van de scharnierpennen en alle draaiende en bewegende delen sproeien met een kruipolie.
- Kruipolie (WD40) kunt u bij elke bouwmarkt aanschaffen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0



37.2 Houtrot kozijnen

Slecht

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Houtrot kan altijd (eventueel naast het gemelde) ook nog aanwezig zijn bij andere en/of meerdere kozijnen op niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het schuren of verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld.
- Omdat we tijdens de inspectie op basis van een steekproef controleren is houtrot niet altijd in zijn volle omvang gezien en benoemd.
- Van eerder hersteld houtrot kan niet worden vastgesteld of dit herstel ooit deugdelijk is uitgevoerd!

De kozijnen zijn gecontroleerd op houtrot, dit is helaas aangetroffen. Dit houtrot dient professioneel te worden hersteld waarna ook het schilderwerk (plaatselijk) nieuw aangebracht dient te worden.

- Tijdens deze bouwtechnische keuring (welke een visueel karakter heeft) hebben we slechts alleen aan de buitenzijde het houtrot opgemerkt, hierbij zijn we uitgegaan van een gemiddelde diepte en omvang. Bij herstel en bewerken van het kozijn op de houtrot locatie kan de omvang mee of tegenvallen.
- Op basis van de hoeveelheid houtrot welke we hebben opgemerkt zijn de onderstaande kosten voor reparatie berekend.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€600	€0	€0



Bij het steekproefsgewijs controleren van de kozijnen op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat één of meerdere kozijnen niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeren en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

In de deur is houtrot aanwezig, herstel of reparatie wordt ook niet geadviseerd. Het beste en voordeligste resultaat wordt bereikt door de deur te vervangen. Na het vervangen kan de deur worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€620	€0

37.5 Kozijnbevestiging

Goed

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.

37.7 Kozijn vervuiling

Matig

De kozijnen zijn op onderhoud en vervuiling gecontroleerd. De kozijnen zijn niet optimaal onderhouden, vervuiling is reeds ingevreten in de afwerking. Dit is niet goed voor de levensduur van de afwerking, kozijnonderdelen en de kozijnen. Alsnog adviseren wij om de kozijnen per direct en regelmatig te gaan onderhouden.

- Geen regelmatig onderhoud zal de levensduur van bijvoorbeeld schilderwerk met 30% verkorten.
- Slecht onderhoud en vervuiling van de kozijnen is niet fraai en hebben een negatieve invloed op de uitstraling van de woning.

37.10 Beglazing

Slecht

Beglazing

Slecht

De woning is (deels) voorzien van isolerende beglazing, dit kan HR+, HR++, of elk ander soort isolatieglas zijn. Isolerende beglazing is op dit moment het meest toegepaste glas in de woning en utiliteitsbouw.

De isolerende beglazing is op gebreken, breuk en lekkage gecontroleerd, ten tijde van de inspectie is gebleken dat circa 3 m2 moet worden vervangen. De overige beglazing verkeert voor zover zichtbaar in een goede en voldoende conditie.

- De beglazing is niet heel specifiek gecontroleerd op krassen welke al heel snel kunnen ontstaan bij schuur of schilderswerkzaamheden.
- Lekke isolerende beglazing kan in voorkomende gevallen visueel niet direct waarneembaar zijn. Pas onder bepaalde omstandigheden gaat de spouw tussen de beglazing condenseren. Als condensatie zichtbaar wordt is er sprake van lekke isolerende beglazing.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€360	€0



37.11 Overige gebreken kozijnen

Slecht

De onderdorpel van kozijnonderdelen zijn niet vrij van het maaiveld! Water, begroeiing en dergelijke belasten nu het (onbehandelde) houtwerk. Hierdoor kan versneld houtrot optreden! In de meeste gevallen wordt de omvang van eventueel houtrot pas zichtbaar indien grond, vervuild grind of bestrating is verwijderd en de kozijnonderdelen geheel zijn 'vrij' gemaakt. Indien houtrot reeds is aangetroffen dan is dat hiervoor (als stelpost) reeds opgenomen in deze begroting. De bij dit item benoemde kosten zijn bedoeld om (terrein) aanpassingen toe te passen zodat de kozijnonderdelen weer vrij zijn van voortdurende vochtbelasting, tegelwerk, grind of grond.

- Kozijnonderdelen dienen zichtbaar te zijn, en behandeld te kunnen worden!
- Kozijnonderdelen dienen niet in contact te staan met voortdurende vochtbelasting, tegelwerk, grind of grond.
- Kosten voor eventueel houtrot zijn onmogelijk goed te begroten en zijn heel nadrukkelijk opgenomen als een 'stelpost'.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€320	€0	€0

Enkele ramen en/of deuren klemmen of kunnen niet goed en soepel worden gebruikt en afgesloten. In de meeste gevallen kunnen niet goed sluitende ramen en deuren worden afgesteld. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat e.e.a. kan worden afgesteld en zijn de kosten hiertoe beperkt.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€220	€0	€0

Door een capillaire werking kan vocht in versmallingen of te nauwe ruimtes hoger opkruipen dan dit normaal zou doen, met name treedt dit op in nauwe aansluitingen waartussen zich lucht bevindt. Door onderlinge werking kan vloeistof (meestal hemelwater) zowel omhoog als omlaag als in horizontale banen naar binnen worden gezogen. Dit vormt dus een risico, hierdoor zou houtrot (van binnen uit), een vochtprobleem of ander gebrek kunnen ontstaan. Dergelijke gebreken zijn nauwelijks zichtbaar of te lokaliseren, soms ontstaan dit soort gebreken en soms gaat het goed. In voorkomende gevallen is een gebrek vergevorderd voor dat dit zichtbaar wordt. Een opening van 5mm tot 7mm tussen materialen wordt over het algemeen groot genoeg geacht om te voorkomen dat er capillaire werking optreedt. Het advies is om deze situatie indien technisch mogelijk te verbeteren.

- De genoemde kosten zijn slechts bedoeld als attentie, zeer indicatief en niet onderbouwd.
- Een vervolg onderzoek is nodig om te bepalen of wijzigingen noodzakelijk en technisch mogelijk zijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€360	€0	€0

37.12 Raamdorpels

Matig



Raamdorpelstenen (keramisch)

Matig

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

- Raamdorpels lopen schuin af en steken iets buiten het metselwerk.
- Een waterslag is een voorziening onder een raam waardoor (regen)water niet direct op en in de muur terechtkomt.
- Waterslagen beschermen dus de bovenzijde van het buitenblad (metselwerk) tegen indringen van water aan de onderzijde van het raam.

De raamdorpelstenen zijn vervuild met alg en/of mos, wij adviseren dit de reinigen en te onderhouden. Dergelijke vervuiling tast het materiaal aan, gaat ook vocht vasthouden en kan vervolgens (bijvoorbeeld bij bevriezing) schade aan het materiaal (vorstschade) tot zelfs breuk veroorzaken.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€220	€0	€0

38 Schilderwerk buiten de woning

Slecht

Het schilderwerk aan buitenzijde van de woning is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen is belangrijk! Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd en houtrot worden voorkomen. Omdat de kwaliteit van het schilderwerk verschillend kan zijn bij één woning kunnen meerdere beoordelingen hierna volgen.

- Signaleer op tijd kritieke punten door elk voor- en najaar het houtwerk na te kijken en tref voorzorgsmaatregelen om verder verval (houtrot) te voorkomen.
- Let bij uw jaarlijkse controle ook op het kitwerk tussen beglazing en houtwerk, deze moet 100% afdichten om vochtintrede te voorkomen (vooral de liggende delen).
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe als de verf poedert, onvoldoende hecht of als de verf barsten heeft tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude laag in zijn geheel.
- Indien van toepassing krab kleine naadjes en putjes schoon en vul deze met tweecomponenten reparatiemiddel op epoxybasis. Ook grotere beschadigingen zoals houtrot kunt u hiermee herstellen. Naadjes kunt u ook dichten met een acrylaatkit.

38.2 Schilderwerk (per direct uitvoeren)

Slecht

Het schilderwerk (deels of het geheel) verkeert technisch in een slechte conditie. Per direct (binnen 1 jaar) moet diverse schilderwerk worden vernieuwd.

Kozijn schilderwerk

Slecht

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten 8 kozijnen worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€2.320	€0	€0

Deuren schilderwerk

Slecht

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten 3 deuren worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€420	€0	€0

Overstekken en boeiboorden schilderwerk

Slecht

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten 15 m2 overstek/boeiboord worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.125	€0	€0

Gevel sauswerk

Slecht

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moet 8 m2 gevel worden gesausd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€432	€0	€0

39 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)

Redelijk

Er is een aanbouw, serre of garage (vast aan de woning) aanwezig, deze is beoordeeld op de bouwkundige staat en constructie. Het gevelwerk, de kozijnen alsmede de beoordeling van het schilderwerk is inbegrepen en samengevat in eerdere hoofdstukken over deze onderwerpen. * In veel gevallen zal de fundering van een aanbouw of serre niet zijn gezien omdat in dit aangebouwde deel geen kruipruimte is en/of deze niet toegankelijk is. * Een later aangebouwde aanbouw/serre heeft altijd een andere fundering, grondslag en bodemstructuur dan de woning, dat zorgt voor verschillende werkingen van het geheel. * In veel gevallen kan niet worden achterhaald hoe en of de aanbouw/serre goed op een fundering staat.

39.1 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 1

Goed

Dakbedekking

Goed

Op de aanbouw is een bitumen dakbedekking aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken zoals aanbouwen, veranda's, dakkapellen of schuren mee te bedekken.

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op daken, zeker als er veel bladeren op liggen van bomen in de buurt van uw dak. Door jaarlijks 15 minuten op uw dak door te brengen om dit alles te verwijderen zorgt u ervoor dat uw dak zo lang mogelijk in goede conditie blijft.

De aanwezige dakbedekking verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken aangetroffen. Vervangen is op korte termijn zeker niet aan de orde. Een plat dak is wel kwetsbaarder dan een schuin(hellend) pannendak. Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan. Kunststof en rubber dakbedekkingen hebben een langere levensduur en vragen nauwelijks onderhoud.

- Inspecteer het platte dak twee keer per jaar. Het voor- of najaar is de beste periode om te inspecteren en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
- Gebruik voor het onderhoud nooit oplosmiddelen; die tasten de dakbedekking onherroepelijk aan.



Overige bevindingen dakbedekking

Matig

Het dak is vervuild, er ligt teveel vervuiling op het dak. Dit tast de dakbedekking aan en zal de levensduur van de dakbedekking verkorten. Algen en mosgroei, bladeren en alle overige vervuiling dient te worden verwijderd. Op zijn minst eenmaal per jaar moet het dak van dergelijke vervuiling worden ontdaan en/of onderhouden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€120	€0	€0

Zinken deklijst aanbouw

Goed

Aan de zinken deklijst van de aanbouw zijn geen bijzonderheden opgemerkt.

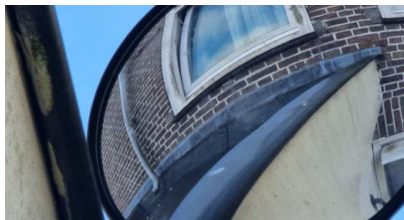
Loodaansluitingen dak naar gevel

Goed

Tussen het dak van de aanbouw en de gevel van de woning is een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting wordt waterdicht gemaakt door een loodstrook (voetlood). Dit lood zit normaal gesproken helemaal door de spouw van de gevel en is bevestigd aan het binnenblad.

- Het vrijhangende gedeelte aan de buitenzijde mag niet meer dan 80 mm breed (hoog) zijn. Anders wordt het kruipeffect (met risico van scheurvorming en inwateren) te groot.
- Een strook voetlood mag ten hoogste 1 m lang zijn en moeten elkaar met minimaal 8 cm overlappen.

Het dak van de aanbouw is geïnspecteerd en gecontroleerd op gebreken. Er zijn geen bijzonderheden opgemerkt aan de loodstroken, deze verkeren in een goede conditie.



Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw

Goed

Alle dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) zijn gecontroleerd op gebreken zoals houtrot of andere afwijkingen. De algehele indruk is goed, het geheel verkeert technisch in een voldoende conditie.

39.2 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 2

Matig

Dakbedekking

Slecht

Op de aanbouw is een bitumen dakbedekking aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken zoals aanbouwen, veranda's, dakkapellen of schuren mee te bedekken.

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op daken, zeker als er veel bladeren op liggen van bomen in de buurt van uw dak. Door jaarlijks 15 minuten op uw dak door te brengen om dit alles te verwijderen zorgt u ervoor dat uw dak zo lang mogelijk in goede conditie blijft.

De aanwezige dakbedekking verkeert in een slechte conditie. Vervangen op korte termijn wordt hier geadviseerd! Een plat dak is kwetsbaarder dan een schuin(hellend) pannendak. Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan. Kunststof en rubber dakbedekkingen hebben een langere levensduur en vragen nauwelijks onderhoud.

- Inspecteer het platte dak twee keer per jaar. Het voor- of najaar is de beste periode om te inspecteren en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
- Gebruik voor het onderhoud nooit oplosmiddelen; die tasten de dakbedekking onherroepelijk aan.

De dakbedekking is als slecht beoordeeld, vervangen per direct van 10 m2 dakbedekking wordt geadviseerd.

- Als u gaat vervangen adviseren wij u een keuze te maken tussen een bitumen dakbedekking, een rubber (EPDM) dakbedekking of een PVC dakbedekking. Een bitumen bedekking kan eventueel nog worden voorzien van grind (kiezels).
- PVC of EPDM zijn duurder maar hebben een langere levensduur (circa 40 jaar) en zijn geschikt voor het aanbrengen van een 'groen' dak.
- Nieuwe bitumen zijn het voordeligst. Deze hebben overigens ook een redelijke levensduur van circa 25 jaar bij regelmatig onderhoud.
- Laat u goed informeren over de verschillende soorten dakbedekking. Tegenwoordig zien wij steeds vaker dat een witte bitumen dakbedekking wordt toegepast voor platte daken. Een dergelijke dakbedekking blijft koeler in de zomer, rendement van bijvoorbeeld zonnepanelen verbeterd, lagere omgevingstemperatuur met als gevolg schonere lucht!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.050	€0	€0



Loodaansluitingen dak naar gevel

Slecht

Tussen het dak van de aanbouw en de gevel van de woning is een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting wordt waterdicht gemaakt door een loodstrook (voetlood). Dit lood zit normaal gesproken helemaal door de spouw van de gevel en is bevestigd aan het binnenblad.

- Het vrijhangende gedeelte aan de buitenzijde mag niet meer dan 80 mm breed (hoog) zijn. Anders wordt het kruipeffect (met risico van scheurvorming en inwateren) te groot.
- Een strook voetlood mag ten hoogste 1 m lang zijn en moeten elkaar met minimaal 8 cm overlappen.

Het voetlood zoals hiervoor omschreven moet (deels) worden vervangen. Het vervangen van dergelijk voetlood is niet eenvoudig! Bij metselwerk is de beste oplossing dat stroken stenen worden verwijderd zodat het lood in de spouw tegen het binnenblad gemonteerd kan worden. Een andere oplossing zou kunnen zijn dat het lood ten minste 4 cm diep wordt ingeslepen in een voeg. Indien het een montage onder een kozijn betreft wordt een vakman geadviseerd. In dit geval moet 3 meter worden vervangen!

- Het eenvoudig (vast)klemmen van het voetlood en dichtvoegen van een voeg is geen deugdelijk herstel.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€420	€0	€0

Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw

Goed

Alle dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) zijn gecontroleerd op gebreken zoals houtrot of andere afwijkingen. De algehele indruk is goed, het geheel verkeert technisch in een voldoende conditie.

44 Buiten de woning (tuin e.d)

Slecht

44.1 Algeheel onderhoud buiten de woning

Slecht

De algehele onderhoudsstaat en samenvatting van de woning aan de buitenzijde is: slecht onderhouden. Het geheel verkeert dus in een slechte conditie. Hier is weinig zorg aan besteed! Het zal enige moeite kosten om dit alles weer een beetje op orde te krijgen.

45 Slotopmerking & uitsluitingen

Goed

- De inspectie en opdracht betreffen uitsluitend het adres zoals bovenin de rapportage benoemd is. Geen enkel bouwkundig element, afwerking of onderdeel van belendende percelen maakt deel uit van deze inspectie, gevolgschade hierdoor opgelopen of risico's komen altijd voor rekening van de veroorzaker.
- Alleen de in dit rapport genoemde bouwkundige onderdelen zijn geïnspecteerd, niet genoemde bouwkundige onderdelen of elementen zijn dus niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie.
- Zwembaden en alle bijbehorende installaties zijn altijd uitgesloten van deze bouwkundige keuring.
- Voor de hiervoor bedoelde en in het rapport niet benoemde elementen of onderdelen welke niet geïnspecteerd of gezien konden worden, adviseren wij een vervolgonderzoek!
- De beglazing in en buiten de woning is niet gecontroleerd op veiligheid. In voorkomende gevallen is het aan te raden of hoort veiligheidsglas aanwezig te zijn. Met name wanneer het glas tot aan de grond komt, is het zeker aan te raden om veiligheidsglas gebruiken.

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-het-zelf-werkzaamheden);
 - vermeld inclusief BTW;
 - indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

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

Voorwaarden & Normen 2019-1, geldig vanaf 1 januari 2019

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam:	Patrick van Eekelen De Volksbank	Bedrijf:	Homekeur BV
Adres:	Croeselaan 1	Adres:	Gieterijstraat 82
Postcode:	3521BJ	Postcode:	2984AB
Plaats:	Utrecht	Plaats:	Ridderkerk
Telefoon:	0612709814	Telefoonnummer:	085 065 36 75
		Naam inspecteur:	Bonno Goeree
		Nummer Kamer van Koophandel:	67431496
		Ingeschreven als:	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres:	Koen van Oosterwijkaan50	Datum inspectie:	4 nov. 2021
Postcode:	1181DT	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Amstelveen		
Woningtype:	Rijwoning		
Bouwjaar (indicatie):	1925		
		(handtekening inspecteur)	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€7.715	€5.775	€13.490
Totaal bouwlagen	€29.467	€6.015	€35.482
TOTAAL WONING	€37.182	€11.790	€48.972
Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:		€0

OPMERKINGEN

Let op: Dit is de verplichte NHG bijlage conform het model-bouwkundig rapport van de Nationale Hypotheek Garantie. Deze bijlage kunt u gebruiken voor de financiering van uw woning. In verband met de normen van de NHG heeft deze bijlage (meestal) afwijkende totaal bedragen dan het voorgaande rapport. Voor de volledige inspectie resultaten verwijzen wij u naar de voorgaande rapportage.

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				-	-
A.1	Kruipruimte				-	-
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dak	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€550	€1.425
A.3.1	Dakbedekking	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€3.885	€1.770
A.3.2	Schoorstenen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€2.260	€620
A.4	Brandveiligheid	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€240	€0
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€780	€1.960
TOTAAL ALGEMEEN					€7.715	€5.775

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				-	-
B.1.2	Metselwerk / gevels	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€1.650	€1.890
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€2.460	€620
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€6.157	€825
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€1.800
B.4	Sanitair	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€19.200	€0
B.5	Ventilatie / vocht	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€880
B.6	Diversen				-	-
TOTAAL BOUWLAGEN					€29.467	€6.015

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 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25% -.
- **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.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3) PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	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 traptreden aanhelen 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. 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. Opgewaarde 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.	

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4) PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	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 B.1.2.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met 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 uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangeta	§ 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
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpanidige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45532.pdf

2021.016368

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

*(inzake executoriale verkoop Koen van Oosterwijklaan 50 te 1181 DT
Amstelveen)*

Op elf november tweeduizend éénentwintig, verklaar ik, **Mr Dinant Bernardus Dijkhuis**, notaris te Koog aan de Zaan, gemeente Zaanstad, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en

bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;

- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakten:**
 - de op vijftien maart negentienhonderd negenennegentig voor mr. F.P. Bentum, destijds notaris te Amstelveen, verleden hypotheekakte, waarbij het eerste Hypotheekrecht is gevestigd;
 - de op elf november tweeduizend vier voor voornoemde oud-notaris mr. F.P. Bentum verleden hypotheekakte, waarbij het tweede Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrechten:**
 - het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van eerste hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien maart negentienhonderd negenennegentig in het register Hypotheken 3 deel 14197 nummer 37 van een afschrift van de Hypotheekakte;
 - het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van tweede hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twaalf november tweeduizend vier in het register Hypotheken 3 deel 18541 nummer 104 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **Notaris:**
mr. D.B. Dijkhuis, notaris te Koog aan de Zaan, dan wel (al naar

gelang en van tijd tot tijd van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**
mevrouw **Louise Thompson ROBB**, geboren te Glasgow (Groot-Brittannië) op acht oktober negentienhonderd vierenzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner; ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die

persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;

- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend onder de naam SNS, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;
 - **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
 4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen, voor wat betreft:
 - de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien maart negentienhonderd negenenneuentig in het register Hypotheken 4 deel 15701 nummer 37 van een afschrift van een akte van levering, op vijftien maart daarvoor verleden voor voornoemde oud-notaris mr. F.P. Bentum, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs;
 - de onverdeelde wederhelft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend zeven in het register Hypotheken 4 deel 51752 nummer 120 van een afschrift van een akte van verdeling en levering, op zevenentwintig februari daarvoor verleden voor een plaatsvervanger van mr. M.E. Amson, notaris te Amstelveen, welke akte bevat volledige kwijting.

III. DE HYPOTHEEKRECHTEN

1. De Verkoper is gerechtigd tot de Hypotheekrechten, alsmede tot een pandrechten ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakten, zijn op de Hypotheekrechten onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakten.
3. De Hypotheekrechten zijn eerste en tweede in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - de hiervoor onder 1. vermelde pandrechten eerste en tweede in rang zijn.
4. Het eerste Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van tweehonderd achtentwintigduizend tweehonderd éénenvijftig euro en vijfenveertig cent (€ 228.251,45), te vermeerderen met het

bedrag van honderd veertienduizend honderd vijftig euro en tweeënzeventig cent (€ 114.125,72) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van driehonderd tweeënveertigduizend driehonderd zevenenzeventig euro en zeventien cent (€ 342.377,17).

Het tweede Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), te vermeerderen met het bedrag van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00).

5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper de Hypotheekrechten niet heeft opgezegd en dat de Hypotheekrechten niet op enigerlei andere wijze teniet zijn gegaan.
6. Het bestaan van de Hypotheekrechten laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor de Hypotheekrechten zijn gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens de aldaar bedoelde pandrechten van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de

Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
De Rechthebbende in strijd met de afspraken, welke zijn vastgelegd in de Hypotheekakten heeft gehandeld.

Er is vastgesteld dat de woning op last van de overheid gesloten is in verband met overtreding van de Opiumwet. Het overtreden van de Opiumwet is in strijd met artikel 2 van de Algemene Bankvoorwaarden. In dat geval mag de Verkoper de totale schuld meteen opeisen op grond van artikel 2 lid 1 sub a van de Algemene voorwaarden van Geld- en Hypotheekverlening SNS Bank (versie 2 januari 1995) en artikel 27 van de Algemene Bankvoorwaarden. Verder heeft de Verkoper vastgesteld dat het Registergoed fors beschadigd is door een brand en dat de woning onbewoonbaar is verklaard. Op grond van artikel 2 lid 3 van de Algemene voorwaarden van Geld- en Hypotheekverlening SNS Bank (versie 2 januari 1995) had de Rechthebbende de Verkoper hierover onverwijld schriftelijk in kennis moeten stellen. De schade die de brand heeft veroorzaakt is niet hersteld. In dat geval mag de Verkoper de totale schuld meteen opeisen op grond van artikel 2 lid sub c van de Algemene voorwaarden van Geld- en Hypotheekverlening SNS Bank (versie 2 januari 1995). Ook is in artikel 14 van de Algemene voorwaarden van Geld- en Hypotheekverlening SNS Bank (versie 2 januari 1995) vastgelegd dat het Registergoed goed onderhouden dient te worden en eventuele beschadigingen terstond na het ontstaan hiervan dient te herstellen.

3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakten, al dan niet in samenhang met de op de Hypotheekrechten van toepassing verklaarde (algemene)

voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.

5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van de Hypotheekrechten (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakten - al dan niet in samenhang met de op de Hypotheekrechten van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **vrijdag zeventien december tweeduizend éénentwintig (17-12-2021) vanaf tien uur dertig minuten (10.30 uur).**

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee

afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.
Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
Deze aanzeggingen worden als **Bijlage 1** aan de Akte gehecht.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
**het woonhuis met onder- en bijgelegen grond en
 verdere aanhorigheden gelegen te 1181 DT Amstelveen,**

**Koen van Oosterwijklaan 50, kadastraal bekend
gemeente Amstelveen, sectie H, nummer 2772 ter
grootte van één are en vijfenzestig centiare (1 a 65 ca).**

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans niet in gebruik. De Onroerende Zaak is op last van de gemeente Amstelveen onder bestuursdwang wegens een (brand)onveilige situatie gesloten.
- 2.2 De Verkoper heeft derhalve gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende.
- De gemeente Amstelveen heeft in een e-mail de dato elf oktober tweeduizend éénentwintig het navolgende medegedeeld:
“Wij gaan akkoord met het opheffen van de last onder bestuursdwang als de woning is verkocht en er een nieuwe eigenaar is. De nieuwe eigenaar dient wel de elektrische installatie zo spoedig mogelijk te laten herstellen door een gecertificeerd installateur. Wij ontvangen dan een rapport waaruit blijkt dat de installatie voldoet aan daarvoor geldende regels. De nieuwe eigenaar krijgt van mij de sleutels en ik zal dit dan ook bespreken.”
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende

Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:

1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling. Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 51752 nummer 120, in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: (begin citaat)

ERFDIENSTBAARHEDEN/ZAKELIJK RECHT/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden en andere lasten en beperkingen wordt verwezen naar een akte op zestien februari negentienhonderd drieënzestig verleden voor notaris F.C. Dupuy te Amstelveen, overgeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te

Amsterdam op negentien februari daarna in deel 4104 nummer 44, waarin het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"De comparanten handelende als gemeld, verklaarden bij deze te vestigen de volgende erfdienstbaarheden van pad om te voet, per rijwiel of met een kinderwagen te gaan naar en te komen van de openbare weg, genaamd Koen van Oosterwijklaan te Nieuwer-Amstel op de voor de lijdende erven minst bezwarende wijze uit te oefenen deels over het bestaande pad achter de percelen, kadastraal bekend Gemeente Nieuwer-Amstel, sectie H nummers 2780, 2779, 2778, 2777, 2776, 2773, 2772 en 2771, anderdeels over een pad, ter breedte van ten minste een meter vijftig centimeter aan te leggen op het kadastrale perceel Gemeente Nieuwer-Amstel, sectie H nummer 9900 en wel:

- a. enzovoorts
 - c. *ten behoeve van de percelen nummers 2779, 2778 en 2777 en ten laste van de percelen 2772, 2771 en 9900, alle van voormelde kadastrale gemeente en sectie;*
 - d. *ten behoeve van het perceel nummer 2776 en ten laste van de percelen 2778, 2777, 2773, 2772, 2771 en 9900, alle van voormelde kadastrale gemeente en sectie;*
 - e. *ten behoeve van de percelen nummers 2773, 2772 en 2771 en ten laste van de percelen nummers 2776, 2777 en 2778, alle van voormelde kadastrale gemeente en sectie."*
- (einde citaat);
- b. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed de volgende aantekening staat vermeld:

"Publiekrechtelijke beperking: Sluiting gebouw, open erf of terrein, Woningwet

Betrokken gemeente: Gemeente Amstelveen

Afkomstig uit stuk: 79463/00066 Ingeschreven op negenentwintig oktober tweeduizend twintig.

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging).

Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie"

Vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die

lasten en beperkingen zijn ontstaan;
 doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen
 als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge
 de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van
 artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke
 Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in
 Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de
 Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en
 beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks
 onder de opschortende voorwaarde van de levering van het
 Registergoed aan de Koper.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als
 rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt
 geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft
 aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende
 voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke
 aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen
 enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
 Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
 Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van
 toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde
 overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen
 omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een
 levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum
 kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris

gerichte schriftelijke verklaring.

- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
 1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.

- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10). Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient

uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.

- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om

toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen; als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
 1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende

voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en

2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
 1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;

en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het

Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.

- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard; zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper

komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.

- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
 1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden

vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.

- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:

1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:

1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbepaling als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.

- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke

Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):

1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
- in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:

1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens

- herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
 - 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
 - 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
 - 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
 1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het

- Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade

(mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.

13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:

1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.

14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.

14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de

Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.

- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
 1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
 1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van

de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:

1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.

15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:

1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.

15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:

1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde

- voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke

tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:

1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan

bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:

1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
3. de Koopprijs.

16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.

16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.

- 17.2Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst: (begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag. (einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 Artikel 16 lid 2 AVVE 2017

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontfangen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper

gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.

20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:

1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
2. de gene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de

- Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8. De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
 6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
 7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel

dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.

22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.

23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:

mevrouw Linda Suzanne Bonouvrié, kantooradres 1541 KW Koog aan de Zaan, Hoogstraat 11, geboren te Zaanstad op zeventenentwintig mei negentienhonderd vierenzeventig; handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:

a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn

- vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
- 2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
- 3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparante blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt **gehecht**.

SLOT

Slotverklaring van de comparante

De comparante heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat zij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Koog aan de Zaan op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparante en heb ik, notaris, de comparante een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparante gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparante.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparante en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om dertien uur en vijftientig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45532_Kostenoverzicht koper opgesteld 11 11 2021.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING KOPER				
Object: Koen van Oosterwijklaan 50 te 1181 DT Amstelveen				
	t.l.v. verkoper of eigenaar	t.l.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris		€ 3.500,00	€ 735,00	€ 4.235,00
2 Kadastraal recht (belast btw)		€ 100,00	€ 21,00	€ 121,00
3 Kadastraal recht (onbelast btw)		€ 144,50	nvt	€ 144,50
	TOTAAL:	€ 3.744,50		€ 4.500,50
Overdrachtsbelasting				

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens.

Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld.

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij Notaris Kantoor Dijkhuis Koeman voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.