

Bezwaarschrift WOZ

Gemeente Almelo
p/a Gemeentelijk Belastingkantoor Twente
T.a.v. de heffingsambtenaar
Postbus 845
7550 AV Hengelo (Ov)

Betreft: Bezwaarschrift WOZ-beschikking 2019

Datum: 11-12-2019

WOZ-Objectnummer: 014100002975

Betreft: object Bornerbroeksestraat 124 Beschikking 2019

Geachte heer of mevrouw,

Ik ontving van u bovengenoemde WOZ-beschikking 2019, met waarde peildatum 1 januari 2018. Ik ben het niet eens met de daarin genoemde waarde van € 125.000 voor mijn woning. Naar mijn mening heeft u de waarde te hoog vastgesteld. Zie bijlage 1.

Als huurder van een huurwoning met een huur van onder de 710 euro, ben ik als sociaalhuurder belanghebbende terzake de WOZ waarde van het pand dat ik bewoon. Zie bijlage 2,3 en 4

Om de volgende redenen maak ik bezwaar:

Mijn woning wijkt af van het referentiepand/de referentiepanden:

- Mijn woning is minder goed onderhouden
Zie bijlage 5, 8 en 11
- De ligging van mijn woning is minder gunstig.
Zie bijlage 11
- Het energielabel van de referentiepanden wijkt aanzienlijk af van mijn woning
- **Zie bijlage 6, 9, 12 en 17**

Uit bovenstaande blijkt dat uw WOZ Besluit niet voldoet aan de geldende normen van ambtelijke zorgvuldigheid.

Naar mijn mening zou de waarde van mijn woning vastgesteld moeten worden op een nader te bepalen, maar aanzienlijk lager, bedrag.

Mocht u het voornemen hebben mijn bezwaar af te wijzen dan verzoek ik gehoord te worden.

Hoogachtend,

.....

Kjeld Schouten-Lebbing
Bornerbroeksestraat 124
7601 BJ Almelo
Kjeld@schouten-lebbing.nl

Bijlagen:

1. Bestreden besluit
2. Huurovereenkomst
3. Voorstel huurverlaging en puntentelling
4. Geaccepteerde aanbod huurverlaging
5. Vergelijking met referentiepand 1 "Violiersstraat 87"
6. EPBD uittreksel referentiepand 1
7. Verkoopsadvertentie Funda referentiepand 1
8. Vergelijking met referentiepand 2 "Violiersstraat 204"
9. EPBD uittreksel referentiepand 2
10. Woninggegevens "Huispedia" referentiepand 2
11. Vergelijking met referentiepand 3 "Zwanenbloemstraat 23"
12. EPBD uittreksel referentiepand 3
13. Verkoopbrochure "Weghorst Makelaardij" referentiepand 23
14. Actuele lijst met gebreken
15. Keuringsrapport Electra
16. Foto staat houtwerk
17. EPBD uittreksel Bornerbroeksestraat 124

Taxatieverslag Woningen

Locatie woning

Straatnaam Bornerbroeksestraat
Huisnummer 124
Postcode 7601BJ
Woonplaats Almelo

WOZ-objectnummer 014100002975

Waardepeildatum 1 januari 2018

Toestandspeildatum

Vastgestelde WOZ-waarde: **€ 125.000**

(waardepeildatum 1 januari 2018)

Vorige vastgestelde WOZ-waarde € 126.000

(waardepeildatum 1 januari 2017)

Verandering van de WOZ-waarde -0.8 %

Over de waardepeildatum:

Als wij de WOZ-waarde van uw woning taxeren, kijken wij naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar vóór de waardepeildatum en de verkoopprijzen in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeildatum:

In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw woning heeft verbouwd (of uw woning nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Objectgegevens:

Type woning rijwoning

Onderdelen	Type	BAG-id	Bouwjaar	Oppervlakte(m²)	Inhoud (m³)	Aantal
1100 - Woning			1930	0	304	282
1640 - Berging/schuur			1959	10		
2030 - Grond bij				146	0	146

Type woning

In de WOZ-administratie is vastgelegd wat het woningtype van uw woning is. In de Fotowijzer woningen (uitgave NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer) zijn de verschillende woningtypen gedefinieerd. Dit gegeven gebruiken wij om woningen onderling te vergelijken.

Onderdelen

Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning, wordt uw woning omschreven in onderdelen zoals woning, uitbouw en garage. Door deze onderdelen te onderscheiden, is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een extra uitbouw).

Bouwjaar

Het bouwjaar van uw woning is van belang voor een correcte waardebepaling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de periode waarin uw huis gebouwd is van belang. Een verschil van een enkel jaar leidt niet direct tot een waardeverschil.

Oppervlakte

Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen). Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier.

Inhoud

Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de bruto-inhoud. De bruto-inhoud is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de brutoinhoud van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (Meetinstructie bruto-inhoud woningen). Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van de woning. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de bruto-inhoud voor alle woningen op dezelfde manier.

Taxatieverslag Woningen

Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte (in m ²)
AML01	H	03717	G	0000	146

Kadastrale percelen:

Elke woning staat op een of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van uw kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken.

Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat.

Geselecteerde vergelijkbare verkopen

Verkochte woning 1:

Straatnaam	Violierstraat
Huisnummer	87
Postcode	7601GR
Woonplaats	Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	6 juli 2018
Verkoopprijs	€ 110.000
Vastgestelde WOZ-waarde	€ 101.000
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 94.000



Waardepeildatum

1 januari 2018

1 januari 2017

Objectkenmerken

Type woning	rijwoning					
Buurt	Riet Noord					
Wijk	De Riet					
Onderdelen	Type	BAG-id	Bouwjaar	Oppervlakte(m ²)	Inhoud (m ³)	Aantal
1640 - Berging/schuur	Pand	0141100000048672	1929	6	14	
1310 - Dakkapel	Verblijfsobject	0141010000005484				1
1100 - Woning	Verblijfsobject	0141010000005484	1929	0	256	
2030 - Grond bij				159	0	

Verkochte woning 2:

Straatnaam	Violierstraat
Huisnummer	204
Postcode	7601GZ
Woonplaats	Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	1 september 2017
Verkoopprijs	€ 120.000
Vastgestelde WOZ-waarde	€ 133.000
Vorige vastgestelde WOZ-waarde	€ 115.000



Waardepeildatum

1 januari 2018

1 januari 2017

Objectkenmerken

Type woning	rijwoning					
Buurt	Arendsboer e.o. Noord					
Wijk	De Riet					
Onderdelen	Type	BAG-id	Bouwjaar	Oppervlakte(m ²)	Inhoud (m ³)	Aantal
1630 - Berging/schuur			1930	6		
1100 - Woning			1930			355
2030 - Grond bij				179		0
1310 - Dakkapel			2015			1

Taxatieverslag Woningen

Geselecteerde vergelijkbare verkopen

Verkochte woning 3:

Straatnaam Zwanebloemstraat
Huisnummer 23
Postcode 7601XZ
Woonplaats Almelo
Verkoopdatum (overdracht bij notaris) 31 juli 2017
Verkoopprijs € 107.500



Waardepeildatum

1 januari 2018

Vastgestelde WOZ-waarde € 114.000
Vorige vastgestelde WOZ-waarde € 102.000

Objectkenmerken

Type woning rijwoning
Buurt Riet Noord
Wijk De Riet

Onderdelen	Type	BAG-id	Bouwjaar	Oppervlakte(m ²)	Inhoud (m ³)	Aantal
2030 - Grond bij				147	0	
1100 - Woning			1929	0		276
1640 - Berging/schuur			1929		10	
1310 - Dakkapel			2000			1
1220 - Aanbouw woonruimte			1929			67

Taxatieverslag Woningen

Toelichting bij taxatieverslag

Hieronder leest u meer over een aantal taxatiebegrippen en de gang van zaken rondom de taxatie.

Vastgestelde WOZ-waarde

Dit is de officieel door taxateurs getaxeerde marktwaarde van uw woning.

Volgens de officiële internationale definitie is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS).

Modelmatige waardebepaling

Wij moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor gebruiken wij speciale geautomatiseerde systemen. Deze manier van taxeren wordt aangeduid als modelmatige waardebepaling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebepaling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebepaling. Het kenmerk van deze systemen is dat een computer hiervoor grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (zoals verkoopprijzen) analyseert. De geanalyseerde gegevens worden gebruikt om voor alle woningen taxatiewaarden te berekenen. Deze berekening gebeurt met de kenmerken die zijn geregistreerd van alle woningen.

Alle verkoopprijzen gebruikt

Dankzij de computer kunnen wij een getaxeerde woning in feite vergelijken met alle andere woningen in de gemeente. Meer specifiek: met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Bij de taxatie zijn dus veel meer verkoopprijzen gebruikt dan de verkopen die op dit taxatieverslag zijn vermeld.

Vergelijking op basis van objectkenmerken

Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken, beschikken wij (de taxateur) over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zo veel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit van de woning, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. Wij houden deze objectkenmerken steeds actueel. Als wij bijvoorbeeld zien dat een woning is verbouwd, registreren wij direct de nieuwe kenmerken van deze woning.

Verkochte woningen in taxatieverslag

Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, hebben wij enkele verkochte woningen geselecteerd. Ter illustratie vindt u de gegevens hiervan in dit taxatieverslag. De vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen illustreert hoe de WOZ-waarde van uw woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. In principe kunnen wij u ook een vergelijking met andere verkochte woningen in de gemeente laten zien. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebepaling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft.

Controles:

De WOZ-waarden die de computer berekent, worden uitgebreid door ons gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Soms controleert de taxateur een taxatie ter plaatse door een woning te bekijken. Maar meestal heeft de taxateur alle benodigde gegevens voor zijn controle op kantoor beschikbaar. Over de resultaten voeren wij ook nog een zogenoemde eindcontrole uit. Hiervoor gebruiken wij controlelijsten (beoordelingsprotocollen) die de Waarderingskamer heeft opgesteld. In deze eindcontrole bekijken wij bijvoorbeeld of:

- de WOZ-waarden aansluiten op de verkoopprijzen;
- de WOZ-waarden aansluiten op de WOZ-waarden op een vorige waardepeildatum;
- de onderlinge waardeverhoudingen logisch zijn.

Als wij een verschil constateren, is dit een signaal om nog eens extra naar de taxatie van die woning te kijken. Overigens is het dan goed mogelijk dat wij constateren dat de taxatie goed is en dat het verschil verklaard kan worden.

Rol Waarderingskamer:

De Waarderingskamer controleert als toezichthouder of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft als missie dat zij het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ bevordert.

Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of wij de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat wij de taxaties bekendmaken. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.

Nauwkeurigheid van taxaties:

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Immers ook de betaalde verkoopprijzen zijn uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

GEGEVENEN VERHUUARDER

Naam : dhr Kerver

hierna te noemen 'verhuurder(s)',

CONTACTGEGEVENEN BEHEERDER

Naam : 123Wonen Beheer
Adres : Twentepoort Oost 34
Postcode : 7609 RG Almelo

Voor alle financiële en technische vragen kunt u ons bereiken via beheer@123Wonen.nl of 088 - 7009901. Voor storingen buiten kantooruren om, kunt u 24/7 terecht via 088 - 7009902, dit betreft een noodnummer bij alleen zeer urgente zaken die niet kunnen wachten tot de volgende werkdag.

EN

GEGEVENEN HUURDER(S)

Naam : Dhr. K. Schouten
Adres : Herenstraat 83 E1
Postcode : 2313 AG Leiden
Telefoonnummer : 06-29968996
E-mailadres : info@kjeld.me

Naam : Mw. N. Lebbing
Adres : Herenstraat 83E1
Postcode : 2313 AG Leiden
Telefoonnummer : 06-29968996
E-mailadres : info@nanya.nl

ZIJN OVEREENGECOMEN

1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de deels gestoffeerde woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: Bornerbroeksestraat 124 , 7601 BJ Almelo, NL.
- 1.2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN'

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'Algemene Bepalingen'. Deze Algemene Bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

De Algemene Bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van minimaal 12 maanden ingaande op 20-03-2017 en lopende tot en met 19-03-2018.
- 3.2. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen, tenzij de in artikel 3.1 bepaalde tijd voor de duur van twee jaren of korter is aangegaan.
- 3.3. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
- 3.4. Indien de in artikel 3.1 bepaalde tijd voor de duur van twee jaren of korter is aangegaan eindigt de overeenkomst zonder dat daartoe opzegging is vereist wanneer de bepaalde tijd verstrijkt. Verhuurder zal huurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de in artikel 3.1 bepaalde tijd verstrijkt over de dag waarop de overeenkomst eindigt schriftelijk informeren.
- 3.5. Indien de verhuurder huurder niet binnen de onder artikel 3.4 gestelde termijn schriftelijke informeert, wordt de overeenkomst na het verstrijken van de in artikel 3.1 bepaalde tijd voor onbepaalde tijd verlengd.
- 3.6. Indien de in artikel 3.1 bepaalde tijd voor de duur langer dan twee jaren is aangegaan en de termijn verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door, met dien verstande dat dan een opzegtermijn geldt van verhuurder van 3 maanden en huurder 1 volledige kalendermaand(en) ingaande op de eerste van de maand.
- 3.7. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de Algemene Bepalingen.

4. Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
 - de huurprijs
- 4.2. De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.1 tot en met 14.7 van de Algemene Bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals in voornoemde artikelen is aangegeven.
- 4.3. De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen uiterlijk op de 28e van de maand voorafgaande aan de periode waarop de betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 4.4. Per betaalperiode van één maand bedraagt
 - de huurprijs € 710,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen € 710,00

Zegge: zevenhonderd en tien euro

- 4.5. Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 20-03-2017 tot en met 30-04-2017 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €984,84. Huurder zal dit bedrag voldoen

Paraaf huurder

DW

DD
Damey
pagina 2/6

uiterlijk 7 dagen voor de sleuteloverdracht.

- 4.6. Huurder betaalt uiterlijk 7 dagen voor sleuteloverdracht een waarborgsom van € 710,00. Voor het overige wordt verwezen naar artikel 10 van deze huurovereenkomst.
- 4.7. De maandelijkse huur dient vooraf op de 28e van de maand (huurder verplicht zich tot het instellen van een automatische incasso) overgemaakt te worden op NL 72 RABO 0306437279 t.n.v. Stichting Beheer Derdengelden 123Wonen o.v.v. huur Bornerbroeksestraat 124 in Almelo en de desbetreffende maand.

5. Huurprijswijziging

- 5.1. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 01/07/2017 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bijgebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2.
- 5.2. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft[1], is het onder artikel 5.1 overeenkomstig het gestelde in artikel 18 van de Algemene Bepalingen.

6. Leveringen en diensten

- 6.1. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

[1] Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

- 6.2. In de huurprijs zijn niet begrepen de kosten van het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder zal zelf met de betreffende leveranciers overeenkomsten tot levering van genoemde diensten dienen af te sluiten en op te zeggen. Ook niet in de huurprijs begrepen zijn de kosten voor abonnement van telefoon/internet en televisie. Ook voor deze diensten sluit de huurder de betreffende overeenkomsten zelf, en huurder zegt zelf deze overeenkomsten op.

7. Belastingen en andere heffingen

- 7.1. Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

- 7.2. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten dezendoor huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

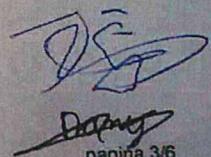
8. Woonplaats

Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract,

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder


D. D. pag 3/6

gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

9. Beheerder

Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: DE VERHUURDER

10. Bijzondere bepalingen

10.1. Waarborgsom

Huurder zal aan verhuurder de waarborgsom voldoen tot zekerheid van al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldig zal zijn. Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst of een eventuele verlenging hiervan aan verhuurder of diens rechtverkrijgende(n) verschuldigd is of zal zijn. Tijdens de looptijd van de overeenkomst zal huurder niet kunnen verlangen dat enig aan verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom wordt verrekend. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Na het einde van de huur, de ontruiming en de oplevering, zal verhuurder zo spoedig mogelijk het bedrag van zijn vorderingen vaststellen en, voor zover mogelijk, na verrekening met de waarborgsom, dan wel na de betaling van dit bedrag, het restant van de waarborgsom afdragen.

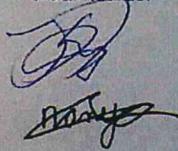
10.2.

- Verhuurder zal – overeenkomstig de geldende wetgeving – voor zijn rekening en risico zorgen voor het verstrekken aan huurder van een afschrift van een geldig energielabel met betrekking tot het gehuurde uit de onderhavige huurovereenkomst. Dit afschrift zal verhuurder binnen drie maanden na ingangsdatum van de onderhavige huurovereenkomst door verhuurder aan huurder worden verstrekkt.
- De huurder dient het gehuurde zelf te gebruiken overeenkomstig de aard en bestemming van het gehuurde.
- Huisdieren zijn niet toegestaan en dienen bij constateren van wanprestatie per ommegaand binnen 24 uren te worden verwijderd.
- Roken in de woning is niet toegestaan.
- Indien verhuurder het nodig oordeelt gedurende de huurtijd aan het gehuurde reparaties of andere werkzaamheden te doen verrichten, zal huurder de personen nodig voor het verrichten van de werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die reparaties en werkzaamheden gedragen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van betalingsverplichtingen te vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van uitvoering der werkzaamheden zo mogelijk overleg met huurder plegen. Het is verhuurder, diens beheerder en alle door hen aan te wijzen personen toegestaan inspecties uit te voeren. Verhuurder dient uiterlijk 48 uren voorafgaand aan de afspraak, huurder hiervan op de hoogte te stellen.
- Door of namens partijen moet bij het einde van de huur en/of het gebruik een gezamenlijke inspectie van het gehuurde plaatsvinden en moet schriftelijk overeengekomen worden op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijkende reparaties en het achterstallige onderhoud, voor zover die voor rekening van huurder komen, zullen worden verricht. Indien die schriftelijke overeenkomst niet binnen een redelijke tijd tot stand komt, alsmede indien huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd de desbetreffende werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren.
- Huurder is verplicht een AVP (WVA) en inboedelverzekering te hebben of af te sluiten.
- Voor rekening van huurder zijn alle kosten voor herstel van schade -niets uitgezonderd- ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze reinigen door huurder zelf of door hem aangewezen personen. Huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor rekening van de huurder komen indien deze zich voordoen voor zover dit zich binnen het gehuurde bevindt en voor zover aantoonbaar door schuld van huurder:
 - schade ten gevolge van bevriezing van leidingen;
 - schade door verkeerd gebruik schoorsteen;
 - verstoppingen van binnenriolering;
 - schoonmaken van woning bij vertrek.
- Huurder is verplicht verhuurder zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen van ontstane of geconstateerde gebreken. Huurder dient de benodigde maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. De huurder dient de verhuurder of beheerder onverwijld en schriftelijk op de hoogte te brengen van eventuele schade die kan ontstaan of is ontstaan.
- Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om hennep en/of aanverwante gewassen te telen dan wel om andere activiteiten te ontplooien in het gehuurde die in strijd zijn met de Opiumwet.
- Huurder geeft medewerking aan bezichtigingen tijdens de kalendermaanden van de opzegtermijn.
- Bij overmatig drankgebruik, drugsgebruik en/of geluidsoverlast en/of het niet onderhouden van de woning/het toebrengen van schade aan de woning wordt de huurovereenkomst direct ontbonden en dient de woning onverwijld ontruimd te worden.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder

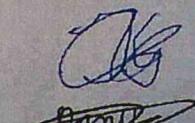
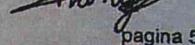


- Huurder dient zich als goed huisvader te gedragen en daarbij geen directe of indirecte overlast voor buren en/of omwonenden te bezorgen. Tevens zal huurder niet handelen in strijd met de artikelen als bedoeld in de Algemene Bepalingen woonruimte
- Indien huurder:
 - surseance van betaling aanvraagt;
 - in staat van faillissement wordt verklaard;
 - het gehuurde onbewoond achterlaat;
- heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.
- Huurder zal aan verhuurder alle schade vergoeden, door de laatste te lijden als gevolg van de in het vorige lid bedoelde nalatigheid en/of tussentijdse beëindiging van de huur.
- Alle goederen die door huurder na het einde van de huur in het gehuurde zijn achtergelaten, kunnen door verhuurder zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds op kosten van huurder worden verwijderd.
- Verhuurder zal – overeenkomstig de geldende wetgeving – voor zijn rekening en risico zorgen voor het verstrekken aan huurder van een afschrift van een geldig energielabel met betrekking tot het gehuurde uit de onderhavige huurovereenkomst.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder

10.3. Domicilie/forum en rechts keuze

1. Huurder kiest gedurende de looptijd van de huurovereenkomst uitdrukkelijk domicilie op het adres van het gehuurde;
2. Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

10.4. Voorbehouden & aansprakelijkheden

Deze overeenkomst komt pas tot stand na finale goedkeuring door zowel huurder als verhuurder. Dit betekent dat de overeenkomst pas tot stand komt na rechtsgeldige ondertekening door zowel huurder als verhuurder. Indien één van de partijen haar goedkeuring niet geeft door het niet ondertekenen van onderhavige overeenkomst, dan kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Het beroepen op dit voorbehoud leidt tot het vervallen van iedere intentie of afspraak. In dat geval kan door zowel huurder als verhuurder geen enkele aanspraak gemaakt worden op schadevergoeding of anderszins.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud

plaats Leiden

datum 09-03-2017

Huurder(s)

plaats Almelo

datum 15-03-2017

Verhuurder

plaats

datum

Huurder(s)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van:

- een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.
- 123Onderhoudswijzer
- INSPECTIERAPPORT (bij oplevering te ontvangen)

handtekening huurder(s):

Huurder(s)



PARTICULIERE BORGSTELLING & GARANTSTELLINGSOVEREENKOMST ALLONGE

Behorende bij de huurovereenkomst

Met betrekking tot het perceel

Te

: Bornerbroeksestraat 124 7601 BJ

Huurder

: Almelo

Verhuurder

: Dhr. K. Schouten & Mw. N. Lebbing

: Dhr. M. Kerver

Aan de huurovereenkomst betreffende de Bornerbroeksestraat 124 7601BJ Almelo is onherroepelijk verbonden de garantstelling. De garantstelling kan nimmer eenzijdig door garantsteller worden teruggetrokken. Indien garantsteller komt te overlijden of het aannemelijk is dat garantsteller niet meer in staat zal zijn aan de verplichtingen van de garantstelling te voldoen zal garantsteller verhuurder hiervan ogenblikkelijk schriftelijk op de hoogte stellen. Verhuurder heeft in dat geval recht de overeenkomst te ontbinden en het ontruimingsbeding in te roepen.

De garantstelling slaat op de huurpenningen van het gehuurde gesteld onder 4.4 van deze huurovereenkomst. Wanneer huurder in gebreke is en er sprake is van 1 maand huurachterstand is verhuurder gerechtigd de garantstelling in te roepen. Garantsteller zal na eerste schriftelijke oproep, gezonden aan het moment van ondertekening van deze overeenkomst bekende adres van garantsteller de achterstallige termijn voldoen en zorgdragen voor de betaling van toekomstige termijnen gedurende de looptijd van de overeenkomst.

Garantsteller is tevens gehouden aan het voldoen van enige andere kosten voortkomend uit beëindiging van deze overeenkomst en de daarvan gehechte algemene bepalingen, zoals door verhuurder gemaakte kosten voor rekening van huurders, het laten herstellen van schade, enig ander schade te verhalen op huurders.

Het inroepen van de garantstelling ontslaat huurders niet van hun hoofdelijke aansprakelijkheid om huur, servicekosten en enig andere kosten te voldoen door huurders voortvloeiend uit deze overeenkomst.

De medeondergetekende verklaart met de voorwaarden en bepalingen, waaronder bovenomschreven overeenkomst van verhuur en huur die tussen partijen is aangegaan en waarvan in de bijlage een afschrift is gevoegd, volkommen bekend te zijn en zich hiermede te stellen tot borg jegens de verhuurder voor alle verplichtingen van de huurder die nu of later uit deze overeenkomst van verhuur en huur voortvloeien, ook na eventuele verlenging of wijziging van de voorwaarden, met dien verstande dat het bedrag waarvoor de borg (hoofdelijk) uit hoofde van deze borgstelling kan worden aangesproken niet meer bedraagt dan € 710,- (zegge: **zevenhonderd en tien Euro**) per kalenderjaar exclusief btw (over eventuele schade en/of huurachterstand), jaarlijks te vermeerderen met het/de percentage(s) gelijk aan de jaarlijkse huurindexeringen als bedoeld in artikel 6 van de huurovereenkomst.

De medeondergetekende verklaart onvermindert voorname borgstelling mede borg te staan voor de kosten van een eventuele ontruiming die de verhuurder moet maken, waaronder de kosten van de deurwaarder, de ontruimingsploeg en eventuele opslagkosten en/of de kosten van toepassing van bestuursdwang door de gemeente, met dien verstande dat het bedrag waarvoor de borg (hoofdelijk) ter zake deze kosten kan worden aangesproken niet meer bedraagt dan €2000,- (zegge: **tweeduizend Euro**).

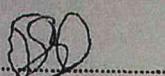
Deze borgtocht geldt voor de duur van minimaal vijf jaar.

ALGEMENE BEPALINGEN

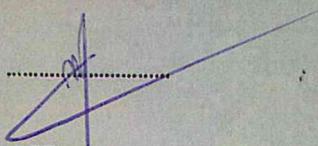
1. Indien twee of meer personen zich in deze akte als borg jegens verhuurder hebben verbonden, zijn zij hoofdelijk verplicht tot nakoming van alle verbintenisser welke uit deze akte voortvloeien.
2. Ingeval van overlijden van de borg blijft de borgstelling in stand.
3. Voor de verplichtingen van een borg zijn rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk.

4. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, welke door de verhuurder gemaakt dienen te worden ter zake enige tekortkoming door de borg in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze borgstelling, alsmede al deze kosten ter zake enige tekortkoming door de huurders uit hoofde van de overeenkomst van huur en verhuur, komen ten laste van de borg.
5. Verhuurder zal – indien de huurder in verzuim is en/of zij de huurder in gebreke stelt en/of aan huurder mededeelt dat hij voor het uitblijven van de nakoming van zijn verplichtingen aansprakelijk wordt gesteld - daarvan mededeling doen aan de borg.
6. Verhuurder zal de borg tijdig van enig voornemen tot rechtsvervolging op de hoogte stellen.

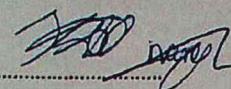
Paraaf borgsteller



Paraaf verhuurder



Paraaf Huurder



DE BORG/GARANTSTELLER VERKLAART:

- A. Door verhuurder te zijn gewezen op- en bekend te zijn met- de risico's, verbonden aan onderhavige borgstelling.
- B. Zich te realiseren dat niet-nakoming door huurder jegens verhuurder, tot gevolg kan hebben dat de borg zal worden aangesproken.

Plaats: Gouda

Datum: 13 maart 2017

De Borg/Garantsteller:

Naam	:	Dhr. T.K.A. de Jong, Tel: 0611199307, E-mail: toopdejong@gmail.com
Adres	:	Mw. D. Bokje, Tel: 0611199306, E-mail: diana@bokje.com
Geborendatum	:	A. Gerridsz de Vrijestraat 18 2806 SP Gouda 18-11-1967 & 09-03-1969
Legitimatie (soort en nummer)	:	Nederlandse Paspoort NW2FK4B47 & NT7DDF6D1

De Borg/Garantsteller:

..... (Dhr. T.K.A. de Jong)

Toestemming ex. art. 88 Boek 1 BW. Echtgenote borgsteller:

..... (Mw. D. Bokje)

De Huurders:

..... (Dhr. K. Schouten)

..... (Mw. N. Lebbing)

De Verhuurder:

..... (Dhr. M. Kerver)

Voorstel tot huurverlaging

Naam verhuurder	Kjeld Schouten-Lebbing		
Adres	Bornerbroeksestraat 124		
Postcode en plaats	7601BJ Almelo		
Telefoon	06-29968996		
Naam huurder	M Kerver (Vertegenwoordigd door 123 Wonen Beheer te Almelo)		
Adres	Van Bemmelstraat 50		
Postcode en plaats	3818 PE Amersfoort		
Telefoon	0630889973		
Datum	11	05	2018

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stel ik voor om de huurprijs van mijn huurwoning te verlagen, om de volgende reden:

- De huidige huurprijs is te hoog volgens de maximale huurprijs die hoort bij de puntentelling van mijn huurwoning.
 Ik heb een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad, maar mijn huishoudinkomen is gedaald. Ik wil deze extra verhoging daarom ongedaan maken.

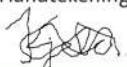
	Oude huurprijs	Nieuwe huurprijs
Kale huurprijs per maand	€ 710	€ 688,18
Bedrag van de verlaging	€ 21,82	
Waardering woning	138	
Zie bijgevoegde puntentelling		
Ingangsdatum huurverlaging	01	08

Deze ingangsdatum moet minimaal twee maanden in de toekomst liggen. U kunt geen voorstel doen met terugwerkende kracht.

Als u het niet eens bent met de hierboven voorgestelde huurverlaging, dan kunt u mij uw bezwaren daartegen schriftelijk melden vóór de voorgestelde ingangsdatum. Als ik het niet eens ben met uw bezwaren of als ik niets van u hoor, dan zal ik de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheden van de voorgestelde huurprijsverlaging.

Kijk voor meer informatie op www.huurcommissie.nl of neem contact op met Informatie Rijksoverheid via telefoonnummer 1400 (bereikbaar op werkdagen tussen 08.00 en 20.00 uur).

Hoogachtend,

Naam Handtekening
Kjeld Schouten-Lebbing 

Bijlagen:

- Puntentelling van de woonruimte.
Bij een voorstel tot huurverlaging op grond van puntentelling
 Kopieën van de inkomensverklaringen (voorheen IB60) van alle bewoners én een kopie van het uittreksel Basisregistratie personen (voorheen GBA-uittreksel) van één van de bewoners. Uit dit uitreksel moet blijken hoeveel bewoners er op dit adres zijn ingeschreven.
Bij een huurverlagingsvoorstel na een inkomensafhankelijke huurverhoging, als het inkomen van één of meer personen in het huishouden is gedaald en/of als het huishouden nu uit minder of andere personen bestaat

Let op: Stuur dit voorstel tot huurverlaging naar uw verhuurder en bewaar een kopie voor uw eigen administratie.

Woonruimte

Bornerbroeksestraat 124
Almelo

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer (10,00 x 3,05)	30,53 m ²	Ja	
Keuken (10,00 x 0,55)	5,54 m ²	Ja	
Badkamer met toilet * (10,00 x 0,19)	0,85 m ²	Ja	
Slaapkamer (1) (10,00 x 1,40)	14,00 m ²	Ja	
Slaapkamer (2) (10,00 x 0,64)	6,35 m ²	Ja	
Slaapkamer (3) (10,00 x 0,58)	5,84 m ²	Ja	
Punten vertrekken	63,11 m²		63,00
Subtotaal			63,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Bijkeuken (10,00 x 0,40)	3,96 m ²	Nee	
Zolderberging zonder vaste trap * (10,00 x 1,00)	10,00 m ²	Nee	
Schuur / (fietsen)berging (10,00 x 0,80)	7,96 m ²	Nee	
Kamer kleiner dan 4 m ² (10,00 x 0,19)	1,87 m ²	Nee	
Punten overige ruimten	23,79 m²		11,50
Subtotaal			74,50

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	6	12,00
Punten verwarming		12,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		86,50

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Eengezinswoning	
Bouwjaar	1976 of eerder	0,00
Punten energieprestatie		0,00
Subtotaal		86,50

5. Keuken

Punten

Voorzieningen Keuken

Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Extra dubbele kast	1	0,50
Extra enkele kast	5	1,25
Extra wandtegels	4,67 m ²	0,50
Punten keuken *		9,25
Subtotaal		95,75

6. Sanitair

Punten

Toiletten	2	6,00
Wastafels	2	2,00

Voorzieningen Badkamer met toilet

Alleen aparte douche	1	4,00
Punten sanitair *		12,00
Subtotaal		107,75

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

Punten

Punten voorzieningen gehandicapten		0,00
Subtotaal		107,75

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Achtertuin (10,00 x 6,81)	68,11 m ²	
	68,11 m ²	6,00
Subtotaal		113,75

9. Punten voor de WOZ-waarde

Punten

WOZ-waarde	€ 120.000,00	24,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		24,00
Subtotaal		137,75

10. Renovatie

	Punten
Punten renovatie	0,00
Subtotaal	137,75

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

	Punten
Zorgwoning	Nee
Punten zorgwoning*	0,00
Subtotaal	137,75

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	137,75

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				137,75

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	138
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 688,18
Maximale huurprijs per 1 juli 2018 (kale huurprijs)	€ 688,18

* Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de exacte rekenregels, kunt u dit nalezen in de '[Beleidsboek zelfstandige woonruimte](#)'.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer

Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.

- Aftrek voor ontbreken vaste trap

Als er geen vaste trap naar zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn

- Aftopping extra kwaliteit keukens.

Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.

- Aftopping extra kwaliteit sanitair.

Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.

- Punten zorgwoning.

Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 10.

- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen

De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 11-5-2018 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op www.huurcommissie.nl

Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck.

Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen.

Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging van de huur. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Kjeld Schouten-Lebbing

Van: 123Wonen Vastgoedbeheer <beheer@123wonen.nl>
Verzonden: vrijdag 15 juni 2018 13:11
Aan: Kjeld Schouten
Onderwerp: Bornerbroeksestraat 124 Almelo

Goedemiddag heer Schouten,

Zoals afgesproken met de heer Voskamp zal de huur voor de Bornerbroeksestraat 124 te Almelo per 1-6-2018 worden verlaagd naar € 695,-.

Om e.e.a. administratief goed te verwerken zal het verschil over de maand juni (€710,- - 695,- = € 15,-) in mindering als huurkorting op de factuur voor juli.

De factuur voor juli wordt dan € 695,- -/ - € 15,- = € 680,-.

De daarop volgende maanden bedraagt het standaard huurbedrag € 695,-.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Emmy Janse

123Wonen Vastgoedbeheer



Adres en postcode

Twentepoort Oost 34
7609 RG ALMELO

Financieel vastgoedbeheer
088 - 700 99 01

Technisch Vastgoedbeheer
088 - 700 99 02

Een financiële vraag stellen kan ook via het WhatsApp nummer **06 - 83 96 50 08**

Voor een financiële vragen?
beheer@123wonen.nl

Voor een technische klacht?
td@123wonen.nl

Website:

www.123wonen.nl

Ervaar het verschil!

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

De informatie verzonden in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van 123Wonen Vastgoedbeheer niet toegestaan. 123Wonen Vastgoedbeheer staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. 123Wonen Vastgoedbeheer kan niet garanderen dat een verzonden e-

mailbericht vrij is van virussen, noch dat e-mailberichten worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden.

Indien het e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen. Op onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Lees onze voorwaarden op onze website door op de link <https://www.123wonen.nl/algemene-voorwaarden> te klikken. Toepasselijkheid van andere algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Bijlage 5 - Vergelijking referentiepand 1

Het referentiepand wijkt op de volgende wijzen aanzienlijk af van mijn woning:

- Voor zover bekent mag worden verwacht dat het pand bij verkoop, zijnde geen veiling, voldeed aan de daarvoor geldende elektrotechnische voorschriften.
 - Mijn woning voldoet niet aan deze voorschriften (zie bijlage 15)
- Het schilderwerk van het referentiepand is, conform foto's en bezichting, in redelijk tot goede staat
 - Mijn woning heeft ernstige houtrot en kapotte kozijnen (dicht geschroefd) (zie bijlage 16)
- Het referentiepand beschikte op pijl danwel verkoopdatum over een CV combiketel.
 - Mijn woning beschikte tot Oktober 2018 niet over een CV combiketel maar slechts over een, naar schatting van installateur (J&J Techniek), 25 jaar oude Geiser en 15 jaar oude gasketel.
- Er is geen rekening gehouden met overige gebreken, waaronder lekkage in de berging, asbestdak etc (zie bijlage 14)

Tekstgrootte - +

- [Contact](#)
- [Login](#)
- [Help](#)
-



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

EPBD

Home Energielabel opvragen

!

Energielabel opvragen

Nummer energielabel, Postcode huisnummer of een BAG Verblijfsobject Id

7601GR 87

Zoeken

Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Bag verblijfsobject id	Bag gebouw id	Labelklasse	Registratiedatum	Geldig tot
7601GR	87		0141010000005484		F	20150219	20250219

[Help pagina over maatregelen](#)

Met jouw feedback help je mee funda te verbeteren, meehelpen kost een minuutje.

[Geef je feedback.](#)

Violierstraat 87

7601 GR Almelo

~~€ 116.500 k.k.~~

Verkocht



Verkoopgeschiedenis

Aangeboden sinds

9 februari 2018

Verkoopdatum

22 mei 2018

Looptijd

3 maanden

Omschrijving

Karakteristieke tussenwoning gelegen nabij het centrum en diverse uitvalswegen.

Indeling

Hal/entree met trapopgang en meterkast. Woonkamer met houten vloer. Open lichte keuken met diverse inbouwapparatuur en kelderkast. Bijkeuken met wasmachine aansluiting en cv combiketel Vaillant. Toilet met fontein. Badkamer met douche en wastafel. Diepe tuin met extra stenen berging. Bereikbaar via achterom.

Eerste verdieping

Overloop met 2 slaapkamers (voorheen 3; eenvoudig terug te brengen).

Tweede verdieping

Royale bergzolder met vlizotrap bereikbaar.

Overige verdiepingen

Ruime vrijstaande berging.

Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Doch aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden

Kenmerken

Overdracht

Laatste vraagprijs

€ 116.500 k.k.

Status

Verkocht



Betrokken makelaar

NVM verkoopmakelaar

Makelaarsbalie Internetmakelaar

[Toon telefoonnummer](#)

[Contact met de makelaar](#)

[Kaart](#)



[Open grotere kaart](#)

Reistijd

Zie hoelang je onderweg bent vanaf dit huis naar bijvoorbeeld je werk of familie.

[Locatie toevoegen](#)

Vergelijkbaar in de buurt

[Te koop](#)

[Verkocht](#)



[Violierstraat 70](#)

601 GV Almelo

[Jasmijnstraat 58](#)

7601 TN Almelo

€ 95.000 k.k.**€ 125.000 k.k.**

verkocht onder voorbehoud

[Meer huizen in Almelo](#)[Bewaren](#)[Delen](#)[Pagina afdrukken](#)[Ik verkoop dit huis](#)[Ik heb dit huis gekocht](#)**English**[Funda in English](#)**Makelaars**[Funda desk](#)[Informatie](#)[Huis op funda](#)[Het funda Huis](#)[Huis plaatsen](#)[NVM makelaar](#)[Bladeren](#)[Hoe koop ik een huis?](#)[Hypotheek](#)**Service**[Inloggen](#)[Help](#)[Contact](#)**Funda**[Over funda](#)[Vacatures](#)[Adverteren](#)[Privacy](#) | [Cookies](#) | [Voorwaarden](#)

© 2000–2019 Funda Real Estate B.V.

funda is powered by NVM

Bijlage 8 - Vergelijking referentiepand 2

Het referentiepand wijkt op de volgende wijzen aanzienlijk af van mijn woning:

- Voor zover bekent mag worden verwacht dat het pand bij verkoop, zijnde geen veiling, voldeed aan de daarvoor geldende elektrotechnische voorschriften.
 - Mijn woning voldoet niet aan deze voorschriften (zie bijlage 15)
- Het schilderwerk van het referentiepand is, conform foto's en bezichting, in redelijk tot goede staat
 - Mijn woning heeft ernstige houtrot en kapotte kozijnen (dicht geschroefd) (zie bijlage 16)
- Er is geen rekening gehouden met overige gebreken, waaronder lekkage in de beringing, asbestdak etc (zie bijlage 14)
- Het referentiepand is verdeeld over 3 verdiepingen.
 - Dat geeft meer lichtinval door verhoogd aantal ramen dan mijn woning (zie bijlage 10)

Tekstgrootte - +

- [Contact](#)
- [Login](#)
- [Help](#)
-



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

EPBD

Home Energielabel opvragen

!

Energielabel opvragen

Nummer energielabel, Postcode huisnummer of een BAG Verblijfsobject Id

7601gz 204

Zoeken

Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Bag verblijfsobject id	Bag gebouw id	Labelklasse	Registratiedatum	Geldig tot
7601GZ	204		0141010000005546		F	20170801	20270801

[Help pagina over maatregelen](#)

Niet te koop



Huis niet te koop

Violierstraat 204

7601GZ Almelo

Gelegen in Almelo ligt dit prachtige en ruime herenhuis in de Violierstraat. De woning heeft een woonoppervlakte van 115 m² en bevindt zich op een perceel met een totaal oppervlak van 179 m². De woning is gebouwd in 1930 en heeft een energielabel F.

De woning is gelegen in de buurt Arendsboer en omgeving Zuid. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. Verder is het een betrekkelijk levendige buurt.

Qua bereikbaarheid is de woning goed bereikbaar. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Almelo, loopafstand van een supermarkt en loopafstand van een treinstation. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 1 minuten rijden.

Indeling: de woning bestaat uit vijf kamers waarvan vier slaapkamers.

Deze tekst is automatisch gegenereerd op basis van openbare kenmerken van Violierstraat 204 en de buurt Arendsboer en omgeving Zuid.

Kenmerken.

Type woonhuis
Herenhuis

Bouwjaar
1930

Woonoppervlak
115m²

Kamers
5

Slaapkamers
4

Perceeloppervlak
179m²

Bouw

Soort woonhuis: Herenhuis, Tussenwoning

Bouwjaar 1930

Energie

Energielabel

Geschatte marktwaarde

€ 138.000 - € 168.000[meer informatie](#)

Deze woning zoekt huidige eigenaar

Ben jij de eigenaar van Violierstraat 204? Claim dan direct gratis je woning op Huispedia.

[Dit is mijn woning](#)[Waarom mijn woning claimen?](#)[Meld een fout over deze woning](#)

Makelaars vergelijken

Vind en vergelijk op Huispedia de beste makelaars in Almelo en omstreken.

[Makelaars vergelijken](#)

Vergelijkbare woningen in omgeving



Gagelstraat 31, Almelo
4 kamers • 85 m² • 1929
€ 119.000



Ambtstraat 55, Almelo
9 kamers • 144 m² • 1919
€ 139.000



De Kolibrie 3, Almelo
4 kamers • 90 m² • 1984
€ 149.000



De Hop 209, Almelo
4 kamers • 91 m² • 1984
€ 144.500



Bornerbroeksestraat 219, Almelo
5 kamers • 91 m² • 1935
€ 137.500

[Bekijk meer woningen in Almelo >](#)

Energieleveranciers vergelijken

Oppervlaktes & Inhoud

Woonoppervlak	115 m ²
Perceeloppervlak	179 m ²
Inhoud	355 m ³

Marktwaarde.

Geschatte marktwaarde 

€ 138.000 - € 168.000

[Woningwaarde rapport beschikbaar](#)



NAUWKEURIGHEID

gemiddeld (62 %)

AFGELOPEN MAAND

+ € 695 (+0.46%)

VOORUITZICHT 1 JAAR

€ 159.074 (+3.97%)

Marktwaarde schatting op basis van



De geschatte marktwaarde wordt berekend op basis van vergelijkbare woningen die recentelijk in de buurt van Violierstraat 204 te Almelo te koop hebben gestaan. De onderstaande lijst laat zien welke woningen dit zijn.

Log in om alle woningen te kunnen zien
waarmee we voor Violierstraat 204 te Almelo een geschatte marktwaarde hebben berekend.

[Inloggen](#)

Ontwikkeling woningwaarde 



Maandlasten.

Hypotheek

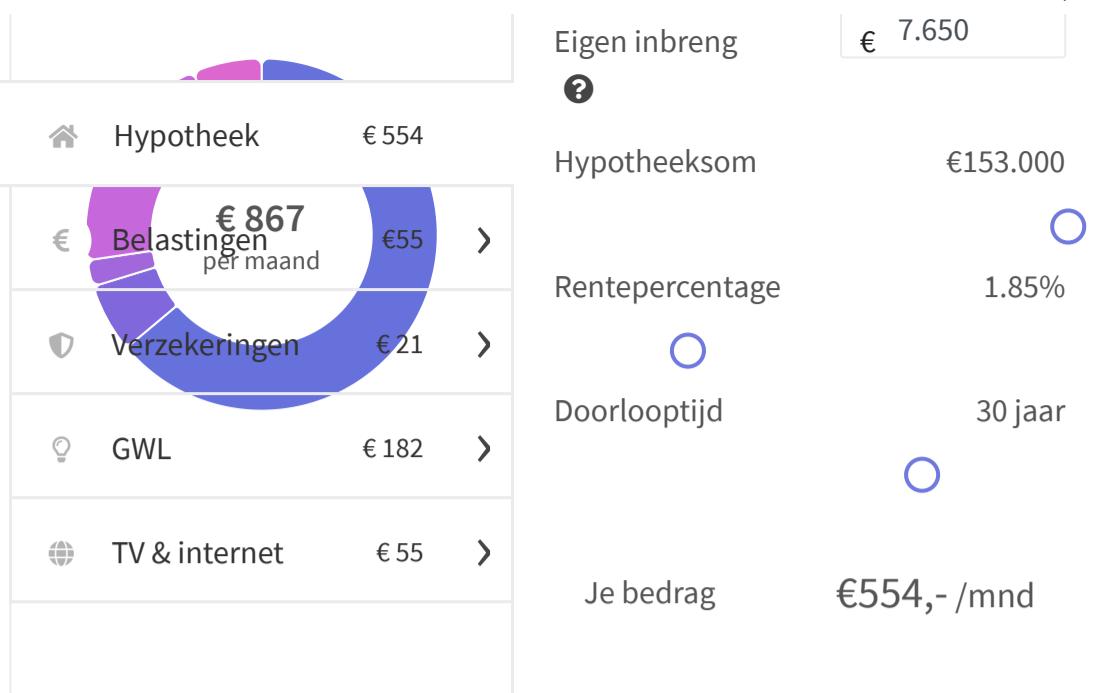
Koopsom

€ 153.000

Kosten koper

€ 7.650





Bereikbaarheid.

Violierstraat 204 heeft een **goede** bereikbaarheid

Treinstation	Bushalte	Centrum	Snelweg afruit
8 minuten lopen 0,59km	4 minuten lopen 0,29km	5 minuten fietsen 1,25km	1 minuten rijden 0,51km
Kinderopvang	Basisonderwijs	Voortgezetonder	Supermarkt
3 minuten lopen 0,17km	3 minuten lopen 0,17km	4 minuten fietsen 1,09km	6 minuten lopen 0,42km

Buurt. Arendsboer en omgeving Zuid



47%

Gezinnen met kinderen
Landelijk gemiddelde: 36%



€ 152.593

Gemiddelde vraagprijs ?
Landelijk gemiddelde: € 401.060



+6.33%

Woningwaarde jaartrend
Landelijk gemiddelde: +7.78%

Woningmarkt status ?

Neutraal ?

Kopers markt

Verkopers markt

Meer weten over de buurt?

Bekijk het uitgebreide buurtprofiel van Violierstraat 204 voor meer unieke inzichten over de buurt en de woningmarkt.

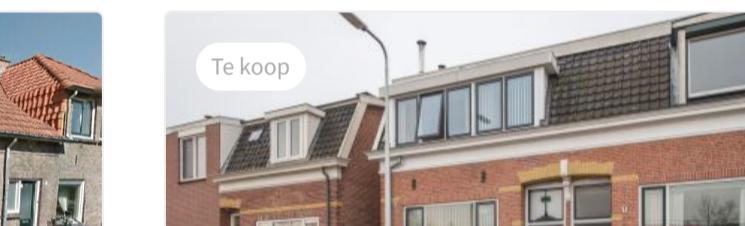
[Buurtprofiel bekijken](#)

Vergelijkbaar in de omgeving.

[Te Koop](#)[Verkocht](#)
 J.
Eigenaar
[Gagelstraat 31, Almelo](#)

🕒 4 maanden • 4 kamers • 85 m² • 1929

€ 119.000


 Gebruiker
Eigenaar
[Ambtstraat 55, Almelo](#)

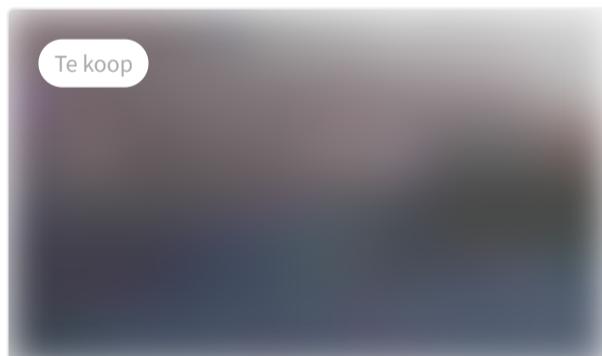
🕒 10 maanden • 9 kamers • 144 m² • 1...

€ 139.000


 Christel
Eigenaar
[De Kolibrie 3, Almelo](#)

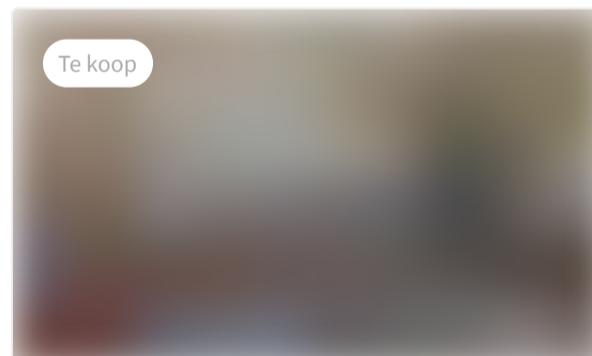
🕒 1 week • 4 kamers • 90 m² • 1984

€ 149.000

[De Hop 209, Almelo](#)

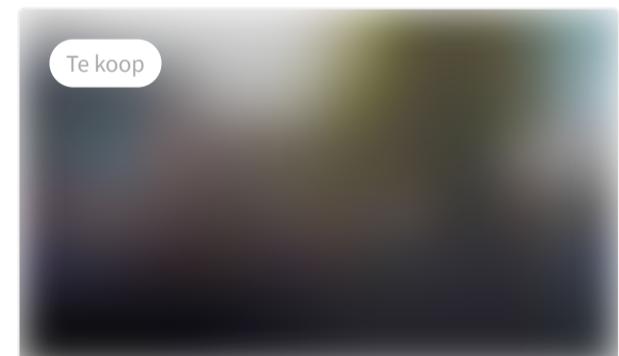
🕒 3 maanden • 4 kamers • 91 m² • 1984

€ 144.500

[Bornerbroeksestraat 219, Almelo](#)

🕒 3 maanden • 5 kamers • 91 m² • 1935

€ 137.500

[Bornerbroeksestraat 223, Almelo](#)

🕒 4 maanden • 3 kamers • 100 m² • 1906

€ 149.000

Deel deze woning:

Huispedia.

Wij leven met één motto: "Een huis kopen of verkopen is het állerleukst wanneer je het zelf kan doen". Sterker nog, het kopen of verkopen

Hulp nodig?

Neem contact op met
onze **klantenservice**

Huispedia

Hoe het werkt

Postcode 7601GZ

Woningen te koop
Postcode overzicht
Postcode nummer

Koopwoningen**Arendsboer en omgevi...**

Woningen te koop
Buurt overzicht
Woning in de buurt

Populaire steden

van een huis is een feest. En wij zijn er om jou daarbij te helpen!

[Lees meer over Huispedia](#)

Meld je aan voor onze nieuwsbrief

E-mailadres

Aanmelden

Je woning claimen	Amsterdam	Amsterdam
Je woning zelf verkopen	Rotterdam	Rotterdam
Geschatte marktwaarde	Den Haag	Den Haag
	Utrecht	Utrecht
Zakelijk	Eindhoven	Eindhoven
Makelaars	Tilburg	Tilburg
Adverteren	Groningen	Groningen
Over ons	Almere	Almere
Pers	Breda	Breda
	Nijmegen	Nijmegen
	Enschede	Enschede
	Apeldoorn	Apeldoorn

Je bent hier: Home › NL › OV › Almelo › Violierstraat › 204

Bijlage 11 - Vergelijking referentiepand 3

Het referentiepand wijkt op de volgende wijzen aanzienlijk af van mijn woning:

- Voor zover bekent mag worden verwacht dat het pand bij verkoop, zijnde geen veiling, voldeed aan de daarvoor geldende elektrotechnische voorschriften. In Bijlage 16 is te lezen dat het referentiepand in 2011 deels volledig elektrotechnisch gerenoveerd is.
 - Mijn woning voldoet niet aan deze voorschriften (zie bijlage 15)
- Het referentiepand is voorzien van Internet (Cat5-6) en Cai (Coax) in alle 3 de slaapkamers
 - Mijn woning is niet voorzien van dergelijke bekabeling
- Het referentiepand heeft een redelijk recente woonkeuken (zie Bijlage 13)
 - Mijn woning heeft een separate keuken in middelmatige staat die naar schatting ouder is dan de woonkeuken (2011) van het referentiepand en beschikt dus niet over een woonkeuken.
- Het schilderwerk van het referentiepand is, conform foto's, bezichtiging en brochure, in goede staat (zie oa. Bijlage 13)
 - Mijn woning heeft ernstige houtrot en kapotte kozijnen (dicht geschroefd) (zie bijlage 16)
- Het referentiepand beschikte op pijn danwel verkoopdatum over een relatief moderne CV installatie
 - Mijn woning beschikte tot Oktober 2018 niet over een CV combiketel maar slechts over een, naar schatting van installateur (J&J Techniek), 25 jaar oude Geiser en 15 jaar oude gasketel.
- Het referentiepand is voorzien van een geïsoleerde dakkoepel
 - Mijn woning moet het doen met verrotte (zie bijlage 16) enkelglas kozijnen op de verdieping.
- Er is geen rekening gehouden met overige gebreken, waaronder lekkage in de berging, asbestdak etc (zie bijlage 14)
- Het referentiepand is gelegen in een zeer rustige straat
 - Mijn woning is gelegen aan een straat die formeel rustig lijkt, maar zeer veel verkeer trekt richting binnenstad, Jumbo en Aldi en tevens als doorvoer route geld voor (luid schreeuwend) uitgaanspubliek

Tekstgrootte - +

- [Contact](#)
- [Login](#)
- [Help](#)
-



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

EPBD

Home Energielabel opvragen

!

Energielabel opvragen

Nummer energielabel, Postcode huisnummer of een BAG Verblijfsobject Id

7601xz 23

Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Bag verblijfsobject id	Bag gebouw id	Labelklasse geldig voor WWS	EI	Registratiedatum	Opnamedatum	Geldig tot
7601XZ	23				F	2,49	20110725	20110718	20210718
Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Bag verblijfsobject id	Bag gebouw id	Labelklasse			Registratiedatum	Geldig tot
7601XZ	23		0141010000007490		C			20170809	20270803
					EI	EI geldig voor WWS	Opnamedatum	Registratiedatum	Geldig tot
					1,79	1,79	20170803	20170809	20270803

[Help pagina over maatregelen](#)



TE KOOP

Zwanebloemstraat 23, 7601 XZ Almelo

Vraagprijs: € 114.000,- k.k.

Weghorst Makelaardij B.V.
Rijssensestraat 6
7642 CX WIERDEN
Tel.: 0546-573332
E-mail: wierden@wegehorstmakelaardij.nl
Website: www.wegehorstmakelaardij.nl

funda

vastgoedcert
gecertificeerd

vastgoedpro

Omschrijving

Nabij diverse voorzieningen en het centrum van Almelo gelegen:

Uitgebouwde en compleet gemoderniseerd **EENGEZINSWONING** met grote schuur.

Indeling:

Begane grond:

hal/entree, trapgang, ruime en sfeervolle woonkamer, woonkeuken (2011) met tuindeuren en geïsoleerde dakkoepel, bijkeuken met witgoedaansluiting, hangtoilet (2014), badkamer (2014) v.v. modern wastafelmeubel, douche en 2^e witgoedaansluiting.

1^e verdieping:

overloop, 3 slaapkamers, waarvan 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn uitgebouwd (de gehele achtergevel is uitgebouwd). Het elektra op de bovenverdieping is in 2011 geheel vervangen met inbouwmateriaal, tevens v.v. internet en cai.

2^e verdieping:

vlizotrap naar ruime bergzolder.

Bijzonderheden:

- Diepe tuin zonder directe inkijk
- Schilderwerkzaamheden houtwerk buiten 2016
- Het geheel is keurig onderhouden en compleet gemoderniseerd
- Keuken gedeelte voorzien van nieuwe betonvloer
- Gehele woning is voorzien van isolerende beglazing
- Woning in 2011 v.v. nieuwe CV installatie (leidingen zijn zoveel mogelijk weggewerkt).
- De afgelopen jaren vele verbeteringen/vernieuwingen aan de woning toegepast
- Aanvaarding in overleg

DEZE WONING KUNT U DIRECT BETREKKEN!

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

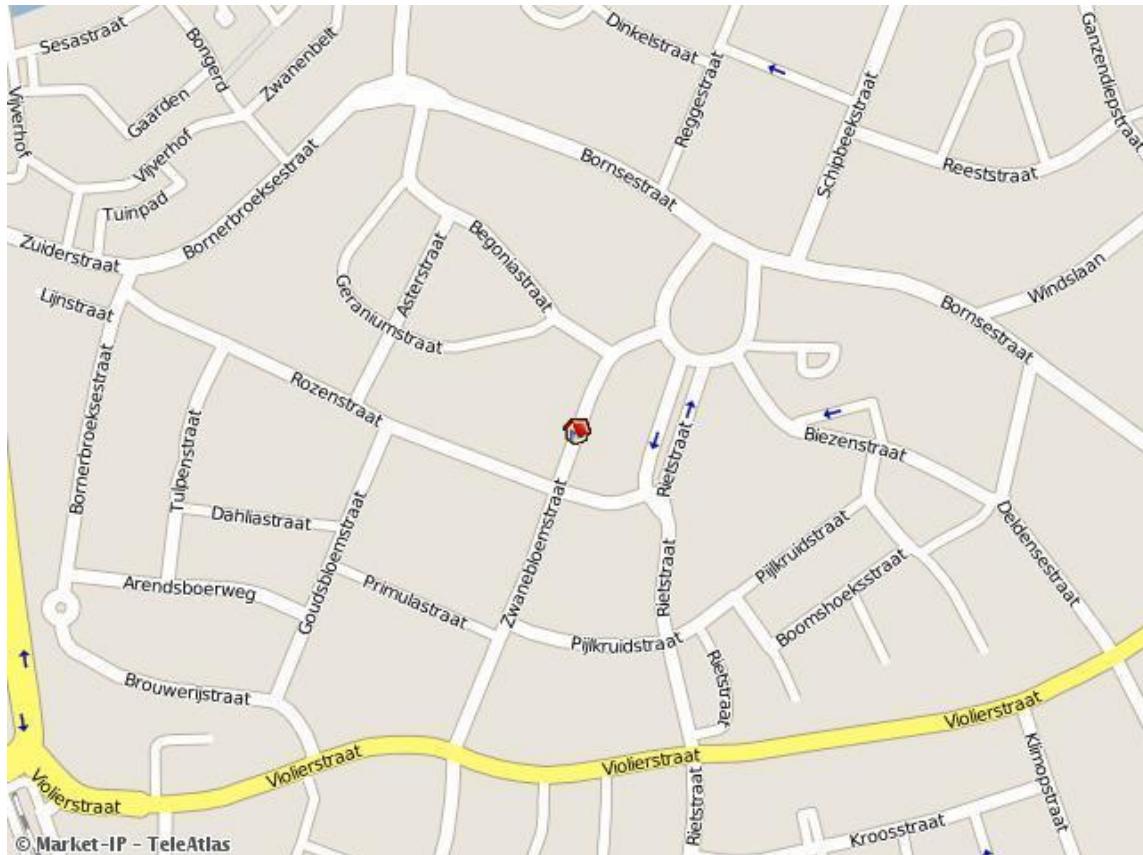
Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl



Locatie



Kenmerken

Bouwjaar	:	1927
Perceeloppervlakte	:	147 m ²
Inhoud	:	335 m ³
Woonoppervlakte	:	90 m ²
Aantal kamers	:	4
Aantal slaapkamers	:	3
Verwarming	:	HR-combiketel uit 2011 (lease 15 jaar)

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl

funda

vastgoedcert
gecertificeerd

vastgoedpro

Foto's



Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl

funda

vastgoedcert
gecertificeerd

vastgoedpro



Weghorst Makelaardij B.V.
Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl

funda

vastgoedcert
gecertificeerd

vastgoedpro



Weghorst Makelaardij B.V.
Rijssensestraat 6
7642 CX WIERDEN
Tel.: 0546-573332
E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl
Website: www.weghorstmakelaardij.nl



Weghorst Makelaardij B.V.
Rijssensestraat 6
7642 CX WIERDEN
Tel.: 0546-573332
E-mail: wierden@wegehorstmakelaardij.nl
Website: www.wegehorstmakelaardij.nl



Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weighorstmakelaardij.nl

funda

vastgoedcert
gecertificeerd

vastgoedpro



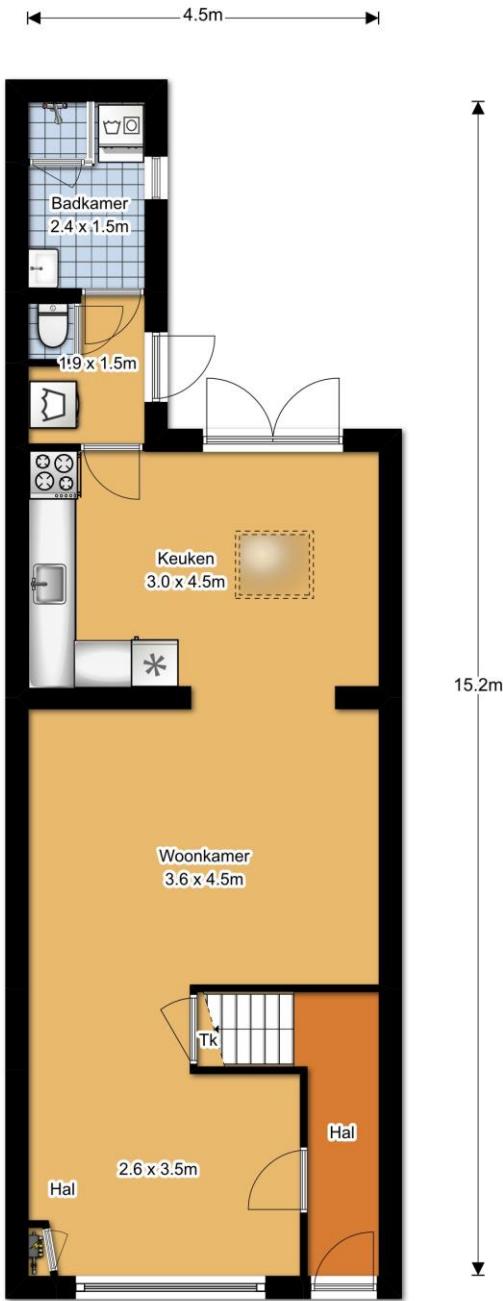
Weghorst Makelaardij B.V.
Rijssensestraat 6
7642 CX WIERDEN
Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl
Website: www.weghorstmakelaardij.nl

Plattegronden

Begane grond

Zwanebloemstraat 23 te Almelo



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

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl

funda

vastgoedcert
gecertificeerd

vastgoedpro

1^e verdieping

Zwanebloemstraat 23 te Almelo



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

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@wegehorstmakelaardij.nl

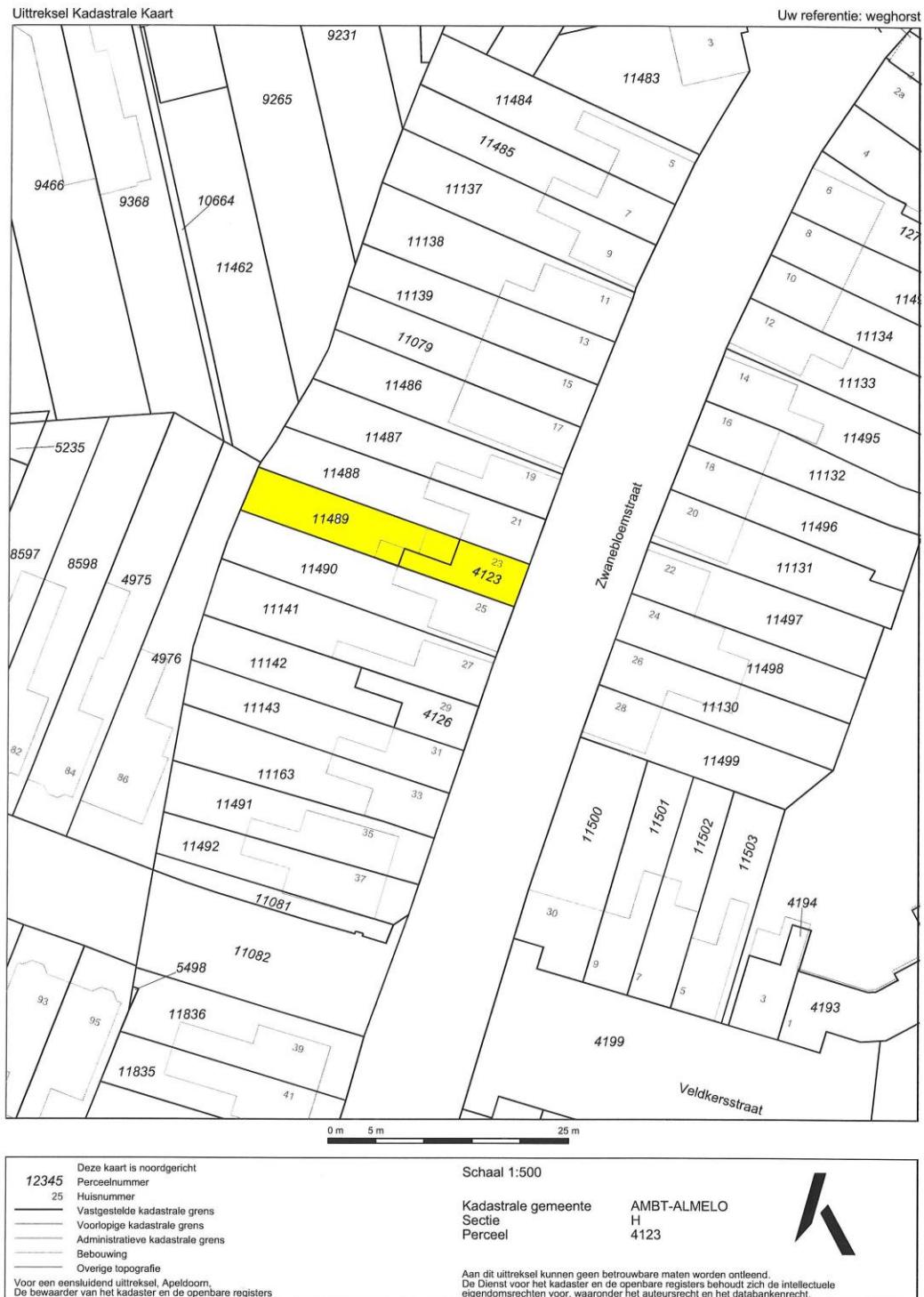
Website: www.wegehorstmakelaardij.nl

funda

vastgoedcert
gecertificeerd

vastgoedpro

Kadastrale kaart



Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@wehorstmakelaardij.nl

Website: www.wehorstmakelaardij.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Rondom de woning				
tuinaanleg/beplanting	X			
bestrating	X			
erfafscheiding/bergola	X			
vijver				X
tuinhuisje/berging	X			
buitenlampen/buitenverlichting			X	
vlaggenmast				X
voet droogmolen				X
zonnewijzer				X
tuinbeelden				X
bloembakken/bloempotten				X
brievenbus	X			
bel	X			
sleutels,sloten,hang- sluitwerk	X			
rolluiken				X
zonnescherm/markiezen/screens				X
Interieur				
gordijnrails	X			
gordijnen			X	
vitrage			X	
luxaflex			X	
lamellen				X
rolgordijnen			X	
horren				X
vloerbedekking begane grond	X			
vloerbedekking 1 ^e etage	X			
vloerbedekking 2 ^e etage				X
vloerbedekking trap	X			
parketvloer				X
laminaatvloer	X			
linoleum/zeil/novilon				X
voorzetramen				X
schakelmateriaal/dimmers	X			
inbouwverlichting/spotjes	X			
opbouwverlichting			X	

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Niet van toepassing
Keuken,badkamer,kasten				
keukenblok, incl. verlichting	X			
kookplaat			X	
afzuigkap/schouw	X			
combi-magnetron				X
oven			X	
koelkast			X	
vaatwasser			X	
geiser				X
boiler				X
mechanische ventilatie				X
vaste kasten	X			
losse kasten			X	
werkbank	X			
wandrekken/schappen	X			
wasmachinekraan	X			
veiligheidsschakelaar-wasmachine				X
thermostaatkraan	X			
badkameraccessoires	X			
toiletaccessoires	X			
wastafelaccessoires	X			
Overig				
(schotel)antenne / CAI	X			
zonnepanelen opwekking elektriciteit				X
zonnepanelen opwekking tap water				X
alarminstallatie				X
cv-ketel (eigendom)				X
cv-ketel (huur *)	X			
houtkachel				X
openhaard met toebehoren				X
(klok)thermostaat	X			
rookmelders	X			
bekabelingen/leidingen	X			
ISDN-aansluiting				X
milieubox/vuilcontainer,GFTbak	X			
zaken die gehuurd/geleast zijn:	CV-ketel			

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl





Bouwkundige keuring

Graag willen wij u attenderen op de mogelijkheid om de woning bouwkundig te laten keuren, dit om voor u extra zekerheid te kunnen bieden.

Weghorst Makelaardij heeft goede ervaringen met WoningSchouw B.V., welke is gelegen aan de Kapperallee 91, 7211 CC Eefde, telefonisch bereikbaar op telefoonnummer (0575-516556). Of via www.woningschouw.nl

WoningSchouw is een onafhankelijk bureau dat een bouwkundige keuring, met of zonder een garantieverzekering, professioneel uitvoert.

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weighorstmakelaardij.nl



Financiering

“De financiering van de woning begint met een goed hypotheekadvies”

Een huis kopen is een hele stap. Bij het kopen van een woning zijn er veel zaken te regelen. Prettig wonen en ontspannen leven is belangrijk en daarbij spelen geldzaken een grote rol.

Voor een deskundig hypotheekadvies staat de adviseur graag voor u klaar.

Zo zijn er bijvoorbeeld speciale mogelijkheden voor starters. Daarnaast is er ook een mogelijkheid voor een generatiehypotheek, waardoor dat droomhuis voor u ook echt werkelijkheid kan worden!

Weghorst Makelaardij heeft in samenwerking met Rabobank Noord West Twente een speciaal hypotheekarrangement samengesteld.

Het hypotheekarrangement bestaat uit:

- * Een aantrekkelijke rente
- * Tot 12% korting op uw schadeverzekeringen
- * Een jaar gratis lidmaatschap van de Vereniging Eigen Huis
- * U wordt geholpen door een adviseur die erkend is door de “Stichting Erkenning Hypotheekadviseur”



Rabobank

Uw hypotheekadviseur begeleidt u tijdens het volledige financiële traject, van het eerste hypotheekadvies tot en met de afwikkeling bij de notaris.

Wij laten graag voor u geheel vrijblijvend een vergelijkende offerte opmaken. U kunt hierover vrijblijvend worden benaderd. Wilt u echter direct een afspraak, bel dan met ons kantoor:

Tel.: (0546) 57 33 32

of mail naar

wierden@weghorstmakelaardij.nl

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl



Algemene informatie

Werkwijze

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een naar het oordeel van de verkoper (of makelaar) een serieus en onderhandelbaar openingsbod heeft uitgebracht de positie van 1e bieder. Tijdens de onderhandelingen met de 1e bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de 1e bieder op de woning rust (bedrag van 1e bieder en naam 1e bieder worden niet gemeld).

Onderzoeksrecht en mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken van de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper echter zijn eigen onderzoeksrecht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is zorgvuldig samengesteld. Er bestaat een mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in deze brochure staan vermeld. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. De verstrekte informatie is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding. Een koopovereenkomst komt niet gelijk tot stand indien u de vraagprijs biedt. Verkoper heeft ten allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten in de (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Koper kan hieraan geen rechten ontleenen.

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn uiteraard erg benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl



Kosten koper

Onder kosten koper vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

Gratis waardebepaling

Als u de verkoop van uw huidig woonhuis wilt opstarten of een indicatie nodig heeft van de opbrengst om tot een goed besluit te komen, kunt u bij Weghorst Makelaardij een vrijblijvend en gratis waardebepaling krijgen. Eén van onze makelaars gaat uw woning inspecteren en geeft u zonder verdere verplichtingen opgave van de waarde van uw woning. Ook zal de makelaar uw adviezen geven voor het verkooptraject. Neem hiervoor gerust contact op met ons kantoor.

KOOPAKTE

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte van Vastgoedpro. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Notaris

Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen.

Registreren koopakte

Koper heeft de keuze om de koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Door dit te doen wordt u als koper 6 maanden beschermd tegen:

- een eventueel faillissement van de verkoper;
- een beslaglegging in deze periode op het over te dragen onroerend goed;
- een dubbele verkoop door de verkoper;
- handelingsonbekwaamheid of onder bewindstelling van de verkoper;
- een inschrijving door een gemeente van een voorkeursrecht op het over te dragen onroerend goed op basis van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- door inschrijving kan de koper zijn recht tegenover een derde, zoals huurder laten gelden.

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl



Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De tussen partijen opgemaakte en ondertekende akte of een afschrift daarvan moet aan de koper ter hand worden gesteld, tegen afgifte aan de verkoper van een gedateerd ontvangstbewijs. Gedurende drie dagen na deze terhandstelling heeft de koper het recht de koop te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Goed gedocumenteerd

“Goed gedocumenteerd” zoals opgenomen in de koopakte betekent dat de koper, indien hij/zij een beroep doet op de ontbindende voorwaarden financiering hij/zij dan twee schriftelijke afwijzingen van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen.

Inroepen van een voorbehoud

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn.

Asbestclausule

In de onroerende zaak gebouwd voor het jaar 1990 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Lijst van (roerende) zaken

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte “lijst van zaken” in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs via de makelaar met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen

Weghorst Makelaardij B.V.

Rijssensestraat 6

7642 CX WIERDEN

Tel.: 0546-573332

E-mail: wierden@weghorstmakelaardij.nl

Website: www.weghorstmakelaardij.nl





Weghorst Makelaardij

Weghorst Makelaardij is sinds jaar en dag een begrip in Wierden, Almelo en omgeving en kenmerkt zich door een gedegen kennis van de markt in combinatie met gezond verstand. De persoonlijke benadering in combinatie met een uitgebreid netwerk en een kordaat optreden zorgt voor voortvarendheid. De onafhankelijkheid van Weghorst Makelaardij staat al meer dan dertig jaar garant voor zelfstandig denken en doen. De belangen van de opdrachtgevers staan hierbij uiteraard voorop.

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag geopend van 8.30 tot 17.30 uur. Buiten kantooruren werken wij graag op afspraak.

Voor bezichtigingen kunt u bij ons terecht:

Maandag t/m donderdag	: 08.30 – 21.00 uur
Vrijdag	: 08.30 – 17.00 uur
Zaterdag	: 10.00 – 13.00 uur

Weghorst Architectuur

Weghorst Architectuur is een full service architectenbureau met erkende architecten en ervaring in het realiseren van uiteenlopende opdrachten, waaronder ook veel verbouwingen van particuliere en zakelijke objecten.

Heeft u vragen over:

- Nieuwbouw
- Verbouw
- Aanpassen of verfraaiing van gevels
- Bestemmingsplanmogelijkheden incl. bestemmingsplanaanpassingen
- Bijbehorende kostencalculatie

Weghorst Architectuur denkt hierover graag met u mee. Bel 0546-573333 of mail naar info@weghorstarchitectuur.nl voor een vrijblijvende afspraak.

Weghorst Groep

Weghorst Makelaardij is een onderdeel van de Weghorst Groep.
Tot deze groep behoren:



EEN
HELDERE
BLIK
OP
WONEN

Weghorst het complete dienstenpakket voor het onroerend goed!

Datum: 13-1-2018

Locatie:	Object:	Schade/Onderhoud:	Oplossing:	Wie:	Note:
Algemeen:					
	Electra	Bedrading en lasverbindingen mogelijk niet in orde	Alle bedrading, lasverbindingen en centraaldozen nakijken	Verhuurder	Prio 3 (zie keuring)
	Electra	Niet voorzien van juiste documentatie	Installatietakening laten opstellen	Verhuurder	Eind conclusie Keuring
	Kozijnen en deuren	Tochtstrips ontbreken	Tochtstrips plaatsen	Huurder	Tochtstrips ontbreken in het hele huis.
	Kozijnen	gebrekkig schilderwerk heeft geleid tot houtrot	Schilderen kozijnen en herstellen houtrot	Verhuurder	Foto's bekend bij Verhuurder/beheerder
	Deuren	Nagenoeg alle deurklinken en rozetten zijn niet passend en/of zitten los	Rozetten en deurklinken vastzetten, aanpassen of vervangen	Verhuurder	Betreft grotendeels slechte (amateur) plaatsing van jaren terug, huidige huurder kan daar redelijkerwijs niet voor verantwoordelijk gehouden worden. Tevens al sprake van voor aanvang huur.
	Plafond	Groten delen van het plafond zijn van brand onveilig softboard	Vervanging van grootste deel plafond	Verhuurder	GIGANTISCH brand gevaar.
	Kruipruimte	De toegang tot de kruipruimte vanaf de watermeter is dicht gemetseld	Open breken	Verhuurder	Men kan niet meer (meer) zonder de vloer te verwijderen in de kruipruimte komen.
Zolder:					
	Schakelaar verlichting	Montageplaat ontbreekt	Vervangen of montageplaat plaatsen	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring)
	Dak	Asbest isolatie	Vervanging hele dak en/of verwijderen asbest	Verhuurder	Niet kritiek, vanaf 2024 waarschijnlijk verplicht
Slaapkamer voor:					
	Verlichting	en/of schakeling bij bed en deur werkt niet	Opnieuw aansluiten electra	Verhuurder	prio 4 (zie keuring), schakelaar werkt wel maar niet zoals verwacht
	Radiator	Wordt niet gelijk warm is waarschijnlijk niet geschikt voor eenzijdig aansluiten	Vervangen of correct (diagonaal) aansluiten	Verhuurder	Verhuurder dient er zorg voor te dragen dat basis voorzieningen (zoals verwarming) correct zijn aangelegd.
	Raam	Linker raam sluiting is afgebroken door houtrot	Na herstel hout opnieuw sluitmechanisme plaatsen	Verhuurder	Zie Houtrot
badkamer:					
	Ventilatie	Raam staat de wind en ventileerd daardoor niet voldoende	Plaatsen mechanische ventilatie met terugslagklep	Verhuurder	Dit ligt tot op schade aan houtwerk binnen.
	Radiator	Niet correct geraad	Voorzien van aangesloten aarde draad	Verhuurder	Prio 3 (zie keuring)
	Deurpost	Laatste schilderwerk was niet vocht bestendig en bladderd af	Opnieuw schilderen deurpost	Verhuurder	Huurder is verantwoordelijk voor binnenschilderwerk, echter is huurder niet verantwoordelijk voor gebrekig schilderwerk voorin zijn komst
	Kastje	Kast deur is afgebroken, planken zijn doorgerot	Plaatsen nieuwe kastdeur en planken	Verhuurder	Kastdeur hing bij ingang huur aan 1 hengsel, deze is afgebroken en na 1,5 jaar nog altijd niet hersteld. Kastdeur is vernietigd. Planken waren van ongecoat MDF en daardoor zo verrot dat deze letterlijk 2x zo dik en sponzig waren geworden.
	Voegen	Voegen zijn op sommige plekken totaal door gescheurd	Opnieuw voegen	Verhuurder	Voor de douche heeft hier last van, mogelijk toekomstig vocht of lekkage problemen
	Kraan	Sluit snel dicht met Kalk	De kraan heeft dermate kleine aansluiting, dat het filtertje jaarlijks wegens ketelgruis/kalk moet worden gespoeld en de kraan verwijderd.	Verhuurder	Niet direct kritisch, maar wel een probleem.
	Wasbak	Gebarsten	Vervanging wasbak	Verhuurder	Al sinds intreden heeft deze aan de binnenzijde een ster-vormige barst.
Slaapkamer achterlinks:					
	Combinatie (schakelaar)	Mist schroeven	Voorzien van schroeven, bij voorkeur geheel vervangen	Verhuurder	Prio 3 (zie keuring)
	Stopcontact	gebarsten (zie Electrokeuring)	Vervanging	Huurder	Prio 2 (zie keuring) Valt niet meer te herleiden of deze al helemaal los zat of alleen spelling had bij ingang huur, verantwoordelijkheid huurder
Slaapkamer achterrechts:					
	Lamp	Lamp zit niet goed genoeg vast aan plafond	Lamp beter bevestigen	Huurder	Prio 2 (zie Keuring)
	Deur	Deurklink is er uit gevallen	Vervangen (deurklink werkte met klinknagel ipv Schroef)	Huurder	Valt niet meer te herleiden of deze al helemaal los zat of alleen spelling had bij ingang huur, verantwoordelijkheid huurder
gang boven:					
	Muur	Muur bevat kit resten	Weg schuren en schilderen van de kitresten	Huurder	Achtergebleven na verwijdering kabelgootjes
	Kast bij trap	Ventilatie buis is lek (slecht getaped) en zit los (slecht getaped en niet vast gezet).	Ventilatie buis vastzetten en lekvrij maken.	Verhuurder	Al bij ingang huur niet goed, niet echt top prioriteit maar moet wel ooit gebeuren.
Trap:					
	muurtje douche	Muurtje tussen trapgat en douche heeft (permanent) schimmel	Ontvochtiger plaatsen voor een tijd	Verhuurder	Komt door vele lekkage vanuit de douche, vocht in muren en plafonds nooit opgelost
	Trap bekleding	De bekleding (matjes) tegen uitgliden op de trap laten los	Opnieuw vastzetten of vervangen	Huurder	Stoffering is eigenlijk huurder (geen bijdrage stoffering in huur), matjes zeer slecht geplakt (dubbel zijlig tape)
	Muur	Muur bevat kit resten	Weg schuren en schilderen van de kitresten	Huurder	Achtergebleven na verwijdering kabelgootjes
Hal beneden:					
	Vloer	Plak resten	Plakresten verwijderen of vloer bedekken	Huurder	Bij ingang zaten er stukjes zill over heen, na verwijdering bleek de vloer niet best.
	Voedingskabel (groep 5)	Ligt los onder radiator (ligt/hangt op vele plekken los, ook buiten hal)	Deugelijk bevestigen in slagvaste leiding	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring)
	Buitendeur	Schilderwerk is slecht, hecht niet en laat los.	Strippen en schilderen	Verhuurder	Verhuurder, aangezien de kwaliteit van het schilderwerk al te wenzen overlijdt bij aanvang huur.
	Brievenbus	Tocht	Brievenbus-snor plaatsen	Huurder	
Meterkast:					
	Deurbel	Blijft hangen of werkt niet	Vervangen schakelaar en/of bel	Verhuurder	trafo reeds vervangen, schakelaar werkt niet of stoord

Vloer	Groot gat	Gat afdekken	Verhuurder	gat onder de meterkast valt van alles in en is er moeilijk uit te krijgen.
Afvoer badkamer	Is een asbest houdende buis	Moet tzt vervangen worden ivm asbest	Verhuurder	Onbekend of dit ook onderdeel is van de verplichting vanaf 2024

Woonkamer:

Vensterbalk	Zeer amateuristisch/tijdelijk geplakt	Vervangen of goed plakken	Verhuurder	Bij ingang huur viel de houten vensterbalk er af, hieronder bleken afgebroken tegens te zitten. Tijdelijk opnieuw geplakt bovenop dit tegels, maar houd niet eeuwig. Permanent herstel hiervan is verantwoordelijkheid verhuurder ivm oorzaak voor ingang huur.
Trapkast	Kabel loopt los, stekkerdoos ipv WCD	Bedraging vast zetten, lasdozen vastzetten, wartels nazien wcd plaatsen	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring), voldeed al niet bij keuring. Oude gevarenlijke (<10A) vastge monteerde stekkerdoos voor keuring reeds vervangen door 16A model.
WCD rechts	Voorzien van lange schroeven (mag blijkbaar niet)	Vervangen (volgens keuring)	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring) Gaat verder dan vastschroeven, dus geen kleine herstelling.
WCD Schouw-rechts	Kapje en veer niet goed	Kapje vervangen, veer vervangen	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring) Gaat verder dan vastschroeven, dus geen kleine herstelling.
Muur naast deur	Stucwerk lelijk	Stucwerk herstellen	Beide	Stucwerk zat vast gestuct aan amateur-plinten (plakjes MDF met schroeven aan de muur), plint zat los en is er af gevallen en nam stucwerk mee. Moet ooit door iemand worden hersteld.
Laminaat	Laminaat zeer slechte kwaliteit icm lekkage = vochtschade	Nieuw laminaat	Huurder	Op dit moment is het laminaat nog goed bruikbaar, maar waarschijnlijk is het tijdens onze huur van de volgende huurder volledig op. Wordt niet voor stoffering betaald, dus verantwoordelijkheid (volgende) huurder.
Haard	Resten oud schilderwerk	Goed strippe	Verhuurder	Bij ingang huur zat hier een dikke laag troep/verf op, met ingebrachte kaars resten. Grotendeels verwijderd op kosten huurder, maar nog altijd niet 100% weg. Volledig herstel ooit nog nodig.
Haard	Schoorsteen aansluiting is nog een open luchtweg	Moet goed dicht gestopt/gesoleerd	Verhuurder	Schoorsteen voor (voormalige) houtkachel is nooit dicht gemaakt en is een open gat naar buiten.
Vloer voor haard	Oude gas aansluiting steekt uit	Verwijderen en in de kelder afdopen	Verhuurder	Ooit heeft hier, overduidelijk, een gas aansluiting gezeten. De gas aansluiting steekt echter nog (afgedopt) 10cm uit en kan men over struikelen. Niet volledig veilig.
Muur rechts achter	In dit muurtje/zuiltje zit de CV leiding, de afdekking (mdf, brand gevarenlijk) is met instemming beheerde verwijderd tbv verplaatsen cv naar keuken.	Netjes dichtmaken volgens bouwbesluit (= geen mdf)	Verhuurder	De vorige eigenaar was nogal een fan van MDF, als dit wordt dicht gemaakt moet dit echter WEL voldoen aan het bouwbesluit

Achterkamer:

Muur(?)	Laat soms kookluchten door van buren	Nakijken	Verhuurder	Muur is waarschijnlijk niet brand dicht, gezien rookluchten door komen van de buren
Plint	Plint naar woonkamer zit los	Vast zetten	Beide	Is eigenlijk nooit echt goed vastgezet, schroeven gaan nergens heen, ontbreken of zitten toch niet vast. Wie het moet doen, iemand... ooit...
Seredeuren	Onderste sluitwerk ontbreekt	Sluitwerk plaatsen cq vervangen	Beide	Onderste sluitwerk ontbreekt daardoor is de deur van buiten te forceren

Keuken:

Stop contact fornuis	Niet aangesloten	Verwijderen of aansluiten	Verhuurder	Prio 3 (zie keuring) Eindigd vermoedelijk in een stekker onder het fornuis, of los na vast naar losse aansluiting is niet conform eisen
Lasdoos keukenkast	Er steekt een niet afgedopte lasdoos onder de hoge keukenkastjes uit	Netjes wegwerken	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring)
Kastjes boven blad	Loze verlichtingsaansluiting (oude verlichting keuken blad)	Aansluiting verwijderen.	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring), mogelijk netjes afdopen voldoende.
Schakelaar trafo	Bedraging in het zicht, onjuiste kabelmantel	Juiste kabelsoort gebruiken en er iets dieper in monteren	Huurder	Geen prio (zie keuring), onderdeel van trafo huurder
WCD houtwand	WCD houtwand onder keukenkastje met trafo geen lasdoos	Lasdoos plaatsen en kabelsoep oplossen	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring), was bij ingang huur nog erger. Iets verbeterd op kosten huurder, restant voor rekening verhuurder
Systeem plafond	Bedraging is een bende	WCD's vervangen, bedraging vervangen, goed beugelen/builen	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring), duidelijk ooit door amateur geplaatst. Zeer grote bende.
WCD onder oven	Reden niet bekend	Vervangen	Verhuurder	Prio 3 (zie keuring) Reden niet door installateur gegeven. Lijkt me niet redelijk om zonder onderbouwing te vervangen.
Stopcontact oven	Op zelfde groep als Toilet en rest van Keuken	Moet op aparte groep	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring), aannname groepbelasting bevestigd
Ventilatieknop	Er zit nog een oude schakelaar van een oud ventilatie systeem	Verwijderen	Verhuurder	Erg verwarrend
Ventilatie buis steekt uit	De flexibele metalen buis waar de afzuigkap steekt uit waar deze het plafond in gaat	Netjes wegwerken	Beide	Nooit netjes aangelegd
Vloer	bevat verfveleken	Vlekken oplossen	Huurder	
Vloer	Mist tegels onder fornuis	bij tegelen	Huurder	Reserve tegels zijn beschikbaar
Schakelaar trafo	Kabel niet correct type en enkele mm draadkleur zichtbaar	Draad vervangen	Huurder	Veiligheidsschakelaar voor 110v trafo van huurder, wordt verwijderd bij vertrek. Onderdeel van losse installatie vanaf trafo.
Stopcontact rechts	Kabel iets te lang	opnieuw plaatsen of verplaatsen	Huurder	Zelf bijgeplaatst, nog geen tijd gehad om kabel weg te werken
Kraan	Knopen verkeerd om	Kraan vervangen	Verhuurder	Was al bij ingang huur
Radiator	HEEL ERG LEUK (vlekken, slecht geschilderd etc)	Schilderen	Beide	Was ooit afgedekt met een kappot riete kap, kappot niet verwijderd, maar ding is afzichtelijk. Moet ooit door iemand opgelost.
Combi-Ketel	Rookgas doorvoer is gekit en getaped want niet passend	Rookgas afvoer moet vervangen of correct aangesloten	Verhuurder	Rookgas afvoer aangesloten door amateur op advies winkel. Advies was fout (rookgas afvoer te klein) verschil rookgasafvoer en dakdoorvoer is dicht gekit. Geen blijvende oplossing.
Stopcontacten	De stopcontacten zijn onduidelijk verdeeld over 2, 3 (of 4) groepen	Duidelijk vermelden welk stopcontact welke groep is.	Verhuurder	Kan in de toekomst gevarenlijke situaties opleveren

Buitendeur	Gaat naar buiten open en bevat geen anti-inbraak pinnen	Anti-Inbraak pinnen plaatsen	Verhuurder	Deur gaat naar buiten open zonder pinnen aan de scharnijzide. Deur kan met een hamer en schroevendraaier zo uit het slot getikt worden.
------------	---	------------------------------	------------	---

Bijkeuken:

Centraaldoos	Electra nog steeds niet correct na 4(!) installateurs, veel kabelkleuren onjuist gebruikt.	Helemaal opnieuw en alle kabels van begin tot eind doorgemeten	Verhuurder	
Buitenverlichting	Werkt niet door fouten centraaldoos	Zou weer moeten werken na herstel centraaldoos	Verhuurder	
Vloer	Gat in vloer	Dicht maken of deksel voor maken	Verhuurder	Achter wasmachine zit een groot gat in de vloer, was bij aanvang huur opgelost met een dun doorgroter plaatje hout maar dat was na 2 maanden al bezweken. Moet een stevige (metaal) afdekking op dit gat gemaakt. Loopt vermoedelijk afwatering doorheen.

Schuur:

Electra moet herzien	Alle electra is stoordig of fout	Electra compleet(!) herzien en aanpassen aan minimale eisen	Beide	Prio 2 (zie keuring) Deel van de bedrading is oorspronkelijk en daarop is, hetzij tijdelijk, ook buitenverlichting van huurder aangesloten. Beide moeten als 1 geheel netjes worden weggewerkt.
Dak	Dakplaten zitten gaten en scheuren in.	Dakplaten vervangen of plat dak herstellen	Verhuurder	Dakplaten zijn over het oorspronkelijke platte dak gelegd, dus herstel van het originele dak kan ook.
Muur, achterzijde	De achterzijde van de schuur is aan de bovenkant grotendeels verrot	Betimmering vervangen	Verhuurder	Door een (reeds verwijderd) lekkende en rotte overkapping, gecombineerd met een lek dak, is een deel van dit houtwerk weg gerot.
Binnen betimmering	beschadigd en brandonveilig	betimmering (en evt isolatie) vervangen	Verhuurder	De betimmering is van zeer brand inlevig materiaal (MDF) met daar achter piepschuim. Relatief groot brand risico.
Plafond	Nooit volledig dicht gemaakt	Plafond betimmering afmaken	Verhuurder	
Locatie oude ketel	Rookgasafvoer nog niet verwijderd	Rookgasafvoer verwijderen en gat dichten	Verhuurder	Lekt momenteel ook langs de buis die schuur in.

Tuin:

Tegelsvloer	De tegels zijn een heuvel landschap	Egaliseren	Huurder	Ergste deel is door ons vervangen door gras. Rest moet ooit, evt door een volgende huurder, gegaliseerd.
VerlichtingTuin	Ontbreekt in deel van tuin	Verlichting plaatsen	Verhuurder	Door slopen vorige huurder ook gesloopt, moet nog herplaatsen.
Electra algemeen	Niet aangesloten op schuur, voldoet niet aan minimale eisen	aansluiten en aanpassen aan de minimale eisen	Verhuurder	De vorige huurder had alle electra in de tuin (incl verlichting) verpest door knippen en slopen. De oude verlichting en bekabeling (in/onder de tegelvloer en in een open, open lekkende, straatkast) is verwijderd. Moet nog herplaatsen.
overkapping	De verlichting en de electra onder de overkapping is gevaarlijk (Losse draden) en afgekoppeld (electra tuin verwijderd)	Aansluiten en herstellen zodat deze voldoet aan normen	Beide	Door het verwijderen van de gesloopte electra in de rest van de tuin, is dit afgesloten geraakt (geen kabel tussen daar en de schuur). Daarnaast is dat maar beter, want veel draden bungelen open en bloot onder het dakje. Kabel moet aangesloten en hele installatie daar moet herzien.
poort achter	De poort "achterom" is vervangen maar sluitwerk werkt niet	Goed sluitwerk plaatsen	Verhuurder	Verhuurder heeft de door gerotto poort reeds vervangen, maar het sluitwerk is slechts een haakjes en de oude schrof past niet meer goed dicht. Ook kan de poort niet op slot. Verhuurder is mogelijk mede aansprakelijk bij tuin-diefstal.

Kelder:

Algemeen	Staat (grond) water in	Waterdicht maken	Verhuurder	De kelder (betegeld met trap 1,5m hoog) is ooit als opslag gebruikt (spullen reeds verwijderd), maar staat nu vol met grond water. Of dit de fundering of vloer aantast is onbekend.
Electra	Mogelijk ontblote aders en spanningsdragende electra in ondergelopen kelder	Kijken of er spanning op staat en verwijderen.	Verhuurder	Oa. Kelderverlichting zit nog aangesloten, mogelijk staat hier spanning op. Bij keuring niet gemeten ivm water.
Electra	Bungelende slecht aangesloten kabels	Lasdoos vast monteren, leidingen beugelen	Verhuurder	Prio 2 (zie keuring)
Gasleiding	Hangt ongebeugeld los en is roestig	Moet nagekeken en gebeugeld	Verhuurder	Bungeld nogal
Trap	Deels verrot en moet opnieuw geschilderd	herstellen en schilderen	Verhuurder	Verrot en vergaan door niet opgelost binnenvkomend grondwater

Toilet en toilet entrée

Verlichting	heft een vervelende zoem	nagekeken, mogelijk trafo of verlichting vervangen	Beide	Onduidelijk onder wie dit precies valt. Nader te bepalen.
Electra	Draadkleuren niet goed, niet in buizen en algeheel niet volgens norm aangelegd	volledig herzien net als in rest van huis	Verhuurder	Prio 2 Zie keuring elektrische installatie

Gewenste verbeteringen

Kozijnen boven	Ils momenteel enkele glas	Verbeteren naar dubbelglas ter isolatie	Verhuurder	Taak voor verhuurder, huurverhoging naar ratio mogelijk
Verwarmingsbuizen	Zijn niet geïsoleerd, ook niet de loze (bypass) leiding in de schuur.	Isoleren	Huurder	Kleine werkzaamheid, taak huurder. Mogelijk ivm vorst schuur deel taak verhuurder.

Mutaties

Datum	Mutatie	Onderbouwing	Mutatie door:
31-12-2018	[Opgelost] Glasvezel naar meterkast verplaatst -> Verplaatst	[Op kosten huurder verplaatst, Netwerk kabel naar WCD in woonkamer en tevens plint vestgelegd]	Huurder
1-1-2019	Toegeweegd: ontbreken tocht strips	Tocht strips van alle deuren en openstaande ramen ontbreken, moet huurder oppakken of verhuurder indien kozijn vervangen wordt.	Huurder
1-1-2019	Aangepast: Briefbus gaat niet om tocht strip maar brievenbus-snor	Ter verdadelijk	Huurder
2-1-2019	Toegeweegd: Schilderwerk voordeur moet geverft	Blijkt aan beide kanten slecht. Dus niet enkel geveldijke	Huurder
2-1-2019	Toegeweegd: Categorie "Gewenste Verbeteringen"	Voor zaken die formele niet als "Gebrek" of "onderhoud" zijn aan te merken.	Huurder
7-1-2019	Verwijderd: groepenkast vervangen	[Groepenkast is vervangen, 2 extra groepen: 1 groep gesplitst, 1 losse groep "meterkast". Uitgevoerd door huurder uit naam van verhuurder]	Verhuurder
8-1-2019	Verwijderd: Oude VR ketel gerafelde punten	[Nieuwe ketel aangesloten (binnen), oude ketel verwijderd. Uitgevoerd door huurder uit naam van verhuurder]	Verhuurder
8-1-2019	Toegeweegd: Verwijderen rookgasafvoer oude ketel	[Niet verwijderd aangezien daakanpassingen daarvoor noodzakelijk zijn]	Huurder

9-1-2019	Toegevoegd: verbetering: isoleren verwarmingsbulzen (in elk geval schuur)	Advies loodgieter: Issoleer de schuurbuizen waar mogelijk, evt gelijk andere leidingen meepakken	Huurder
9-1-2019	Toegevoegd: Zwevende aarde 2de helft groep 5	Is aan het licht gekomen nadat de oude ketel (die de schuur aarde via de CV leiding) is verwijderd	Huurder
10-1-2019	Gewijzigd: Deurbel trafco is niet het probleem, waarschijnlijk schakelaar of deurbel.		Huurder
13-1-2019	Toegevoegd: alle punten uit de electrakeuring		Huurder
13-1-2019	Toegevoegd: Prioriteit toegevoegd indien bekend uit keuring		Huurder
13-1-2019	Verduidelijkt: Wazig taalgelijk gebruik tuinelectra		Huurder
14-1-2019	Opgelost: Deur scharnieren opnieuw vastgezet	Deurscharnieren van meerdere deuren zaten nagenoeg volledig los. Rot werk, oude platte kop schroeven waren bijna niet te verwijderen.	Huurder
14-1-2019	Opgelost: WCD boven aanrecht verplaatst conform eisen keuring	WCD is verplaatst zodat er geen kabel meer uitsteekt en dus voldoet aan keuring.	Huurder
14-1-2019	Opgelost (niet op lijst): oude houten plaat van deur gangkast verwijderd	Hier zat een oude lelijke plank over de deur geschrapt, deze is verwijderd en de deur in originele staat herstelt	Huurder
14-1-2019	(tijdelijk) opgelost: enkele schroeven in de los zittende beplating van de meterkastdeur	Deze deur bestaat nog steeds uit dunne platen die op een frame zijn gespikkert, dit gaat op andere plekken later weer loslaten	Huurder
14-1-2019	Toegevoegd: deurklink en rozet problemen	Na controle van alle deuren blijken bijna alle deurklinken en rozetten losjes te zitten.	Huurder
14-1-2019	Noodoplossing: Loszitten raam slaapkamer dichtgeschroefd	Ihm inbraakrisico en kans dat het raam er uit valt bij storm, is deze dicht geschroeft. Herstel laat te lang op zich wachten	Huurder
14-1-2019	Toegevoegd: Slaapkamer radiator verkeerd aangesloten	Slaapkamer radiator wordt niet egaal warm, radiator waarschijnlijk niet geschikt voor eenzijdig aansluiten, vervangen of diagonaal aansluiten	Huurder
14-1-2019	Groepenverklaring opgemaakt	Zoals vereist bij de keuring	Huurder
15-1-2019	Verwijderd: Zwevende aarde groep 5	Aarde groep 5 nagelopen, blijkt zwarte (schakel) draad te zijn. In centraaldoos boven bijkeukenlamp verkeerd aangesloten.	Huurder
15-1-2019	Toegevoegd: Verkeerd aangesloten centraal doos bijkeuken (groep 5)	Oplossen zwevende aarde leidt tot niet werkende buitenverlichting achter, waarschijnlijk meer in centraaldoos niet goed aangesloten	Huurder
15-1-2019	Toegevoegd: Gat Bijkeuken	Eerder vergeten, moet gedicht of deksel op	Huurder
15-jan	Toegevoegd: mogelijk blote spanningsdragende electra in kelder	Bij nalopen aarde groep 5, blijkt er nogal wat (mogelijk spanningsdragende) electra in de (onder gelopen) kelder te staan.	Huurder
10-2-2019	Opgelet: Prioriteitsschakeling op twee ovens	Als on verhoopt 2 ovens worden aangezet, gaat de 2de oven nu automatisch uit. Hiermee is er maar 1 groep voor de 2 ovens nodig.	Huurder

Voetnoot:

Dit document is een "Work In Progress" en bevat mogelijk taal, zet en onderzoeksfouten. Hieraan kunnen, zonder nader onderzoek, geen rechten worden ontleend

INSPECTIERAPPORT ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

DHR. SCHOUTEN BORNERBROEKSESTRAAT 124

Gegevens object

Soort object	Woonhuis
Naam	
Adres	Bornerbroeksestraat 124
Plaats	Almelo
Postcode	7601 BJ
Telefoon	
Internet	
Contactpersoon	
Email	

Gegevens opdrachtgever

Naam	K Schouten
Adres	Bornerbroeksestraat 124
Plaats	Almelo
Postcode	7601 BJ
Telefoon	06 29968996
Contactpersoon	K Schouten
Email	

Gegevens Inspectie bedrijf

Naam	J&J Techniek Inspecties
Adres	Planthofsweg 51a
Plaats	Almelo
Postcode	7601 PH
Telefoon	0546 49 21 61
Internet	www.jenjtechniek.nl
Inspecteur	M Bruins
Email	Martijn@jenjtechniek.nl

Inspectie nummer**760101112018****Inspectie datum**

1 November 2018

DOEL VAN INSPECTIE

Het doel van de inspectie is het vaststellen van de veiligheid en betrouwbaarheid van de elektrotechnische installatie.

Hierbij worden bepaalde criteria gebruikt. Zodat de bevindingen getoetst kunnen worden aan vast omschreven regels.

Gehanteerde criteriaregels.

- De Arbo-wet en het Arbobesluit.
- Europese richtlijnen zoals; Machinerichtlijn, laagspanningsrichtlijn, EMC-richtlijn.
- De normen zoals;
 - NEN110
 - NEN 3134
 - NEN-EN 60079-10
 - NEN-EN 60204
 - NEN-EN 60439
 - NEN-EN 50110-1
- Bedrijfsvoorschriften
- Voorschriften van leveranciers

PLAN VAN AANPAK

De afgesproken installatieliedelen worden visueel en doormiddelen van meting en beproevingen gecontroleerd.
Dit gebeurt in overleg met de eventuele installatieverantwoordelijke en/of klant / opdrachtgever.

Visueel word gecontroleerd op:

- Installatie overeenkomst met gegevens van de beheerder en aangeboden tekeningen pakket
- Wijze van aanleg
- Elektrotechnische bedrijfsruimten
- Kabelbanen
- Bijzondere ruimtes (atex, nauw geleidende, en/of vochtige ruimtes)
- Vluchtwegen
- Waarschuwingsborden
- Afschermingen, noodstoppen en veiligheidsketens

Meting en beproevingen

- Impedantie
- Isolatieweerstand
- Aardverspreiding weerstand
- Aardlekschakelaar op foutstroom, tijd en testknop

INSPECTIEGEGEVENS

<u>Soort inspectie</u>	Bestaand
<u>Datum eerste aanleg</u>	Onbekend
<u>Wijziging na aanleg</u>	Onbekend
<u>Geïnspecteerde delen</u>	Alle zichtbare en normaal bereikbare installatiedelen
<u>Uitgesloten delen</u>	Alle vast of middels stekker aangesloten machines alsmede toestellen en gebruikers. En alle ruimtes en compartimenten die zonder hulpmiddel niet te bereiken zijn. (Zoals kruipruimtes/daken en ruimtes boven het vaste plafond).

Gebruikte meters

Installatietesters	Metrel MI13102BT	Nr. 20992130
Isolatieverstandsteller	Metrel MI13102BT	
Thermo grafische camera	Flir C2	Nr. I
Power quality test		

Gebruikte documentatie

NEN1010-1984	NEN 3140-2011	NEN 1010-1988, NEN 1010-2015
--------------	---------------	------------------------------

Kenmerken van installaties

Stelsel: TT	Spanning: 230V	Draaiveld: nvt	Hoofdbeveiliging: 35amp
Beïnvloeding van de installatie op het net	n.v.t		

Tekeningen

Installatietekening(en) NEE aanwezig	Installatietekeningen(en) NEE bijgewerkt
Groepenverklaring(en) NEE aanwezig	Groepenverklaring(en) NEE bijgewerkt

Het beheren en onderhouden van de installatiedocumentatie is een continu proces. Deze moet dus na elke wijziging in de installatie worden bijgewerkt. Een volledige documentatie zorgt ervoor dat men sneller en doeltreffender kan inspecteren. Door het niet aanwezig zijn van de juiste documentatie en codering van de installatiedelen is het niet altijd mogelijk om te bepalen of de leidingdiameters en de zekering waarde op elkaar zijn afgestemd, ook zijn hierdoor niet alle installatiedelen traceerbaar en dus controleerbaar.

Algemene advies

Beperk zoveel mogelijk het gebruik van verlengsnoeren. Bij overbelasting leveren deze brandgevaar op. Maak zoveel mogelijk gebruik van een vast aangelegde installatie. Gebruik alleen in de uiterste noodzaak een verlengsnoer van deugdelijke kwaliteit.

In de installatie word zowel oude kleurcodering als ook nieuwe kleurcodering doorelkaar heen gebruikt. Tevens worden verkeerde draad kleuren gebruikt voor hun functie.

Advies om dit bij een eventuele renovatie geheel te verwijderen en over te gaan naar de nieuwe kleurcodering volgens NEN1010 2015.

Bevindingen	Foto	Prio
Schakelaar voor de zolder verlichting is niet op een montageplaat bevestigd.	1	2
Wisselschakeling op de grote slaapkamer werkt niet naar behoren	2	4
Gezien de staat van de installatie, alle centraaldozen controleren op goede lasverbindingen tevens een controle van de bedrading.	Nvt	3
Badkamer radiator voorzien van een aangesloten aarddraad.	Nvt	3
Slaapkamer links achter, combinatie voorzien van alle schroeven, bij voorkeur geheel vervangen	3	3
Slaapkamer links achter, wcd vervangen, kap is hier kapot.	4	2
Slaapkamer rechts achter lamp deugdelijk aan het plafond bevestigen.	5	2
Hal. Voedingskabel ligt los onder de radiator, deugdelijk bevestigen in slagvaste leidingen.	Nvt	2
Woonkamer. Wcd rechts naast de schouw, kapje kapot, vervangen	6	2
Woonkamer. Het dubbele wcd rechts in de hoek is voorzien van te lange schroeven. Vervangen.	Nvt	
Wc. In de lasdoos worden verkeerde draad kleuren door elkaar heen gebruikt. bedrading loopt los over het plafond, zonder enige bescherming van buis.	7	2
Wc. Bedrading loopt los over het plafond, zonder enige bescherming van buis aanpassen.	8, 24	2
In de hoek van het voorportaal van de wc de bedrading voorzien van buis, volgens norm aanleggen.	9	2
Naar alle waarschijnlijkheid zit de voeding van de oven in de keuken bij de groep van de wc op, gezien het vermogen van de oven, deze aansluiten op een aparte groep.	Nvt	2
Keuken. Wcd boven de oven verwijderen.	10	3
De tweede oven in de keuken heeft ook een vermogen meer dan 1500w, deze dus ook op een aparte groep in de meterkast zetten.	Nvt	2
Wcd onder de oven vervangen.	Nvt	3
Loze verlichtings aansluiting van keuken blad verwijderen	11	2
Lasdoos achter keukenkast / tegels afwerken.	12	2

Wcd op de tegels onder de keukenkast vervangen voor een geschikt type en op een correcte manier aansluiten.	13	2
Onder de trafo in de keuken wcd verwerken in een lasdoos, tevens bedrading aanpassen	14	2
Buis aansluiten tot in het wcd bedrading zit in het zicht	15	
Boven het systeemplafond de wcd's vervangen, bedrading aanpassen, centraaldozen en inbouwdozen op een correcte wijze afmonteren	16 t/m 20	2
Trapkast. Lasdoos vast zetten, wartels nazien.	21&22	2
Kelder. Lasdoos vast monteren, leidingen beugelen.	23	
Meterkast. Gezien de leeftijd en toestand, het dringende advies om de meterkast compleet te vervangen, en aan passen aan de minimale eisen.	Nvt	2
Meterkast. De rechter pasco houder is nog wel te bedienen, doch zit los in de kast,houder is defect.	Nvt	2
Berging. Bedrading uitzoeken en aanpassen aan de minimale eisen.	Nvt	2
Meterkast is niet voorzien van een correcte groepenverklaring.	Nvt	2
Tuin huis / schuur aanpassen aan de minimale eisen van installatie.	Nvt	2

Foto's

Foto 1



foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

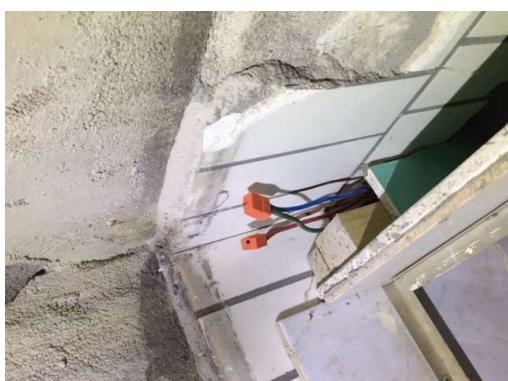


Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

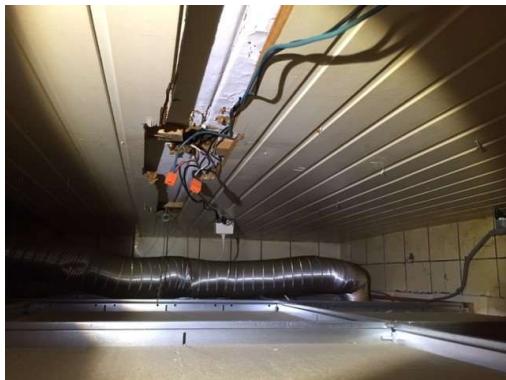


Foto 18



Foto 19



Foto 20

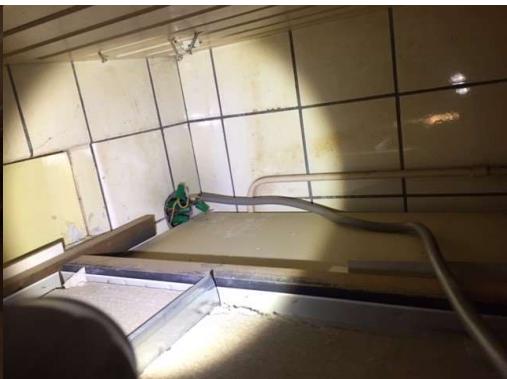


Foto 21



Foto 22

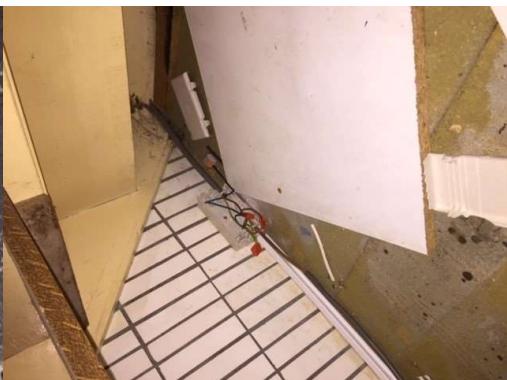


Foto 23



Foto 24



CONCLUSIE

De installatie ziet er slecht uit. De bovenverdieping valt op zich mee, maar heeft ook enige aandacht nodig om aan de minimale eisen te voldoen.

De isolatie weerstanden van de installatie zijn gemeten en in orde.

In de meterkast kwam tijdens de inspectie naar voren dat er een nul draad los lag, prioriteit 1, is door ons onmiddellijk aangepast.

In de lasdozen zijn verbrande lasdoppen gevonden alsook zwart geblakerde bedrading. Deze draden zijn door ons zoveel voor zover ze zichtbaar waren verwijderd.

Van ons uit gaat er dan ook een dringend advies uit om de gehele installatie deskundig te controleren, en tijdig aan te passen.

De installatie is nu wel te gebruiken, de beveiligingen in de meterkast werken volgens norm, maar dit is wel in overleg met de opdrachtgever, hij is door ons op de hoogte gebracht van alle aanwezige risico's in de woning.

De installatie zal nog wel op diverse punten aangepast moeten worden.

1. Zorgen voor de juiste documentatie (installatietekeningen en groepenverklaring) en het op de juiste manier coderen van de diverse installatie onderdelen.
2. Aanpassen van de gebreken bij de verdeler.
3. Het toepassen van een juist aantal aardlekschakelaars en aantal eindgroepen. Een meterkast met drie eindgroepen is volgens de huidige maatstaven niet verantwoord. Een minimaal van vier eindgroepen verdeeld over twee aardlekschakelaars is volgens de norm verantwoord in een tot woning bestemd gebouw.
4. Het zoveel mogelijk vervangen van de verlengsnoeren door installatie van de vaste aanleg.
5. Schakelmateriaal gemonteerd op een brandbare ondergrond van een montageplaat voorzien.

Inspectietermijn:

Weegfactoren	Omschrijven	Weegfactor
Leeftijd installatie	Ouder dan 30 jaar	10
Kwaliteit installatie	levert het vermoeden of geeft feitelijk aan dat de installatie niet aan normen voldoet, er zijn echter geen gevvaarlijke situaties aanwezig.	15
Invloed omgeving	De omgeving waarin de installatie wordt gebruikt: is schoon en droog, bevat geen explosieve of corrosieve gassen, levert geen brandgevaar ten gevolge van stof op en is vrij van transportmiddelen of zware materialen.	0
Installatie gebruikers	Leken	8
Installatie toezicht	Sporadisch	10
Totaal weegfactoren		43
Regelmaat van inspectie		Elke 3,5 jaar

In de bovenstaande tabel is een inschatting gemaakt door de inspecteur. Een daadwerkelijke inspectiertermijn moet door de eigen installatieverantwoordelijke / eigenaar worden gemaakt.

PRIORITEITEN VERKLARING

- Prior 1 is een zeer gevaarlijke situatie die bedreigend is voor mens en/of omgeving.
(Elektrocutiegevaar/brandgevaar/ kans op lichamelijk letsel)
Deze situatie moet ook zo spoedig mogelijk worden opgelost.
Van deze situatie zal ook direct melding worden gemaakt bij de klant.
- Prior 2 is een gevaarlijke situatie die bedreigend is voor de omgeving.
Deze situatie moet binnen een termijn van 6 maand verholpen worden.
- Prior 3 is een situatie die niet direct gevaarlijk is voor mens en omgeving.
Deze situatie moet binnen een termijn van 12 maanden verholpen worden.
- Prior 4 is een advies/opmerking.

Bijlage 16 – Foto houtwerk



Tekstgrootte - +

- [Contact](#)
- [Login](#)
- [Help](#)
-



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

EPBD

Home Energielabel opvragen

!

Energielabel opvragen

Nummer energielabel, Postcode huisnummer of een BAG Verblijfsobject Id

7601BJ 124

Zoeken

Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Bag verblijfsobject id	Bag gebouw id	Labelklasse			Registratiedatum	Geldig tot
7601BJ	124		0141010000009976		G			20180705	20280703

[Help pagina over maatregelen](#)