

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE | 3 |
| DASHBOARD | 4 |
| OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR | 5 |
| OVERZICHT CONDITIE SCORES | 6 |
| OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN | 9 |
| INSPECTIE DETAILGEGEVENS | 11 |
| BALKON, DAKTERRAS | 11 |
| CV KETEL | 14 |
| DAK | 15 |
| FUNDERING OP STAAL | 22 |
| GEVEL | 24 |
| INSTALLATIES | 32 |
| INTERIEUR | 36 |
| BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE | 41 |
| BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN | 45 |



Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

| | |
|---|--------------------|
| Rapportnummer | 2020208 |
| Inspecteur | Teun Fluit |
| Soort inspectie | Verkoopkeuring |
| Datum inspectie | dinsdag 5 mei 2020 |
| Geldigheidsduur rapport | 30 dagen |
| Aanwezig bij inspectie | Verkoper |
| Weergesteldheid tijdens inspectie | Zonnig |
| Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend | Nee |

Opdrachtgever

| | |
|------|---|
| Naam | Onkenhoutmakelaars Pa Verkuyllaan 8 020-6592263 |
|------|---|

Objectgegevens

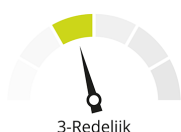
| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Objecttype | |
| Adres | Woonhuis/Eengezins hoek |
| Postcode | Nieuwemeerdijk 66 |
| Plaats/locatie | 1171ND |
| Bewoond | Badhoevedorp |
| Bouwjaar | ja |
| Gebruik | 1939 |
| Aantal bouwlagen | Woning |
| Vereniging van eigenaren | 3 |
| | Nee |

Dashboard

Kosten

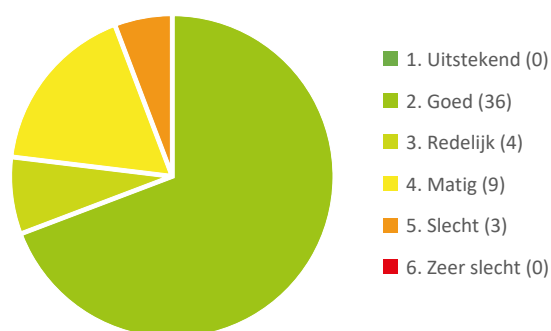
| | |
|-----------------------------|---------------|
| Onderhoudskosten direct | 21.898 |
| Onderhoudskosten op termijn | 0 |
| Totaal | 21.898 |
| Verbeteringskosten | 0 |

Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

Conditiescores van bouwdelen



Bouwdelen die *slecht* of *zeer slecht* zijn beoordeeld

| Conditie | Hoofdstuk | Bouwdeel | Specificatie |
|----------|-----------|-----------------|--------------------------|
| 5-Slecht | Dak | Gootconstructie | Kilgoot achterzijde |
| 5-Slecht | Gevel | Deur; buiten | Balkondeur Hout |
| 5-Slecht | Gevel | Kozijn; buiten | Hout schilderwerk buiten |

Bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

| Conditie | Hoofdstuk | Bouwdeel | Specificatie |
|---------------------|--------------------|-----------|--------------|
| Niet inspecteerbaar | Fundering op Staal | Fundering | Fundering |

Opmerkingen van de inspecteur

Op basis van de visuele inspectie kan geen uitsluitsel worden gegeven over de conditie van de Fundering.

Aanvulling op de bouwkundige keuring houd u er rekening mee dat tijdens verbouwingwerkzaamheden er zaken te voorschijn kunnen komen welke bouwkundig of installatietechnische niet verantwoord zijn uitgevoerd en welke visueel niet waar zijn genomen tijdens de bouwkundige keuring.

Er is tijdens de bouwkundige keuring geen toetsing uitgevoerd aan de geldende voorgeschreven NEN-Normen betreft de Elektra en gasinstallatie.

Gezien de leeftijd van de woning kan niet worden uitgesloten dat oude leidingen in de kruipruimte en/of muren aanwezig zijn (gietijzeren riolering, loden aan- en afvoerleidingen, stalen gasleidingen, stalen buizen met canvas elektriciteitsdraad).






Samenvatting:

Houtrot in houten kozijnen
Deur balkon vervangen
Dakkapel voor en achterzijde herstellen
Goten schoonmaken
Kilgoot lekt repareren
Dak aan de achterzijde herstellen
Bekleding van windveer aan de voorzijde vervangen.
Lekkage plekken in dakbeschot badkamer.
Lekkage plek in plafond woonkamer
Dakbedekking balkon vervangen
Buiten schilderwerk slecht
In de kelder zijn twee balkkoppen aangetast door vocht
In de kelder is stalen balk aangetast door corrosie
Hot verwijderen uit kruipruimte
Vocht doorslag in dakraam
Er is schoorsteenbrand geweest.
Elektra bekabeling controleren.
In de badkamer is toilet van het type Sanybroyeur aanwezig.
In de kelderruimte is een toilet aanwezig.


Teun Fluit

Overzicht conditiescores

Balkon, dakterras

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|--|--------------------|---------------------------|
|  4-Matig | Balustrade; buiten | Staal |
|  4-Matig | Balustrade; buiten | Staal |
|  4-Matig | Balustrade; buiten | Staal schilderwerk buiten |
|  2-Goed | Trap; vast | Hout |
|  4-Matig | Vloer; balkon | Algemeen |


CV Ketel

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|---|----------|-----------------------------------|
|  2-Goed | CV Ketel | Leidingwerk & appendages |
|  2-Goed | CV Ketel | Radiator |
|  2-Goed | CV Ketel | Rookgaskanaal, kunststof / metaal |

Dak

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|---|--|---------------------------|
|  2-Goed | Dakbedekking hellend | Keramische pan |
|  3-Redelijk | Dakconstructie-/beschot | Hout |
|  4-Matig | Dakkapel | Dakkapel Hout voorzijde |
|  2-Goed | Dakkapel | Dakkapel achterzijde Hout |
|  2-Goed | Dakraam | Hout |
|  4-Matig | Dakrandafwerking | Zink op windveer |
|  4-Matig | Gootconstructie | Dakgoot achterzijde |
|  5-Slecht | Gootconstructie | Kilgoot achterzijde |
|  2-Goed | Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks | Steen |
|  4-Matig | Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks | Steen |
|  2-Goed | Schoorsteen/ventilatiekanaal niet bouwkundig bovendaks | Rookgasafvoer CV Ketel |

Fundering op Staal

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|--|-----------|-----------------|
|  Niet inspecteerbaar | Fundering | Fundering |
|  2-Goed | Fundering | Kelder |

Fundering op Staal



Fundering

Kelder

Gevel

Conditie



Beglazing; vast buiten

Dubbelglas



Beglazing; vast buiten

Enkelglas



Boeiboord

Hout



Deur; buiten

Balkondeur Hout



Deur; buiten

Hout



Deur; buiten

Keukendeur Hout



Gevelwand; Gevelstenen

Gevelstenen



Hemelwater afvoer

Hemelwater afvoer, PVC



Kozijn; buiten

Hout



Kozijn; buiten

Hout



Kozijn; buiten

Hout schilderwerk buiten



Raam; beweegbaar buiten

Hout



Ventilatie; natuurlijk

Ventilatieopening

Installaties

Conditie



Elektra

Aardlekschakelaar



Elektra

Bedrading



Elektra

Groepenkast



Warmte; opwekking

CV Ketel

Interieur

Conditie



Keukenvoorzieningen

Keukenblok



Plafondafwerking

Pleisterwerk



Sanitaire toestellen

Bad



Sanitaire toestellen

Closet



Sanitaire toestellen









Closet (sanybroyeur) Badkamer



Sanitaire toestellen

Douchegarnituur

Interieur

| | | |
|---|--------------------------|--------------------|
|  2-Goed | Sanitaire toestellen | Mengkraan |
|  2-Goed | Sanitaire toestellen | Wastafel |
|  2-Goed | Schoorsteen; benedendaks | Steen |
|  2-Goed | Trap; vast | Hout |
|  2-Goed | Trap; vast | Hout |
|  2-Goed | Trap; vast | Trapkelder Hout |
|  2-Goed | Vloer; afwerking | Tegelwerk badkamer |
|  2-Goed | Wand: afwerking | Tegelwerk badkamer |

Overzicht maatregelen en kosten

Balkon, dakterras

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
| Balustrade; buiten - Staal schilderwerk buiten - Schilderwerk, vervangend systeem | 690 | 0 | 0 | 690 |
| Trap; vast - Hout - Vervangen buitentrap, hout | 2.124 | 0 | 0 | 2.124 |
| Totaal | 2.813 | 0 | 0 | 2.813 |

Dak

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
| Dakbedekking hellend - Keramische pan - Vervangen keramische pannen | 1.557 | 0 | 0 | 1.557 |
| Dakkapel - Dakkapel Hout voorzijde - Herstel dakkapel dakkapel | 1.059 | 0 | 0 | 1.059 |
| Dakkapel - Dakkapel achterzijde Hout - Herstel dakkapel | 1.059 | 0 | 0 | 1.059 |
| Dakrandafwerking - Zink op windveer - Vervangen dakrandafwerking, zink(kraal) | 392 | 0 | 0 | 392 |
| Gootconstructie - Dakgoot achterzijde - Schoonmaken goten | 454 | 0 | 0 | 454 |
| Gootconstructie - Kilgoot achterzijde - Herstel kilgoot | 623 | 0 | 0 | 623 |
| Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steen - Herstel schoorsteen scheurvorming | 411 | 0 | 0 | 411 |
| Totaal | 5.554 | 0 | 0 | 5.554 |

Fundering op Staal

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| Fundering - Kelder - Herstel | 1.059 | 0 | 0 | 1.059 |
| Totaal | 1.059 | 0 | 0 | 1.059 |

Gevel

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|--|--------|------------|--------------|--------|
| Beglazing; vast buiten - Dubbelglas - Vervangen isolatieglas | 184 | 0 | 0 | 184 |
| Beglazing; vast buiten - Enkelglas - Vervangen enkelglas | 120 | 0 | 0 | 120 |
| Boeiboord - Hout - Herstel boeiboord | 230 | 0 | 0 | 230 |
| Boeiboord - Hout - Reinigen en Schilderen boeiboord vervangend systeem | 764 | 0 | 0 | 764 |

| | | | | |
|--|---------------|----------|----------|---------------|
| Deur; buiten - Balkondeur Hout - Vervangen balkon deur, hout | 575 | 0 | 0 | 575 |
| Deur; buiten - Hout - Schilderwerk deur, vervolgsysteem | 106 | 0 | 0 | 106 |
| Deur; buiten - Keukendeur Hout - Schilderwerk deur, vervolgsysteem | 106 | 0 | 0 | 106 |
| Kozijn; buiten - Hout - Herstel buitenkozijnen lokale aantasting | 1.844 | 0 | 0 | 1.844 |
| Kozijn; buiten - Hout - Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking Balkon | 559 | 0 | 0 | 559 |
| Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten - Schilderwerk, vervangend systeem | 5.862 | 0 | 0 | 5.862 |
| Raam; beweegbaar buiten - Hout - Herstel buitenramen lokale aantasting | 521 | 0 | 0 | 521 |
| Totaal | 10.873 | 0 | 0 | 10.873 |

Installaties

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
| Elektra - Bedrading - Vervangen / aanpassen elektrische bedrading | 1.203 | 0 | 0 | 1.203 |
| Totaal | 1.203 | 0 | 0 | 1.203 |

Interieur

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|------------|------------|--------------|------------|
| Wand: afwerking - Tegelwerk badkamer - Vervangen wandafwerking, tegelwerk | 396 | 0 | 0 | 396 |
| Totaal | 396 | 0 | 0 | 396 |

| Totaal | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| Totaal woning | 21.898 | 0 | 0 | 21.898 |

Inspectie detailgegevens

Balkon, dakterras

Balustrade; buiten - Staal



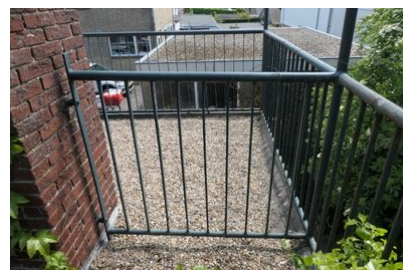
Waarneembaarheid Geheel



Balustrade; buiten - Staal

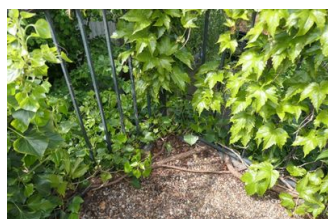


Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Balustrade Staal



Balustrade; buiten - Staal schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Om deze reden worden in de rapportage geen concrete kosten voor schilderwerk opgevoerd.

Maatregel

Schilderwerk, vervangend systeem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 690

Trap; vast - Hout

Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Maatregel **Vervangen buitentrap, hout**
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 2.124

Vloer; balkon - Algemeen



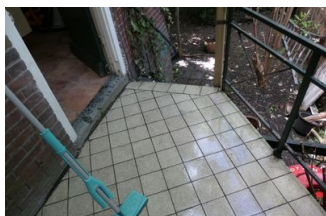
Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Betreft de balkon vloerconstructie. Er zijn balkon constructies van beton, staal, hout of een combinatie hiervan. Bij betonconstructies dient gekeken te worden naar betondekking schaden en constructieve gebreken zoals doorbuiging en scheuren. In de laatste twee gevallen kan het noodzakelijk zijn een destructief onderzoek te adviseren. Bij een balkonconstructie van staal zal vooral naar corrosie gespeurd worden. Indien de staalconstructie in een gevorderd stadium door corrosie is aangetast, kan het noodzakelijk zijn het balkon te vervangen. Bij een houten balkonconstructie zijn de grootste boosdoeners houtvernielers zoals houtrot en houtworm e.d.

Tegelvloer

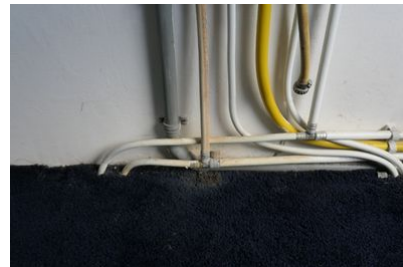


CV Ketel

CV Ketel - Leidingwerk & appendages



Waarneembaarheid Deels



CV Ketel - Radiator



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan.
De kranen zijn niet beoordeeld.

CV Ketel - Rookgaskanaal, kunststof / metaal



Waarneembaarheid Geheel



Dak

Dakbedekking hellend - Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebreuk

Veroudering Dakpannen zijn opgevuld met cement



Opmerking gebrek Ruimte tussen de dakpannen zijn met cement opgevuld

Maatregel

Vervangen keramische pannen

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.557

Dakconstructie-/beschot - Hout



Waarneembaarheid Deels



Algemeen

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages.

Dakkapel - Dakkapel Hout voorzijde



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Dakramen worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Maatregel

Herstel dakkapel dakkapel

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.059

Dakkapel - Dakkapel achterzijde Hout

Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Dakramen worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Opmerking gebrek

Dakkapel achterzijde

Maatregel

Herstel dakkapel

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.059



Dakraam - Hout

Waarneembaarheid Geheel

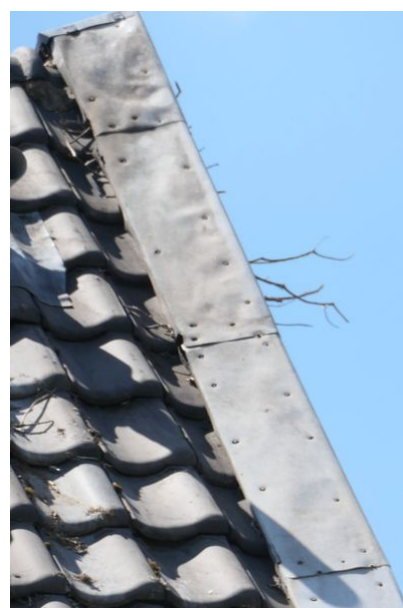


Toelichting Vocht doorslag in dakraam

Dakrandafwerking - Zink op windveer



Waarneembaarheid Deels



Gebrek

Zinkwerk over windveer



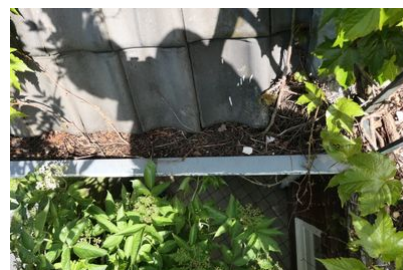
Opmerking gebrek Zinkwerk is met spijkers vastgezet

Maatregel **Vervangen dakrandafwerking, zink(kraal)**
 Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 392

Gootconstructie - Dakgoot achterzijde



Waarneembaarheid Deels

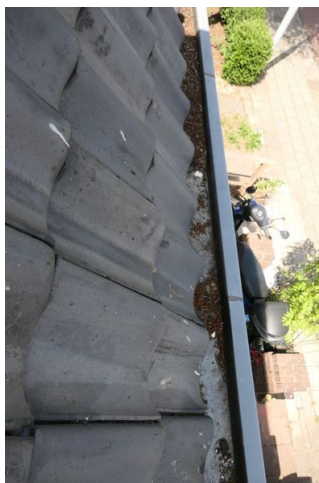


Algemeen

Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Zinken goten hebben een levensduur van ca. 30 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden.

Gebrek

Vervuiling,



Maatregel **Schoonmaken goten**
 Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 454

Gootconstructie - Kilgoot achterzijde



Waarneembaarheid Deels



Toelichting
Algemeen

Scheurvorming
Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Zinken goten hebben een levensduur van ca. 30 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden.

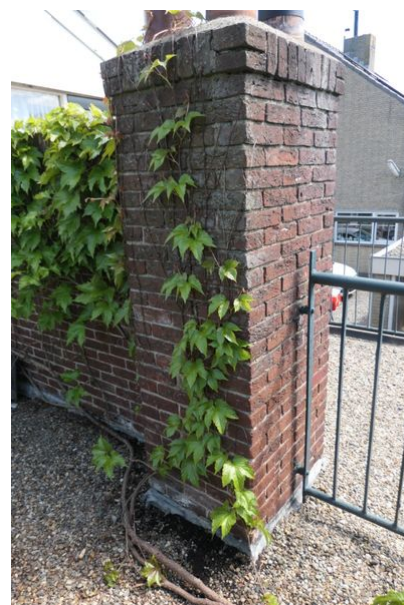
Maatregel

Herstel kilgoot
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 623

Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steen



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steen



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

Gebrek

Scheurvorming



Maatregel **Herstel schoorsteen scheurvorming**
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 411

Schoorsteen/ventilatiekanaal niet bouwkundig bovendaks - Rookgasafvoer CV Ketel



Waarneembaarheid Geheel



Fundering op Staal

Fundering - Fundering



Niet inspecteerbaar

Waarneembaarheid Niet

Toelichting

Er is aangenomen dat de woning gefundeerd is op staal Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen.

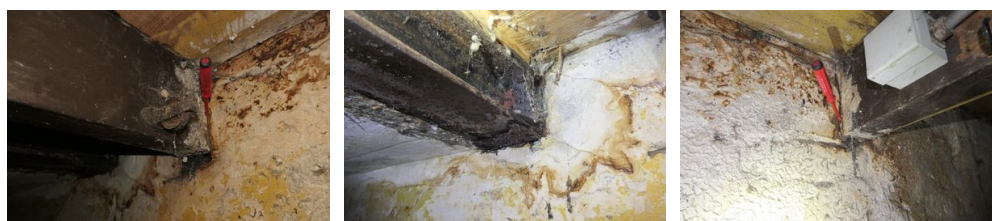
Fundering - Kelder

Waarneembaarheid Deels



Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



Opmerking gebrek

Stalen balk aangetast door corrosie.
Twee houten balkkoppen aangetast door vocht.

Maatregel

Herstel

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.059

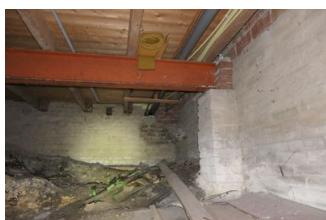


Fundering - Kelder

Waarneembaarheid Deels



Kruipruimte



Opmerking gebrek Advies verwijder afval hout om houtworm te voorkomen.

Gevel

Beglazing; vast buiten - Dubbelglas



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Isolatieglas zorgt ervoor dat de warmte beter binnen blijft.

Soorten isolatieglas.

Gewoon dubbelglas

HR Glas

HR+glas

HR++glas

Triple glas

Monumentenglas

Met name bij ouder dubbele beglazing neemt de kans op blind slaan toe, dit kan zich spontaan openbaren in de vorm van condens en/of kalkaanslag.

Gebrek

Vochtdoorslag, blindgeslagen



Opmerking gebrek Vocht doorslag in Velux dakraam

Maatregel

Vervangen isolatieglas

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 184

Beglazing; vast buiten - Enkelglas

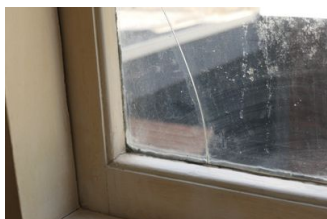


Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Breuk



Maatregel

Vervangen enkelglas

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 120

Boeiboord - Hout

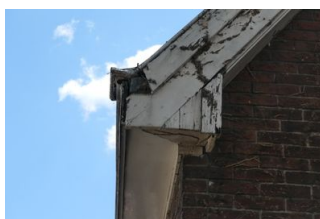


Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Vervuiling wortels klimplant



Maatregel

Herstel boeiboord

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 230

Maatregel

Reinigen en Schilderen boeiboord vervangend systeem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 764

Deur; buiten - Balkondeur Hout



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

Maatregel **Vervangen balkon deur, hout**
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 575

Deur; buiten - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

Maatregel **Schilderwerk deur, vervolgsysteem**
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 106

Deur; buiten - Keukendeur Hout



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

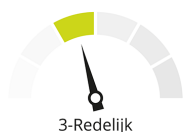
Maatregel

Schilderwerk deur, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 106

Gevelwand; Gevelstenen - Gevelstenen



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

Gebrek

Vervuiling, Wortels van klimplant



Hemelwater afvoer - Hemelwater afvoer, PVC



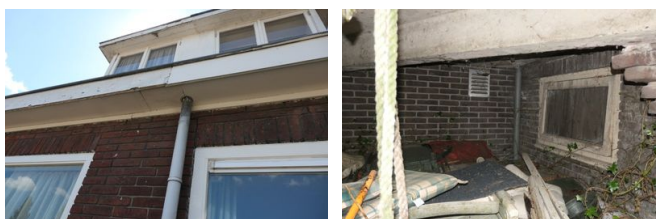
Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

De hemelwaterafvoer wordt beoordeeld op afschrijving, verkleuring en functioneren (breuk, lekkages). Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering. Indien de goten vervangen moeten worden is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.

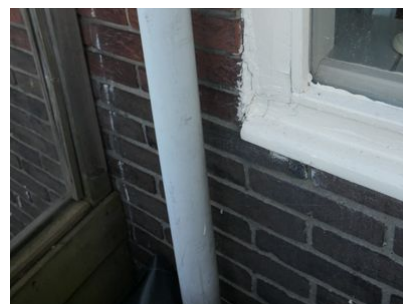
Hemelwaterafvoeren



Kozijn; buiten - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Maatregel

Herstel buitenkozijnen lokale aantasting

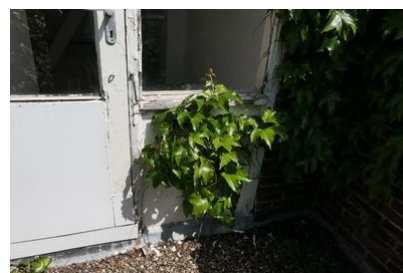
Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.844

Kozijn; buiten - Hout



Waarneembaarheid Geheel

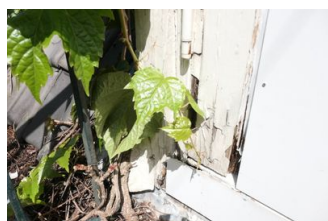


Algemeen

Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Maatregel **Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking Balkon**
 Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 559

Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel

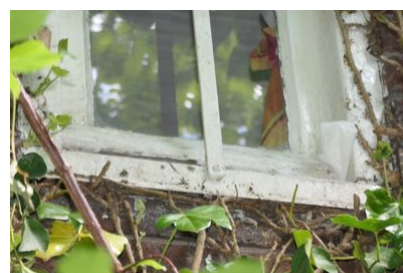


Maatregel **Schilderwerk, vervangend systeem**
 Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 5.862

Raam; beweegbaar buiten - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen Ramen zijn vaak kwetsbaarder als de kozijnen. Klemmen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal. Ramen aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In de meeste gevallen zal het vervangen van een aangetast/defect raam de goedkoopste oplossing zijn.

Gebrek **Delaminatie, houtrot**



Maatregel **Herstel buitenramen lokale aantasting**
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 521

Ventilatie; natuurlijk - Ventilatieopening



Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Installaties

Elektra - Aardlekschakelaar

Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Sinds 1984 moeten ook de groepen met randaarde achter een aardlekschakelaar worden geplaatst.

Algemeen

Aantal aardlekschakelaars (niet getest): 2
Aandachtpunten.

Je hoeft een installatie in een bestaande woning niet uit breiden met aardlekschakelaars, zolang er geen aanpassingen aan de elektrische installatie wordt gedaan. Voor de veiligheid raden wij toch aan aardlekschakelaars te laten installeren om de huisinstallatie veilig te maken.

De aanwezige Zekeringen en eventueel aanwezig Aardlekschakelaars worden niet op hun werking getest. Dit dient door een erkend installateur te worden uitgevoerd.
en de aarding is niet doorgemeten. Indien aardlekschakelaar ontbreekt, wordt geadviseerd deze aan te laten brengen.
De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN norm.

Elektra - Bedrading

Waarneembaarheid Deels



| | |
|-------------|--|
| Toelichting | <p>De kleuren die je tegen kunt komen zijn:</p> <p>Bruin - plus of fase draad Blauw - min of nul draad Zwart - schakeldraad Geel/Groen - aarde draad</p> <p>Of in een oude installatie</p> <p>Groen - plus of fase draad Rood - min of nul draad Grijs - aarde draad</p> |
| Algemeen | <p>Laat elektraleidingen en -apparaten door een vakkundig installateur aanleggen</p> <p>Verwijder losse snoeren</p> <p>Sluit grootverbruikers zoals wasmachine , droger, vaatwasser en boiler aan op een aparte groep.</p> <p>Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen.</p> |

Gebrek

Bedrading



Maatregel

Vervangen / aanpassen elektrische bedrading

Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 1.203

Elektra - Groepenkast



Waarneembaarheid Geheel



| | |
|-------------|---|
| Toelichting | <p>Het onderste deel van de groepenkast bestaat uit een verzegelde kast, een verzegelde elektriciteitsmeter en een verdeelkast. Tijdens de keuring wordt gecontroleerd of de zegels aanwezig zijn.</p> |
| Algemeen | <p>Aangesloten tijdens de inspectie: Ja Aantal groepen: 6 Aarding geschiedt in: Groepenkast</p> <p>Bestaande woningen hoeven niet te worden aangepast aan de nieuwste eisen uit de NEN 1010. Alleen bij uitbreiding of ingrijpende aanpassingen moeten een hoofdschakelaar en minimaal twee aardlekschakelaars geplaatst worden. Deze uitbreiding moet voldoen aan de nieuwe eisen. Hoewel niet wettelijk verplicht, adviseren wij om alle eindgroepen te voorzien van een aardlekschakelaar.</p> <p>Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.</p> |

Warmte; opwekking - CV Ketel



Waarneembaarheid Deels



| | |
|-------------|---|
| Toelichting | <p>Plaatsing CO - Melder</p> <p>CO is een fractie lichter dan lucht en heeft de eigenschap dat het goed mengt met lucht. In de ruimte van het verwarmingstoestel zoals een CV -ketel, haard, kachel, of geiser, zal CO met de warme lucht zeker opstijgen. Om op tijd te waarschuwen, moet de CO - melder in die ruimte dus aan het plafond, of in ieder geval zo hoog mogelijk te hangen</p> <p>Installatie in bedrijf ten tijde van de keuring: Ja Merk: Remeha Type: Fabricagejaar: 2015 Onderhoudscontract: Ja / Nee Hoedanigheid: Eigendom / Huur Druk in Bar:</p> |
|-------------|---|

Veroudering door normale slijtage



Interieur

Keukenvoorzieningen - Keukenblok



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Plafondafwerking - Pleisterwerk

Waarneembaarheid Geheel



Gebrek

Lekkage



Opmerking gebrek

Lekkage door dat de goot aan de buitenzijde verstopt (vervuild is)

Sanitaire toestellen - Bad



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Sanitaire toestellen - Closet



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Sanitaire toestellen - Closet (sanybroyeur) Badkamer

Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Sanitaire toestellen - Douchegarnituur



Waarneembaarheid Geheel



Sanitaire toestellen - Mengkraan



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Sanitaire toestellen - Wastafel



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Schoorsteen; benedendaks - Steen



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

Daar het binnen deze keuring niet mogelijk is de werking te testen, wordt geadviseerd contact op te nemen met een gecertificeerde schoorsteenveger.

Algemeen

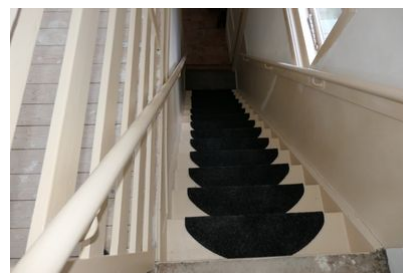
Er is schoorsteenbrand geweest
Geadviseerd wordt, de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en i.v.m. brand- en opstalverzekering periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.



Trap; vast - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Trap; vast - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Trap; vast - Trapkelder Hout



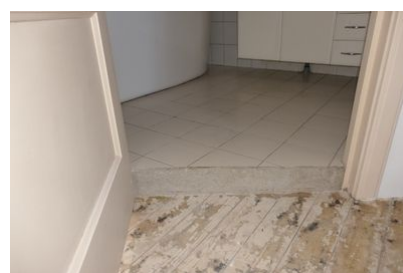
Waarneembaarheid Geheel



Vloer; afwerking - Tegelwerk badkamer



Waarneembaarheid Geheel



Wand: afwerking - Tegelwerk badkamer



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Er is lekkage aanwezig in de badkamer muur door een lekkende kilgoot

Maatregel Vervangen wandafwerking, tegelwerk
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 396

Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen en wordt een raming gemaakt van noodzakelijke onderhoudsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het onderdeel,
- Opmerkingen en toelichting,
- Kostenraming voor onderhoudsmaatregelen die:
 - direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar);
 - binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden;
 - die als verbetermaatregel kunnen worden aangemerkt.
- Eventueel foto's van onderdelen en/of gebreken.
- Eventueel adviezen voor het uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten. De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuis is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt

dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

Raming van de kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

Informatieplicht verkopers

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstellkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Beoordeling technische staat

Conditie omschrijving

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

Bijlage: algemene voorwaarden

1. ALGEMEEN

1.1 Op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten en de met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten zijn in ieder geval van toepassing de algemene voorwaarden van opdrachtnemer. Eveneens zijn van toepassing de in de rapportage en de in onderhavige voorwaarden omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden, in de laatste versie en geldig op dat moment.

1.2 Bij opdrachtverstrekking aan opdrachtnemer bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1 lid 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van opdrachtnemer.

2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

2.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. opdrachtnemer zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. opdrachtnemer geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

2.3 I.v.m. de meldingsplicht van de verkoper met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen en/of verkoopkeuringen wordt een inlichtingenformulier van opdrachtnemer ter beschikking gesteld. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van opdrachtnemer.

2.4 De in artikel 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan opdrachtnemer overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan opdrachtnemer heeft overhandigd, zal opdrachtnemer geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaarden.

2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door opdrachtnemer worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.

2.6 De opdrachtgever garandeert dat opdrachtnemer vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke.

2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

2.8 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer.

2.9 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de opdrachtnemer, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

2.10 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door opdrachtnemer, behoudt opdrachtnemer zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

2.11 Indien door opdrachtnemer inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwoonderdelen moeten worden meegekeurd. In onderhavige situaties behoudt opdrachtnemer zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.

2.12 De objecten worden door opdrachtnemer, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwoonderdelen.

2.13 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstellkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

2.14 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

2.15 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodeken worden uitsluitend door opdrachtnemer aangebracht.

2.16 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij opdrachtnemer en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over. opdrachtnemer en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die tot de vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door opdrachtnemer opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan opdrachtnemer door te geven. Tenzij binnen de gestelde 14 dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan opdrachtnemer kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. opdrachtnemer heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

2.18 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

2.19 De rapporten (met uitzondering van het NHG rapport) worden digitaal aangeleverd. Indien de opdrachtgever een rapport op papier wenst te ontvangen, is dit tegen vergoeding verkrijgbaar.

2.20 Een NHG rapportage is geen bouwkundige keuring en mag uitsluitend gezien worden als rapportage t.b.v. het verkrijgen van een nationale hypotheek garantie. opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor niet waargenomen tekortkomingen.

3. BETALINGEN EN TARIEVEN.

BETALING FACTUUR DIENT PLAATST TE VINDEN BINNEN 5 DAGEN NA LEVERING RAPPORT.

- 3.1 De door opdrachtnemer uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven en eventueel van toepassing zijnde meerprijzen welke ook ten alle tijde zichtbaar zijn op onze website.
- 3.2 Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.
- 3.3 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal opdrachtnemer gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van opdrachtnemer.
- 3.4 Annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht tot inspectie die plaats zou vinden op de dag van inspectie of op de laatste dag voor de dag van inspectie zal door opdrachtnemer worden gefactureerd tegen het overeengekomen inspectietarief.
- 3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan opdrachtnemer niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
- 3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in artikel 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. plannings wordt geschoven, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk opdrachtnemer worden gemeld.
- 3.7 Alle door opdrachtnemer opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij opdrachtnemer bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.
- 3.8 Opdrachtnemer houdt zich het recht voor de factuur elektronisch aan te leveren.
- 3.9 Betaling dient te geschieden binnen 5 dagen na factuurdatum. opdrachtnemer heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van opdrachtnemer, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

- 4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schade en/of aansprakelijkheidsstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn van 30 dagen , altijd schriftelijk aan opdrachtnemer te worden gemeld.
- 4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming".
- 4.3 Het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming" dient binnen 14 dagen na toezending van het formulier, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan opdrachtnemer te worden geretourneerd. Niet volledige, leesbare en naar waarheid ingevulde, geparafeerde, ondertekende, aanmeldingsformulieren welke bovendien niet zijn voorzien van alle bijlagen indien van toepassing, zullen niet in behandeling worden genomen.
- 4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. opdrachtnemer behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
- 4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van opdrachtnemer komt, geldt een eigen risico van € 500,--
- 4.6 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekening plaatsvinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indemniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.
- 4.7 Indien opdrachtnemer met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.
- 4.8 Een door opdrachtnemer uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering, resp. een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor evt. gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
- 4.9 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
- 4.10 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzwegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.
- 4.11 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
- 4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en opdrachtnemer niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens opdrachtnemer van de tekortkomingen in kennis stelt.
- 4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Utrecht.
- 4.14 Op alle met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten en op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.
- 4.15 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd; A: voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, uitgevoerde expertises en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden en rapportages tot maximaal EUR 500,00; B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen etc. tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomstige honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer

dan drie maanden, is het totaal door opdrachtnemer met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste drie maanden verschuldigde honorariumgedeelte, met een maximum van EUR 1.500,00.

4.16 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfsschaden, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. verdragingschade, schade als gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, het bestek, ondeugdelijk uitgevoerde (herstel) werkzaamheden en/of verdere voorwaarden, schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan, als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en evt. daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door opdrachtnemer uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin opdrachtnemer gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van opdrachtnemer, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.

4.17 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schades, die voortvloeien uit storingen en/of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nutsbedrijven.

4.18 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade verband houdende met of ten gevolge van onjuiste kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgave, schade ten gevolge van omissies in inspecties en inspectierapporten en/of schade voortvloeiende uit of verband houdende met adviezen en/of rapportages van externe deskundigen.

4.19 Indien opdrachtnemer met in achtneming van artikel 4.14 aansprakelijk is voor schade, is opdrachtnemer gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

5. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

5.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surséance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft opdrachtnemer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomend recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.

5.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de opdrachtnemer verder toekomende rechten heeft opdrachtnemer het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van opdrachtnemer op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat opdrachtnemer tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkliedenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.