

Bouwkundig inspectierapport

Pluskeuring



Rijnkade 13, 3442 EB Woerden

Rapportnummer 01212019



Uwwoningkeurder
Suze Robertsonlaan 7
1187PK Amstelveen
T 06-11318722

www.uwwoningkeurder.nl
info@uwwoningkeurder.nl
KVK 34248206
NL03INGB0007162252

Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

Inhoudsopgave

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Objectgegevens

Dashboard

Opmerkingen van de inspecteur

Overzicht conditiescores

Overzicht maatregelen en kosten

Inspectie detailgegevens

Begane grond vloer

CV Ketel

Dak

Fundering op Staal

Garage / berging vrijstaand

Gevel

Installaties

Interieur

Vloeren

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	01212019
Inspecteur	Teun Fluit
Weersgesteldheid tijdens inspectie	Bewolkt sneeuw
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend.	Nee

Opdrachtgever

Naam	voorbeeld rapport
------	-------------------

Objectgegevens

Type	Woonhuis/Eengezins tussen
Adres	Rijnkade 13
Postcode	3442 EB
Plaats/locatie	Woerden
Bouwjaar	1910
Bewoond	Nee
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

Kosten

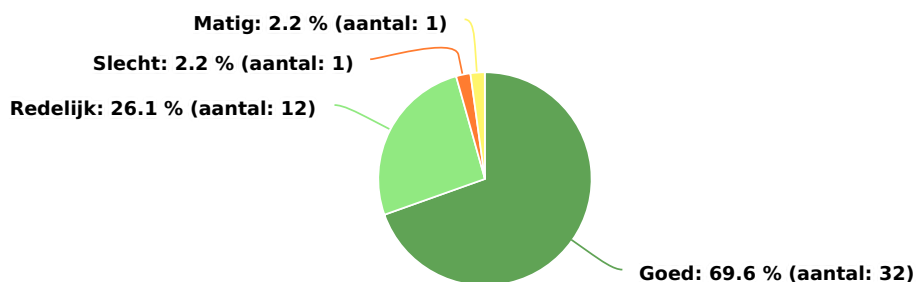
Onderhoudskosten direct	€ 13.739
Onderhoudskosten op termijn	€ 0
Totaal	€ 13.739
Verbeteringskosten	€ 7.260

Gemiddelde conditiescore van het gehele object

2 - Goed

Dit is een gemiddelde van de condities van alle bouwdelen

Conditiecores van bouwdelen



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

Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie	Conditie
Interieur	Wand: afwerking	Pleisterwerk	5 - Slecht

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

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen

Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie	Conditie
Interieur	Keukenvoorzieningen	Afzuigkap	Niet inspecteerbaar
Begane grond vloer	Fundering, kruipruimte,	Begane grondvloer beton.	Niet inspecteerbaar
Dak	Dakbedekking vlak	Bitumen + grind	Niet inspecteerbaar
Fundering op Staal	Fundering, kruipruimte,	Funderingsmetselwerk	Niet inspecteerbaar
Installaties	Warmte; opwekking	Gaskachels	Niet inspecteerbaar
Installaties	Warmte; opwekking	Geiser	Niet inspecteerbaar
Dak	Dakconstructie-/beschot	Hout	Niet inspecteerbaar

Garage / berging vrijstaand	Dakconstructie-/beschot	Hout	Niet inspecteerbaar
Interieur	Keukenvoorzieningen	Kookplaat (inbouw)	Niet inspecteerbaar
Dak	Gootconstructie	Zinkengoot	Niet inspecteerbaar

Opmerkingen van de inspecteur

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

Er is scheefstand aanwezig in de woning aan de voorzijde.

Verwarming gaskachels

Woning heeft geen CV installatie.

Geiser is economisch afgeschreven. Advies plaats een CV ketel.

Voegwerk voorgevel is slecht. Advies vervang voegwerk.

Pleisterwerk achtergevel gescheurd.

Begane grondvloer is beton.

Dakpannen en nokvorsten zijn economisch afgeschreven.

Buitenschilderwerk is aan een vervolgbeurt toe.

Bitumen singels zijwangen dakkapel vervangen.

Er is de woning scheidende muur vocht doorslag aanwezig, vochtmetingen uitgevoerd.

Groepenkast is verouderd.

Er is geen koolmonoxide melder aanwezig bij de geiser.

Overzicht conditiescores

Begane grond vloer

Fundering, kruipruimte,	Begane grondvloer beton.	Niet inspecteerbaar
-------------------------	--------------------------	---------------------

CV Ketel

CV Ketel	Geen CV installatie aanwezig in de woning.	2 - Goed
----------	--	----------

Dak

Dakbedekking hellend	Keramische pan	2 - Goed
Dakbedekking vlak	Bitumen dakkapel	2 - Goed
Dakbedekking vlak	Bitumen + grind	Niet inspecteerbaar
Dakconstructie-/beschot	Hout	Niet inspecteerbaar
Dakkapel	Dakkapel voorzijde	2 - Goed
Dakkapel	Dakkapel achterzijde	2 - Goed
Gootconstructie	Zinkengoot	Niet inspecteerbaar
Gootconstructie	Kunststof goot	3 - Redelijk

Fundering op Staal

Fundering, kruipruimte,	Funderingsmetselwerk	Niet inspecteerbaar
-------------------------	----------------------	---------------------

Garage / berging vrijstaand

Dakbedekking vlak	Bitumen+ grind	2 - Goed
Dakconstructie-/beschot	Hout	Niet inspecteerbaar
Deur; buiten	Schuurdeur Hout	2 - Goed
Elektra	Elektrainstallatie & schakelmateriaal	2 - Goed

Gevel

Hemelwater afvoer	Hemelwater afvoer, PVC	2 - Goed
Beglazing; vast buiten	Dubbelglas	2 - Goed
Deur; buiten	Keukendeur Hout	2 - Goed
Deur; buiten	Voordeur Hout	2 - Goed
Gevelopeningen voorzieningen	Keramische dorpel	2 - Goed

Gevelwand; afwerking	Pleisterwerk	3 - Redelijk
Gevelwand; afwerking	Voegwerk voorgevel	4 - Matig
Gevelwand; afwerking	Buitenschilderwerk hout	3 - Redelijk
Boeiboord	Hout	3 - Redelijk
Boeiboord	Kunststof keralit over hout heen geplaatst.	2 - Goed
Gevelwand; Gevelstenen	Gevel Stenen	2 - Goed
Kozijn; buiten	Hout	3 - Redelijk

Installaties

Elektra	Groepenkast	2 - Goed
Elektra	Bedrading	2 - Goed
Elektra	Elektrainstallatie & schakelmateriaal	2 - Goed
Elektra	Veiligheidsaarding; aardlekschakelaar	2 - Goed
Gasmeter	Algemeen	2 - Goed
Warmte; opwekking	Gaskachels	Niet inspecteerbaar
Warmte; opwekking	Geiser	Niet inspecteerbaar
Water; algemeen	Riool	2 - Goed

Interieur

Keukenvoorzieningen	Keukenblok	3 - Redelijk
Keukenvoorzieningen	Afzuigkap	Niet inspecteerbaar
Keukenvoorzieningen	Kookplaat (inbouw)	Niet inspecteerbaar
Kozijn; binnen	Hout	2 - Goed
Plafond	Houten delen	2 - Goed
Plafond	Plafond, gipsplaat	2 - Goed
Plafond	Plafond, gipsplaat	2 - Goed
Sanitaire toestellen	Closet	3 - Redelijk
Sanitaire toestellen	Douchegarnituur	3 - Redelijk
Sanitaire toestellen	Kranen normaal	2 - Goed
Sanitaire toestellen	Wastafel	3 - Redelijk
Trap; vast	Staal	2 - Goed
Vloer; afwerking	Waterdichte vloer afwerking (douche)	3 - Redelijk
Vloer; afwerking	Tegelwerk	2 - Goed
Vloer; afwerking	Tegelwerk	2 - Goed

Wand: afwerking	Pleisterwerk	5 - Slecht
Wand: afwerking	Tegelwerk Toilet	2 - Goed
Wand: afwerking	Tegelwerk Douche ruimte	2 - Goed
Wand: afwerking	Tegelwerk Keuken	3 - Redelijk

Vloeren

Vloer; afwerking	Begane grond Hout	3 - Redelijk
Vloer verdieping	Hout	2 - Goed

Overzicht maatregelen en kosten

Dak

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Dakbedekking hellend, Keramische pan, Verwijderen en terugbrengen keramische pannen, vervangen panlatten, tengels en het aanbrengen van sp	€ 0	€ 0	€ 7.260	€ 7.260
Dakbedekking hellend, Keramische pan, Inboet beurt dakpannen rechtleggen en nokvorsten nalopen	€ 602	€ 0	€ 0	€ 602
Dakbedekking vlak, Bitumen dakkapel, Vervangen dakbedekking bitumineus, dakkapellen	€ 481	€ 0	€ 0	€ 481
Dakkapel, Dakkapel voorzijde, Vervangen bitumen singels zijwangen	€ 362	€ 0	€ 0	€ 362
Totaal	€ 1.445	€ 0	€ 7.260	€ 8.705

Gevel

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Deur; buiten, Keukendeur Hout, Vervangen deur, hout	€ 575	€ 0	€ 0	€ 575
Gevelwand; afwerking, Pleisterwerk, Herstel gevelafwerking, pleisterwerk	€ 396	€ 0	€ 0	€ 396
Gevelwand; afwerking, Voegwerk voorgevel, Vervangen voegwerk voorgevel	€ 694	€ 0	€ 0	€ 694
Gevelwand; afwerking, Buitenschilderwerk hout, Schilderwerk, vervolgsysteem	€ 1.742	€ 0	€ 0	€ 1.742
Boeiboord, Hout, Schilderwerk boeiboord, vervangend systeem	€ 127	€ 0	€ 0	€ 127
Kozijn; buiten, Hout, Herstel buitenkozijnen lokale aantasting	€ 363	€ 0	€ 0	€ 363
Totaal	€ 3.898	€ 0	€ 0	€ 3.898

Installaties

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Elektra, Groepenkast, Vervangen lichtgroepenkast	€ 1.062	€ 0	€ 0	€ 1.062
Warmte; opwekking, Gaskachels, Gaskachels vervangen door CV-installatie	€ 6.655	€ 0	€ 0	€ 6.655
Totaal	€ 7.717	€ 0	€ 0	€ 7.717

Interieur

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Wand: afwerking, Pleisterwerk, Vervangen wandafwerking, pleisterwerk	€ 680	€ 0	€ 0	€ 680
Totaal	€ 680	€ 0	€ 0	€ 680
Totaal object	€ 13.739	€ 0	€ 7.260	€ 20.999

Inspectie detailgegevens

Begane grond vloer

Fundering, kruipruimte,

Begane grondvloer beton.
Waarneembaar: Niet

Niet inspecteerbaar

Toelichting De kruipruimte is niet toegankelijk. Hierdoor is geen beoordeling te geven van bodemafsluiting, opgaande wanden, begane grondvloer en eventuele leidingen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren naar de staat van deze onderdelen.

CV Ketel

CV Ketel

Geen CV installatie aanwezig in de woning.

2 - Goed

Algemeen Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld. Opmerking: er wordt geen controle van de vloerverwarming uitgevoerd.

Dak

Dakbedekking hellend

Keramische pan
Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

⚡ Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven



🔧 Maatregel Verwijderen en terugbrengen keramische pannen, vervangen panlatten, tengels en het aanbrengen van sp

€ 7.260 (verbetering)

🔧 Maatregel Inboet beurt dakpannen rechtleggen en nokvorsten nalopen

€ 602 (direct)

Toelichting De pannen zijn nog de originele pannen van tijdens de bouw van de woning. Keramische pannen hebben een theoretische levensduur van 90 jaar. De pannen hebben op dit moment een redelijke kwaliteit en dekken voldoende af. Er zijn geen sporen van een recente lekkage waargenomen. Het is niet ongebruikelijk dat men bij keramische pannen van deze leeftijd af en toe enkele pannen moet vervangen.

Inboetbeurt:

Dit heeft betrekking op hellende dakvlakken voorzien van dakpannen.

Hieronder wordt verstaan het recht leggen van de pannen, vervangen van de gebroken pannen en aanvullen daar waar een dakpan ontbreekt.

Indien men kiest voor het behouden van de door erosie versleten pannen en men wil het dak toch waterdicht maken, is het aanbrengen van spinvliesfolie een mogelijkheid. Hiervoor dienen wel de pannen verwijderd te worden. De panlatten en de tengels moeten vervangen worden omdat deze veelal niet hergebruikt kunnen worden. Kosten voor deze werkzaamheden bedragen ca. 75,- euro/m².

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.

Dakbedekking vlak

Bitumen dakkapel

Waarneembaar: Geheel

2 - Goed

 **Maatregel** Vervangen dakbedekking bitumineus, dakkapellen

€ 481 (direct)

Dakbedekking vlak

Bitumen + grind

Waarneembaar: Niet

Niet inspecteerbaar



Toelichting Door sneeuwval niet controleerbaar.

Algemeen Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Dakconstructie-/beschoot

Hout

Waarneembaar: Niet



Niet inspecteerbaar

Toelichting Bij het isoleren van een dak van binnenuit dient de opbouw te zijn: afwerking, dampremmende laag, isolatiemateriaal, luchtsponw en bestaand dakbeschoot met tengels, panlatten en dakafwerking. De luchtsponw dient ventileerbaar te zijn.

Advies verwijder boardplaten tegen het dakbeschoot om verstikking van het houten dakbeschoot te voorkomen.

De constructieve delen zijn aan het zicht onttrokken door de hard board platen. en kunnen daardoor niet worden beoordeeld.

Doordat de dakconstructie/het dakbeschoot aan de binnenzijde is afgewerkt, is het niet mogelijk de volledige dakconstructie/het volledige dakbeschoot te inspecteren.

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

Dakkapel

Dakkapel voorzijde

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

 **Maatregel** Vervangen bitumen singels zijwangen

€ 362 (direct)

Toelichting De dakkapellen zijn aan de buitenzijde afgewerkt met Bitumen singels. Hierdoor worden eventuele achterliggende gebreken aan het oog onttrokken.

Platte daken zijn veelal voorzien van bitumineuze dakbedekking of kunststof bedekking.

Dakkapel

Dakkapel achterzijde

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Gootconstructie

Zinkengoot

Waarneembaar: Niet



Niet inspecteerbaar

Toelichting De technische levensduur van de zinken gootbekleding bedraagt gemiddeld 20-30 jaar. Een goot van die leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen. Gezien de kans op vervolgschade is het dan wel van belang op alert te zijn op eerste tekenen van lekkage, en direct bij lekkage over te gaan op vervanging.

De genoemde kosten hebben alleen betrekking op de in het rapport genoemde gebreken. I.v.m. de beperking van een visuele (niet destructieve) inspectie kan niet worden uitgesloten dat de werkelijke kosten vele malen hoger zullen zijn.

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.

Gootconstructie

Kunststof goot

Waarneembaar: Deels



3 - Redelijk

Toelichting Kunststof goot aan de voorzijde van de woning.

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.

Fundering op Staal

Fundering, kruipruimte,

Funderingsmetselwerk

Waarneembaar: Niet

Niet inspecteerbaar

Toelichting De kruipruimte is niet toegankelijk. Hierdoor is geen beoordeling te geven van bodemafluiting, opgaande wanden, begane grondvloer en eventuele leidingen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren naar de staat van deze onderdelen.

Algemeen Aangenomen is dat de woning gefundeerd is op staal (een zandplaat). Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

Garage / berging vrijstaand

Dakbedekking vlak

Bitumen+ grind

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Toelichting Niet inspecteerbaar door sneeuwval

Algemeen Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Dakconstructie-/beschot

Hout

Waarneembaar: Niet



Niet inspecteerbaar

Toelichting Tegen het dakbeschot zijn tempex plaatjes aangebracht
Advies verwijder deze niet brandvertragend.

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

Deur; buiten

Schuurdeur Hout

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

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.

Elektra

Elektrainstallatie & schakelmateriaal



2 - Goed

Toelichting Aarding op wandcontactdoos is niet aangesloten

Gevel

Hemelwater afvoer

Hemelwater afvoer, PVC
Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

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.

Beglazing; vast buiten

Dubbelglas
Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Toelichting Er is dubbelglas geplaatst in de sponning van een raam welke oorspronkelijk bedoeld is voor enkelglas. Doordat het glas dikker is, heeft men de glaslatten op de buitenzijde van de ramen moeten aanbrengen. Deze detaillering is gevoelig voor aantasting en inbraak gevoeliger.

Algemeen In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.

Deur; buiten

Keukendeur Hout
Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

⚡ **Gebrek** Delaminatie, houtrot



Maatregel Vervangen deur, hout

€ 575 (direct)

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.

Deur; buiten

Voordeur Hout

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

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.

Gevelopeningen voorzieningen

Keramische dorpel

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Algemeen Het voegwerk tussen de keramische raamdorpelstenen kan na verloop van tijd verzanden en uitspoelen. Als er veel voegwerk is uitgespoeld kunnen er raamdorpelstenen los gaan zitten.

Gevelwand; afwerking

Pleisterwerk

Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

Maatregel Herstel gevelafwerking, pleisterwerk

€ 396 (direct)

Toelichting Het stuc/pleisterwerk vertoont plaatselijk scheurvorming.

Gevelwand; afwerking

Voegwerk voorgevel

Waarneembaar: Geheel



4 - Matig

Gebrek Loszittende delen, open naden



Maatregel Vervangen voegwerk voorgevel

€ 694 (direct)

Gevelwand; afwerking

Buitenschilderwerk hout

Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

Gebrek Onvoldoende dekking



Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem

€ 1.742 (direct)

Boeiboord

Hout

Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

⚡ Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



🔧 Maatregel Schilderwerk boeiboord, vervangend systeem
€ 127 (direct)

Boeiboord

Kunststof keralit over hout heen geplaatst.
Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Gevelwand; Gevelstenen

Gevel Stenen
Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

⚡ Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



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.

Kozijn; buiten

Hout

Waarneembaar: Geheel



Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel Herstel buitenkozijnen lokale aantasting

€ 363 (direct)

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.

Installaties

Elektra

Groepenkast

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Maatregel Vervangen lichtgroepenkast

€ 1.062 (direct)

Toelichting Aangesloten tijdens de inspectie: Ja
Aantal groepen: 3
Aarding geschiedt in: Meterkast

Algemeen De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

Elektra

Bedrading



Toelichting

De kleuren die je tegen kunt komen zijn:

Bruin - plus of fase draad

Blauw - min of nul draad

Zwart - schakeldraad

Geel/Groen - aarde draad

Of in een oude installatie

Groen - plus of fase draad

Rood - min of nul draad

Grijs - aarde draad

Elektra

Elektrainstallatie & schakelmateriaal



2 - Goed

Toelichting

Aarding gecontroleerd op wandcontactdoos

Elektra

Veiligheidsaarding; aardlekschakelaar

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Toelichting

Aantal aardlekschakelaars (niet getest): 1

Algemeen

Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. Indien aardlekschakelaar ontbreekt, wordt geadviseerd deze aan te laten brengen ($\pm$ € 350 exclusief btw). De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN norm.

Gasmeter

Algemeen

Waarneembaar: Deels



2 - Goed

Toelichting Gas aangesloten ten tijde van de keuring: Ja

Algemeen Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.

Warmte; opwekking

Gaskachels

Waarneembaar: Geheel



Niet inspecteerbaar

 **Maatregel** Gaskachels vervangen door CV-installatie

€ 6.655 (direct)

Warmte; opwekking

Geiser

Waarneembaar: Geheel



Niet inspecteerbaar

Toelichting Geisers met afvoer bezitten een buis naar buiten waardoor de verbrandingsgassen uit de woning worden geleid. Geisers zonder afvoer lozen de verbrandingsgassen rechtstreeks in de ruimte waarin ze zijn opgesteld. Als de geiser langdurig brandt, bijvoorbeeld als iemand zich douchet, kan de concentratie verbrandingsgassen in de ruimte hoog oplopen. Als de vlam geel en instabiel brandt (flakkert), is de verbranding van het gas onvolledig. Dit wordt veroorzaakt door een slechte afstelling of door een vuile brander. Hierdoor krijgt de vlam in het toestel onvoldoende zuurstof en verbrandt het gas niet goed. Een onvolledige verbranding kan ook het gevolg zijn van onvoldoende toevoer van buitenlucht in het vertrek, bijvoorbeeld door dichtgemaakte ventilatieroosters. Tijdens onvolledige verbranding kan koolmonoxide ontstaan. Dit is een kleurloos en reukloos gas. Na inademing wordt koolmonoxide makkelijker door het bloed opgenomen dan zuurstof en wordt het transport van zuurstof door het lichaam belemmerd. Bij een lage concentratie koolmonoxide in het bloed kunnen vage gezondheidsklachten zoals hoofdpijn, misselijkheid, vermoeidheid en duizeligheid ontstaan. Als er sprake is van een ernstige vergiftiging kunnen bewusteloosheid, epileptische aanvallen en zelfs de dood volgen! Vroeger werd koolmonoxidevergiftiging veroorzaakt door het gebruik van kolenkachels, maar zelfs nu nog worden er per jaar meer dan 300 mensen in een ziekenhuis opgenomen voor behandeling. Gemiddeld sterven jaarlijks 15 mensen aan de vergiftiging.

Algemeen Vervang Geiser voor CV ketel

Water; algemeen

Riool

Waarneembaar: Deels



2 - Goed

Toelichting Doordat de riolering in en/of onder de betonnen beganegrondvloer ligt en niet bereikbaar is, zal bij vervanging de vloer open gebroken dienen te worden. Hierdoor kunnen de kosten voor vervanging afhankelijk van de vloerafwerkingen en de op de vloer aangebrachte elementen (bijvoorbeeld keukenblok, toilet e.d.) hoog oplopen. In de rapportage kan hier geen rekening mee gehouden worden.

Riolering voor zover zichtbaar: Pvc/ Tijdens de inspectie proefondervindelijk geen verstoppingen en/of stankoverlast waargenomen.

Interieur

Keukenvoorzieningen

Keukenblok

Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

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.

Keukenvoorzieningen

Afzuigkap

Waarneembaar: Deels



Niet inspecteerbaar

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.

Niet inspecteerbaar

Keukenvoorzieningen

Kookplaat (inbouw)

Waarneembaar: 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.

Kozijn; binnen

Hout

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Plafond

Houten delen

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Plafond

Plafond, gipsplaat

Waarneembaar: Geheel

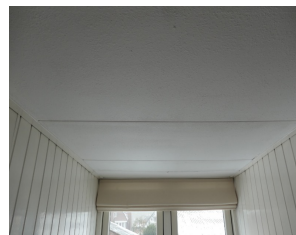


2 - Goed

Plafond

Plafond, gipsplaat

Waarneembaar: Geheel

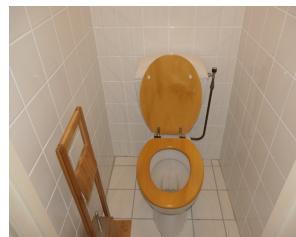


2 - Goed

Sanitaire toestellen

Closet

Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

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

Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

Sanitaire toestellen

Kranen normaal

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

⚡ Gebrek Geen ernstige gebreken waargenomen, normale veroudering/slijtage



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.

3 - Redelijk

Sanitaire toestellen

Wastafel

Waarneembaar: 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.

Trap; vast

Staal

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

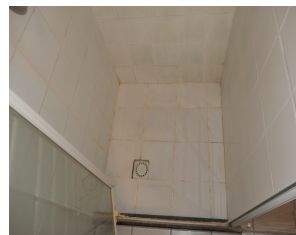
Algemeen

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

Vloer; afwerking

Waterdichte vloer afwerking (douche)

Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

Vloer; afwerking

Tegelwerk

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Vloer; afwerking

Tegelwerk

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Wand: afwerking

Pleisterwerk

Waarneembaar: Geheel



5 - Slecht



Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



Maatregel Vervangen wandafwerking, pleisterwerk

€ 680 (direct)

Wand: afwerking

Tegelwerk Toilet

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Wand: afwerking

Tegelwerk Douche ruimte

Waarneembaar: Geheel



2 - Goed

Wand: afwerking

Tegelwerk Keuken

Waarneembaar: Geheel



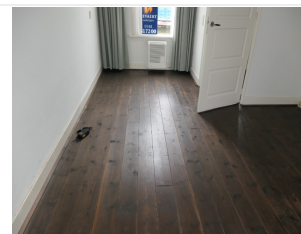
3 - Redelijk

Vloeren

Vloer; afwerking

Begane grond Hout

Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

Vloer verdieping

Hout

Waarneembaar: Geheel

2 - Goed

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 wordenesignaleerd 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 nietesignaleerd 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 afvoerleidingen, 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 afvoerbuizen 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 behoeft 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 herstelkosten 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 INSPECTIESWERKZAAMHEDEN 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 gebouwonderdelen 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 bouwonderdelen.

2.13 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten 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

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. planningen 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, 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 1.500,00;

B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen etc. tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende 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.

4.16opdrachtnemer 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.

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

4.18opdrachtnemer 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.

4.19Indien opdrachtnemer niet 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

5.1Indien 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.

5.2De 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.