

# Inspectierapport

Pluskeuring



Adres object: Coendersweg 39  
9722 GB Groningen

Datum inspectie: vrijdag 30 juni 2023  
Geldigheidsduur rapport: 6 maanden  
Rapportnummer: 2023011



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Nederlandse technische afspraak

**NTA 8060**  
(nl)

Keuring bouwtechnische staat van een woning -  
Methodiek en opnamelijst

Livius Juk  
Lauwers 9  
9405 BL Assen  
T 0653654851

www.bouwkundigbureaujuk.nl  
info@bouwkundigbureaujuk.nl  
KvK 67500374

# 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 .....	10
Dak .....	10
Gevel .....	15
Installaties .....	25
Interieur .....	27
Onderbouw, kelder .....	42
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE .....	43
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN .....	47

# Algemene gegevens van de inspectie

## Inspectiegegevens

Rapportnummer	2023011
Inspecteur	Livius Juk
Soort inspectie	Verkoopkeuring
Datum inspectie	vrijdag 30 juni 2023
Tijd inspectie	15.30
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Aanwezig bij inspectie	Verkoper
Weergesteldheid tijdens inspectie	Zonnig

## Opdrachtgever

## Objectgegevens

Objecttype	Woonhuis/Eengezins hoek
Adres	Coendersweg 39
Postcode	9722 GB
Plaats/locatie	Groningen
Bewoond	ja
Bouwjaar	1920
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	4
Vereniging van eigenaren	Nee

# Dashboard

## Kosten

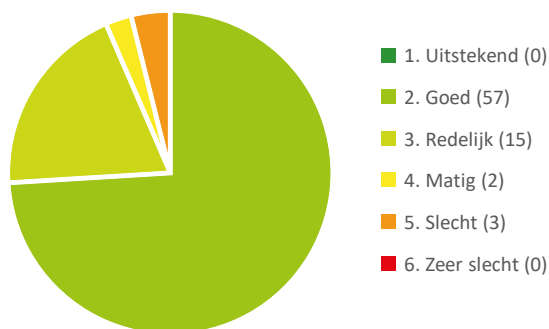
Onderhoudskosten direct	0
Onderhoudskosten op termijn	1.772
<b>Totaal</b>	<b>1.772</b>
Verbeteringskosten	2.874

## 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	Dakraam	Staal
5-Slecht	Gevel	Raam; beweegbaar buiten	Houten raam bgg achtergevel
5-Slecht	Interieur	Plafond	Plafond zachtboard

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

Er zijn geen bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*.

# Opmerkingen van de inspecteur

Deze rapportage maakt geen deel uit van het energielabel.





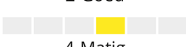

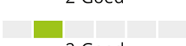
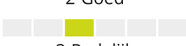








*Livius Juk*

# Overzicht conditiescores

## Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaal­soort
 2-Goed	Dakbedekking hellend	Keramische pan
 2-Goed	Dakbedekking hellend	Keramische pan berging
 3-Redelijk	Dakconstructie-/beschot	Hout
 2-Goed	Dakconstructie-/beschot	Hout berging
 3-Redelijk	Dakgoot	Gootbekleding, zink
 3-Redelijk	Dakgoot	Gootconstructie algemeen
 5-Slecht	Dakraam	Staal
 3-Redelijk	Lichtkoepel /lichtstraat	Lichtkoepel algemeen
 2-Goed	Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks	Steenachtig






## Gevel

Conditie	Bouwdeel	Materiaal­soort
 2-Goed	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas deuren
 2-Goed	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas met roede
 2-Goed	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas ramen
 2-Goed	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas voorgevel verdieping
 4-Matig	Beglazing; vast buiten	Enkelglas
 2-Goed	Deur; buiten	Hang- en sluitwerk deuren
 4-Matig	Deur; buiten	Houten deur berging
 2-Goed	Deur; buiten	Houten tuindeuren
 2-Goed	Deur; buiten	Houten voordeur
 3-Redelijk	Gevelwand; afwerking	Buitenschilderwerk hout algemeen
 2-Goed	Gevelwand; afwerking	Loodslabben en loketten
 2-Goed	Gevelwand; afwerking	Voegwerk
 2-Goed	Gevelwand; bekleding	Kunststof
 2-Goed	Kozijn; buiten	Hout achtergevel
 2-Goed	Kozijn; buiten	Hout schilderwerk buiten
 2-Goed	Kozijn; buiten	Houten kozijnen voorgevel
 2-Goed	Kozijn; buiten	Kunststof
 3-Redelijk	Raam; beweegbaar buiten	Hang- en sluitwerk











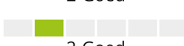
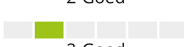
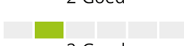
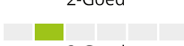




## Gevel

	Raam; beweegbaar buiten	Hout achtergevel
	Raam; beweegbaar buiten	Hout schilderwerk buiten
	Raam; beweegbaar buiten	Hout voorgevel
	Raam; beweegbaar buiten	Houten raam bgg achtergevel
	Raam; beweegbaar buiten	Kunststof










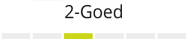









## Installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	Beveiliging	Rookmelder
	Elektra	(Hoofd) verdeelinrichting
	Elektra	Bedrading
	Verwarming	CV ketel
	Water; koud en warm	Watermeter




## Interieur

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
	Balustrade; binnen	Hout overig
	Balustrade; binnen	Hout- alle trappen
	Beglazing; vast binnen	Enkelglas
	Deur; binnen	Hang- en sluitwerk binnendeuren
	Deur; binnen	Hout, verdieping origineel
	Deur; binnen	Houten binnendeuren overig
	Deur; binnen	Houten deuren met glas
	Keukenvoorzieningen	Afzuigkap
	Keukenvoorzieningen	Fornuis (inbouw)
	Keukenvoorzieningen	Keukenblok
	Keukenvoorzieningen	Oven (inbouw)
	Kozijn; binnen	Hout
	Kozijn; binnen	Houten kozijnen overig
	Leuning; binnen	Houten leuning
	Plafond	Hardboard
	Plafond	Houten delen
	Plafond	Plafond zachtboard
	Plafond	Plafond, gipsplaat

## Interieur

	Plafond	Spanplafond
	Plafondafwerking	Schilderwerk binnen op gipsplaat
	Plafondafwerking	Schilderwerk binnen op gipsplaat overig
	Sanitaire toestellen	Bad
	Sanitaire toestellen	Closet
	Sanitaire toestellen	Closet
	Sanitaire toestellen	Douche algemeen
	Sanitaire toestellen	Wastafel
	Sanitaire toestellen	Wastafel
	Spanten	Hout
	Trap; vast	Houten keldertrapje
	Trap; vast	Houten trappen geheel
	Ventilatie; natuurlijk	Ventilatieopening
	Vloer; constructief	Hout
	Vloer; constructief	Steenachtig
	Vloer; openingen	Luik staal
	Wand-/vloer constructies	Algemeen
	Wand: afwerking; binnen	Pleisterwerk
	Wand; binnen	Metselwerk

## Onderbouw, kelder

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
	Begane grond vloer	Beton
	Fundering, kruipruimte, etc.	Kelder
	Fundering, kruipruimte, etc.	Kruipruimte



## Overzicht maatregelen en kosten

### Gevel

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Deur; buiten - Houten deur berging - Vervangen deur, hout	0	1.147	0	1.147
Raam; beweegbaar buiten - Houten raam bgg achtergevel - Vervangen houten buitenraam inclusief afwerking	0	625	0	625
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>1.772</b>	<b>0</b>	<b>1.772</b>

### Interieur

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Plafond - Plafond zachtboard - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	0	0	2.874	2.874
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.874</b>	<b>2.874</b>

<b>Totaal</b>	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	<b>0</b>	<b>1.772</b>	<b>2.874</b>	<b>4.645</b>

# Inspectie detailgegevens

## Dak

### Dakbedekking hellend - Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting  
Algemeen

De achterzijde is enkele jaren geleden gerenoveerd. Het dak is niet geïsoleerd. 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 dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

### Dakbedekking hellend - Keramische pan berging



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 dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

### 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.

### Dakconstructie-/beschot - Hout berging



Waarneembaarheid Deels



Algemeen

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

### Dakgoot - Gootbekleding, zink



Waarneembaarheid Deels



Algemeen

Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.

### Dakgoot - Gootconstructie algemeen



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.

## Dakraam - Staal



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

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

## Gebrekk

### Ontbrekende afdichting



Locatie

De stalen dakraam van het achterdak

Opmerking gebrekk

De dakraam heeft geen/onvoldoende afdichting.

## Maatregel

### Vervangen dakraam (6-pans), algemeen

Uitvoering: Verbetering

Pro Memorie: ja

### Lichtkoepel /lichtstraat - Lichtkoepel algemeen



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Lichtkoepels worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages. Er zijn enkel- en dubbelwandige lichtkoepels. Geadviseerd wordt bij vervanging een dubbelwandige te plaatsen.

### Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks - Steenachtig



Waarneembaarheid Niet



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.

## Gevel

### Beglazing; vast buiten - Dubbelglas deuren



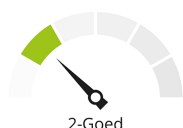
Waarneembaarheid Geheel



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.

### Beglazing; vast buiten - Dubbelglas met roede



Waarneembaarheid Geheel



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.

### Beglazing; vast buiten - Dubbelglas ramen



Waarneembaarheid Geheel



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.

### Beglazing; vast buiten - Dubbelglas voorgevel verdieping



Waarneembaarheid Geheel



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.

### Beglazing; vast buiten - Enkelglas



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Enkelglas heeft geen/weinig thermische weerstand.



## Deur; buiten - Hang- en sluitwerk deuren



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Wij adviseren om voor het betrekken van de woning de cilinders te vervangen. Men weet nooit hoeveel sleutels er in omloop zijn.

## Deur; buiten - Houten deur berging



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.

Gebrek

Delaminatie, houtrot



Locatie

De deur van de berging

Maatregel

Vervangen deur, hout

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 1.147

### Deur; buiten - Houten tuindeuren



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.

### Deur; buiten - Houten voordeur



Waarneembaarheid Geheel



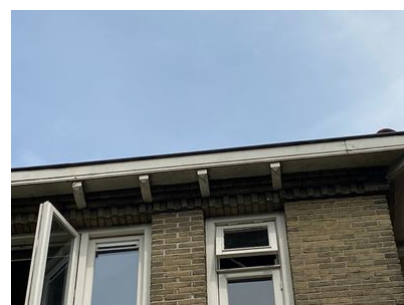
Algemeen

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.

### Gevelwand; afwerking - Buitenschilderwerk hout algemeen



Waarneembaarheid Geheel



### Gevelwand; afwerking - Loodslabben en loketten



Waarneembaarheid Niet



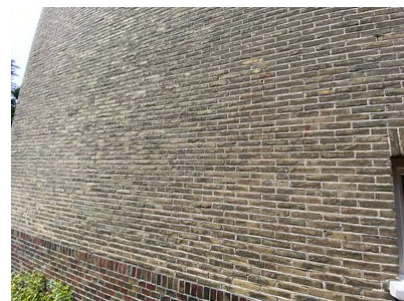
Algemeen

Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1,2 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.

### Gevelwand; afwerking - Voegwerk



Waarneembaarheid Geheel



### Gevelwand; bekleding - Kunststof



Waarneembaarheid Geheel



### Kozijn; buiten - Hout achtergevel



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.

### Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel



### Kozijn; buiten - Houten kozijnen voorgevel



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.

### Kozijn; buiten - Kunststof



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Kunststofkozijnen worden in een houten stelkozijn geplaatst. De aansluiting tussen kunststofkozijn en de gevelconstructie dient door middel van een rubber strip of dergelijke spatwaterdicht aangesloten te zijn, zodat vocht niet (langdurig) bij het houten stelkozijn kan komen. Als de aansluiting tussen een kunststof kozijn en de gevelconstructie niet is afgewerkt middels een rubber strip, dient het houten stelkozijn op een andere wijze beschermd te worden (bijvoorbeeld door schilderwerk).

### Raam; beweegbaar buiten - Hang- en sluitwerk



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel



### Raam; beweegbaar buiten - Hout achtergevel



2-Goed

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.

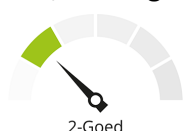
### Raam; beweegbaar buiten - Hout schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel



### Raam; beweegbaar buiten - Hout voorgevel



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Ramen zijn vaak kwetsbaarder als de kozijnen. Klemmen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeeling. 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.

### Raam; beweegbaar buiten - Houten raam bgg achtergevel



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**



Locatie

Het linker-raam van de achtergevel op de bgg

**Maatregel**

**Vervangen houten buitenraam inclusief afwerking**

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 625

**Raam; beweegbaar buiten - Kunststof**



Waarneembaarheid Geheel



**Algemeen**

Bij draai/kiepramen dient men zorgvuldig om te gaan het sluitmechanisme. In het geval dat het sluitmechanisme geforceerd wordt, bestaat de kans dat het mechanisme niet meer te repareren is en dat er een compleet nieuw raam dient te worden aangebracht. In het ergste geval zal er zelfs een geheel nieuw kozijn aangebracht moeten worden.



## Installaties

### Beveiliging - Rookmelder



Waarneembaarheid Geheel

### Elektra - (Hoofd) verdeelinrichting



Waarneembaarheid Geheel



### Elektra - Bedrading



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

Ondanks dat er op een zolder nog enkele stalen buizen aanwezig zijn, is wel alle bedrading volgens de nieuwste kleurcodering.

Algemeen

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.

## Verwarming - CV ketel



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

Installatie in bedrijf ten tijde van de keuring: Ja / Nee  
Merk: ATAG  
Type:  
Fabricagejaar: n.b  
Onderhoudscontract: n.b.  
Hoedanigheid: Eigendom  
Druk in Bar: 1

## Water; koud en warm - Watermeter



Waarneembaarheid Geheel



## Interieur

### Balustrade; binnen - Hout overig



Waarneembaarheid Geheel



### Balustrade; binnen - Hout- alle trappen



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Balustraden moeten voldoen aan het bouwbesluit in dit geval aan "bestaande bouw". Daarbij moet de hoogte minimaal 850 mm zijn en de spijlfstand maximaal 100 mm. De balustrade mag niet overklauterbaar zijn.

### Beglazing; vast binnen - Enkelglas



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

Beglazing wat zich op een hoogte lager dan 800 mm bevindt moet uitgevoerd zijn in letselbeperkend of gehard glas. De binnendeuren zijn voorzien van gehard glas.

### Deur; binnen - Hang- en sluitwerk binnendeuren



Waarneembaarheid Geheel



### Deur; binnen - Hout, verdieping origineel



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling.

### Deur; binnen - Houten binnendeuren overig



Waarneembaarheid Geheel



### Deur; binnen - Houten deuren met glas



Waarneembaarheid Geheel



### Keukenvoorzieningen - Afzuigkap



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting	Apparatuur wordt niet op werking getest maar uitsluitend visueel beoordeeld op onvolkomenheden zoals afdichtingen en beschadigingen.
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 - Fornuis (inbouw)



Waarneembaarheid Geheel

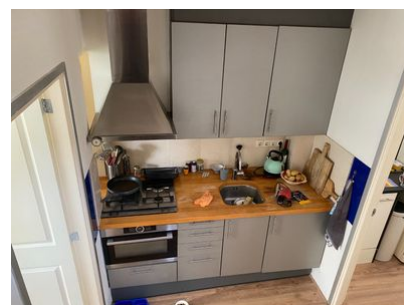


Toelichting	Apparatuur wordt niet op werking getest maar uitsluitend visueel beoordeeld op onvolkomenheden zoals afdichtingen en beschadigingen.
Algemeen	Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

### Keukenvoorzieningen - 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.
----------	---

### Keukenvoorzieningen - Oven (inbouw)



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting	Apparatuur wordt niet op werking getest maar uitsluitend visueel beoordeeld op onvolkomenheden zoals afdichtingen en beschadigingen.
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



Waarneembaarheid Geheel



### Kozijn; binnen - Houten kozijnen overig



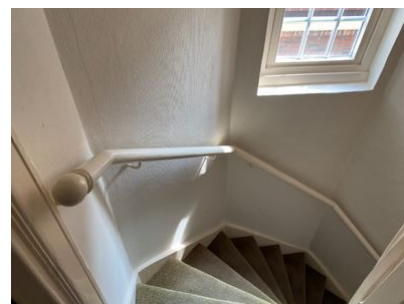
Waarneembaarheid Geheel



### Leuning; binnen - Houten leuningen



Waarneembaarheid Geheel



### Plafond - Hardboard



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Voor zover waarneembaar betreft het geen asbest. (zekerheid is nooit uitgesloten er wordt niet destructief geïnspecteerd)

Algemeen Boardplafonds zijn niet brandvertragend. Geadviseerd wordt te overwegen om boardplafonds te vervangen door bijvoorbeeld gipskartonplaten met stucwerk.

### Plafond - Houten delen



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Houten plafonds kunnen brandgevaarlijk zijn en worden derhalve niet aanbevolen.



## Plafond - Plafond zachtboard



Waarneembaarheid Geheel

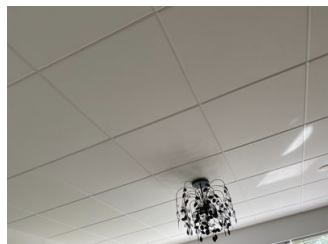


**Toelichting** Geadviseerd wordt de niet brandvertragende zachtboard plafonds te vervangen door gipskartonplaten met stucwerk.

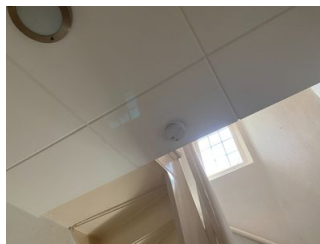
**Algemeen** Zachtboard plafonds zijn niet brandvertragend. Geadviseerd wordt te overwegen om zachtboard plafonds te vervangen door bijvoorbeeld gipskartonplaten met stucwerk.

### Gebrek

Niet brandvertragend materiaal



Locatie



Kamer en keuken/hal



### Maatregel

Vervangen plafondafwerking door gipsplaat

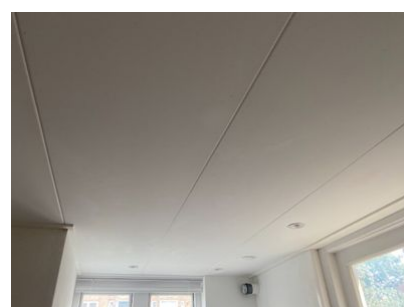
Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 2.874

## Plafond - Plafond, gipsplaat



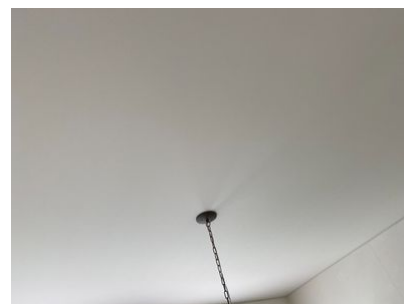
Waarneembaarheid Geheel



## Plafond - Spanplafond



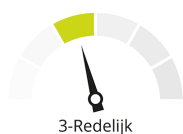
Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

In de eetkamer bevindt zich een spanplafond. Het is niet bekend of de oude zachtboard plafond er nog onder zit. Dit was niet waarneembaar, er wordt geen destructief onderzoek uitgevoerd.

## Plafondafwerking - Schilderwerk binnen op gipsplaat



Waarneembaarheid Geheel

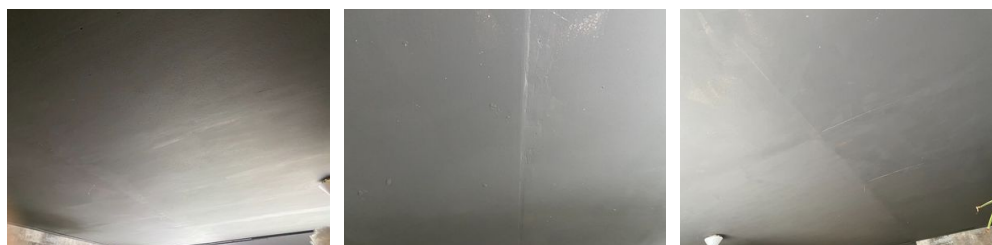


Algemeen

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.

Gebrek

Niet professioneel uitgevoerd



Locatie

Plafonds verdieping

Opmerking gebrek

Enkele plafonds bestande uit gisplaten vertonen oneffenheden en zijn niet egaal afgewerkt.

### Plafondafwerking - Schilderwerk binnen op gipsplaat overig



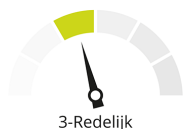
Waarneembaarheid Geheel



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.

### 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



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 - Douche algemeen



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting  
Algemeen

Er is geen separate douche aanwezig, deze is in combinatie met het bad.  
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



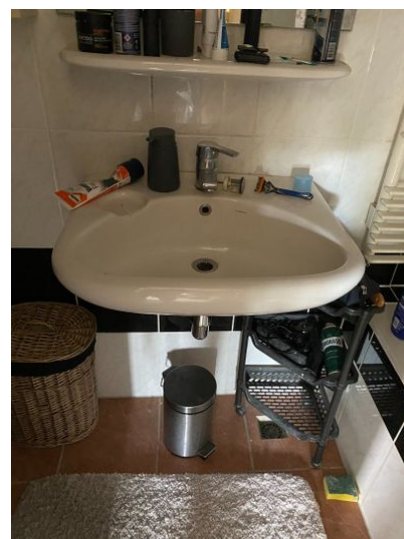
Algemeen

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.

### Sanitaire toestellen - Wastafel



Waarneembaarheid Geheel



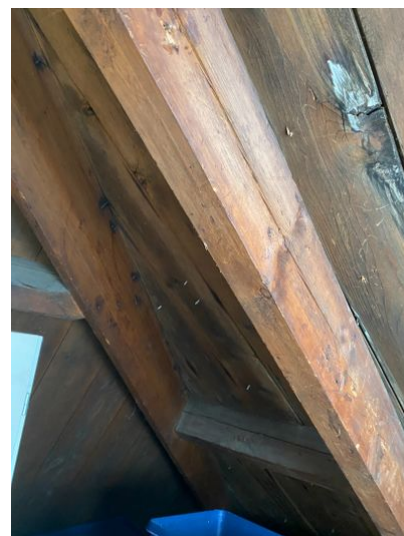
Algemeen

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.

## Spanten - Hout



Waarneembaarheid Deels



## Gebrek

### Houtverniersaantasting (houtworm/boktor)



Locatie

Dakconstructie

Opmerking gebrek

In enkele spanten/gordingen is houtworm aangetroffen. Het is raadzaam om dit voor het betrekken van de woning te laten behandelen. Doordat niet alles bereikbaar was, was de hoeveel niet geheel in te schatten.

## Trap; vast - Houten keldertrapje



Waarneembaarheid Geheel



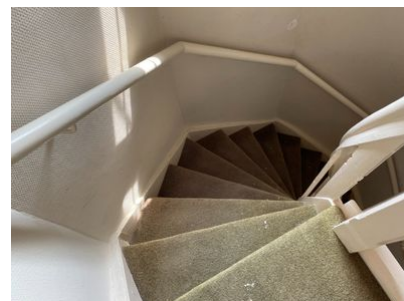
Algemeen

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

### Trap; vast - Houten trappen geheel



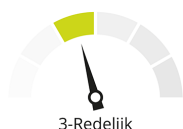
Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

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

### Ventilatie; natuurlijk - Ventilatieopening



Waarneembaarheid Geheel



Toelichting

In de kozijnen zijn enkele raamventilatieroosters aangebracht. Ook zijn er voldoende uitzetramen aanwezig. Roosters kan een verbetering zijn voor de volledige ventilatie van de woning. Deze staan vaker open en zijn inbraakwerend. Roosters dienen geplaatst te worden op een hoogte van >1800 mm boven de vloer.

### Vloer; constructief - Hout



Waarneembaarheid Deels



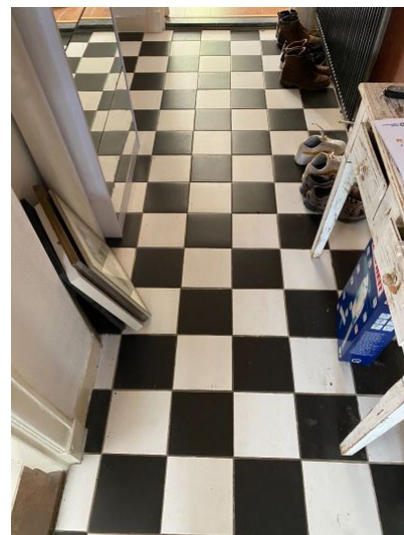
Toelichting	De woning bestaat voor het grootste gedeelte uit houten vloeren. Zoals gebruikelijk bij houten vloeren zit er altijd enige vering in.
Algemeen	(Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafonduafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

### Vloer; constructief - Steenachtig



2-Goed

Waarneembaarheid Deels



Algemeen	Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafonduafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.
----------	--

### Vloer; openingen - Luik staal



2-Goed

Waarneembaarheid Deels





### Wand-/vloer constructies - Algemeen



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

De aansluiting van de binnenmuren en de ondergrond vertoont geen optrekken vocht of schimmelvorming.

### Wand: afwerking; binnen - Pleisterwerk



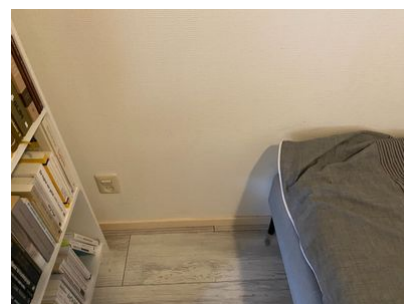
Waarneembaarheid Geheel



### Wand; binnen - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel



## Onderbouw, kelder

### Begane grond vloer - Beton



Waarneembaarheid Deels

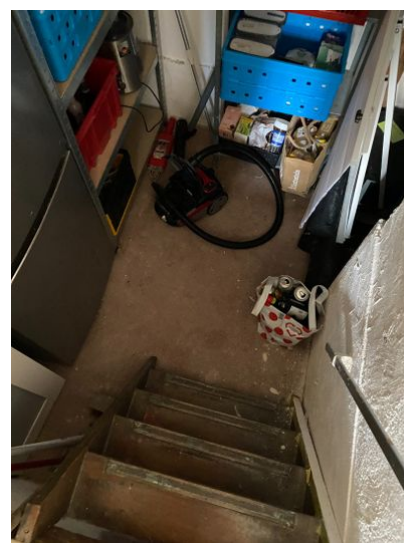
Algemeen

(Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafonduafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

### Fundering, kruipruimte, etc. - Kelder



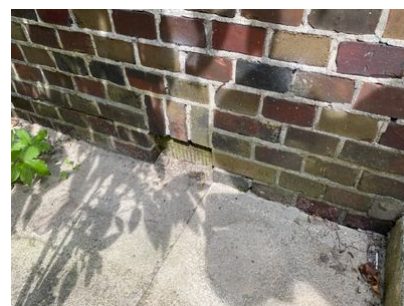
Waarneembaarheid Geheel



### Fundering, kruipruimte, etc. - Kruipruimte



Waarneembaarheid Niet



Toelichting

De kruipruimte is niet toegankelijk en derhalve niet geïnspecteerd. Wel zijn er vloerventilatioeroosters aangebracht wat kan duiden op voldoende vloerventilatie.

# 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. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen 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.

Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050.

## Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel,
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functie vervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar)
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van elementen en/of gebreken.
- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.
- onderzoek naar houtborende insecten,
- onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
- constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
- onderzoek naar betonrot,
- onderzoek naar asbest.

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. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

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 afwerkklagen (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.

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. 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

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Condiëmeting van bouw- en installatiedelen. Condiëmeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De condiëmeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de condië.

Deze condië representeert zowel het belang (de ernst) van het gebrek als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een condië. De drie gebrekenmerken bepalen samen de technische condië van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende condiëscores zijn:

### Condië 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 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 aanvaard.

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 kruipruik 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 gekeurd. In onderhavige situaties behoudt opdrachtnemer zich het recht voor eventuele 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 respectievelijk 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 ten behoeve van 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. plannen wordt gesproken, 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 14 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, respectievelijk een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor eventuele 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 verzegen 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 uitloei 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 4.500,00;

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 honorarium gedeelte, met een maximum van EUR 4500,00.

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 eventueel 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 inachtneming 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. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

5.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surseance 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 respectievelijk aanwijzingen en instructies van overheden, etc.