

NTA8060 BOUWKUNDIG RAPPORT



Bouwtechnische staat
Energielabel

D 3,12%

F

Van Beverninghlaan 23
2801 AE Gouda

Rapportnummer: 564771
Uitgebracht op: 01-06-2024
Uitgebracht door: A en T Vastgoed Gouda
Zwarteweg 12
2805JH Gouda
Tel. 06-22273757
92125026

Bouwkundig inspecteur: Edwin Kalee
Integraal Woning Inspecteur (IWI)

Wij verwerken de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit rapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijzen wij u door naar onze privacy statement.

NTA8060 Bouwkundig rapport

Integraal woning inspectie

Versie : NTA8060, Maart 2018, vastgesteld door BBI

Dit rapport is geregistreerd onder nummer: 564771

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

C. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE AANDACHTSPUNTEN VOOR:

Bouwbesluit

Gezien bouwjaar is het bouwbesluit als geldende eis in die bouwperiode

Onderhoud

Asbestverdacht	Niet te controleren
Fundering	Niet te controleren
Betonrot	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Kruipruimte	Niet te controleren
CV-installatie	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Houtborende insectensoort	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Optrekkend vocht	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Elektriciteit	Nee, geen nader onderzoek gewenst

Energie en duurzaamheid

Energiebesparing nodig	Ja, energiebesparing mogelijk
Isolatie	Ja, mogelijkheid tot isoleren

Inconformiteiten

Brandveiligheid	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Inbraakwerendheid	Ja, voor verbetering mogelijk, volgens PKVW

Voor verdere informatie zie "UITLEG BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN"

D. OVERZICHT KOSTENRAMING

		Kosten:		
		Direct noodzakelijke	Op termijn noodzakelijke	Totaal
1.	Zolder / Vliering	€50,-		€50,-
2.	4e Verdieping			
3.	3e Verdieping			
4.	2e Verdieping			
5.	1e Verdieping	€650,-	€550,-	€1200,-
6.	Begane Grond	€50,-	€450,-	€500,-
7.	Kruipruimte / Kelder/ Souterrain			
8.	Kelder			
9.	Buitenzijde	€150,-	€7500,-	€7650,-
10.	Elektra			
11.	Installaties	€250,-	€2500,-	€2750,-
12.	Diversen			
	Totaal	€1150,-	€11000,-	€12150,-

		Nader te bepalen kosten	
		van	tot
1.	Zolder / Vliering		
2.	4e Verdieping		
3.	3e Verdieping		
4.	2e Verdieping		
5.	1e Verdieping		
6.	Begane Grond		
7.	Kruipruimte / Kelder/ Souterrain		
8.	Kelder		
9.	Buitenzijde		
10.	Elektra		
11.	Installaties		
12.	Diversen		
	Totaal		

De bedragen in de kostenraming zijn inclusief BTW. Voor de toelichting van de kosten verwijzen wij u door naar punt E.

Doel bouwkundige keuring

Het doel van de bouwkeuring en rapportage is een onafhankelijke feitelijke vaststelling van de algemene conditie van een woning of gebouw en globaal inzicht verschaffen in de gebreken en risico's alsmede een indicatie te verschaffen van de kosten voor eventueel noodzakelijke werkzaamheden voor bouwkundig herstel een noodzakelijk uit te voeren onderhoud. Dit houdt direct relatie met de werkwijze en kaderstelling en wat men redelijkerwijs mag verwachten.

CONDITIEMETING

De conditiescore NEN2767 is een beoordelingsregistratie met als doel het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwdelen (onderdelen). De conditiescore representeert zowel het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie als intensiteit waarin de degradatie is voortgeschreden: Beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium en hiervan de omvang (% in relatie tot het gehele onderdeel). De resultaten uit belang, intensiteit en omvang worden vastgelegd door middel van een conditie en bepalen samen de technische conditie.

1 = Uitstekende conditie	<p>Geen of zéér beperkte veroudering, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bouw en installatiedelen verkeren in uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat; Incidentele mechanische schade van esthetische aard.
2 = Goed	<p>Beginstadium van veroudering, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> Deugdelijke staat van onderhoud en reparatiewerkzaamheden (detaillering); Primaire functievervulling gewaarborgd; Incidentele gebruik en/of reparatiewerkzaamheden.
3 = Redelijk	<p>Verouderingsproces is plaatselijk op gang komen, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> Plaatselijke gebreken (tekortkomingen), gebruik en/of onderhoudskenmerken; Incidenteel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds en/of reparatiewerkzaamheden; Incidenteel storing in primaire functievervulling.
4 = Matig	<p>Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> Regelmatige ernstige gebreken; Geheel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden; Storingen in functievervulling komen (meerdere malen) voor.
5 = Slecht	<p>Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> Structurele ernstige gebreken; Zeer ondeugdelijke/onveilige uitgevoerde onderhoud of reparatiewerkzaamheden; De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd en einde levensduur
6 = Zeer slecht	<p>Maximale gebrekenbeeld, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> Niet meer te classificeren onder conditie 5; Technisch rijp voor de sloop.
8 = Nader onderzoek nodig 9 = Niet te inspecteren	

Legenda

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Bevindingen:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Toelichting:	Een omschrijving van de bevindingen.
Direct:	Directe kosten die noodzakelijk zijn.
Op termijn:	Op termijn noodzakelijke kosten.
Nader te bepalen:	Nader te bepalen kosten.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd.

NTA8060 Staat van het onderhoud

Conform de NTA8060 is de integrale score voor wat betreft de onderhoudsstaat van de woning.

Bouwtechnische staat (in procenten) = 100% maal (totale herstelkosten / herbouwwaarde)
 Om de score te kunnen bepalen is een klassenindeling gemaakt, analoog aan die voor de energieprestatie.

Score bouwtechnische staat	Score
Afgegeven conform NTA 8060 Bouwtechnische woningkwaliteit	
<p>Zeer goede bouwtechnische staat</p> <p>A 0 % – 0,5 %</p> <p>B >0,5 % – 1,0 %</p> <p>C >1,0 % – 2,0 %</p> <p>D >2,0 % – 5,0 %</p> <p>E >5,0 % – 10 %</p> <p>F >10 % – 20 %</p> <p>G >20 %</p>	

E. OVERZICHT VAN DE BEVINDINGEN

A (01.0) Zolder / Vliering

A.1 (01.01) Dakbeschot

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



Incidentele vervanging van het dak beschot

⚠ Opmerking:

Het dakbeschot is slechts gedeeltelijk visueel te inspecteren aan de binnenzijde. Het is vanzelfsprekend onmogelijk om het hele dakvlak aan de binnen en buitenzijde visueel te inspecteren. Indien mogelijk wordt er aan de buitenzijde een dakpan steekproefgewijs opgetild. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden.



Bevinding 2

Conditie:

Redelijk: **3**



houten delen

⚠ Opmerking:

Het dakbeschot is slechts gedeeltelijk visueel te inspecteren aan de binnenzijde. Het is vanzelfsprekend onmogelijk om het hele dakvlak aan de binnen en buitenzijde visueel te inspecteren. Indien mogelijk wordt er aan de buitenzijde een dakpan steekproefgewijs opgetild. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden.



A.1 (01.02) Kapconstructie

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**

geen constructieve problemen waargenomen



⚠️ Opmerking:

De dakconstructie is slechts gedeeltelijk visueel geïnspecteerd. Er kan dus ook geen volledige uitspraak worden gedaan over of de constructie goed is aangebracht. Ook is het niet zichtbaar of er eventueel lekkages aanwezig zijn en/of houtaantastende insecten. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.



A.1 (01.03) Dak-/muurdoorvoeringen

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**

CV doorvoer



A.1 (01.06) Dakkapel/-raam

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



A.1 (01.11) Beglazing: enkel/dubbel

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



Enkele beglazing, kitnaden/ stopverf asbestverdacht

A.1 (01.13) Kast-/Bergruimte

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



A.1 (01.16) Binnenwanden

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



⚠️ Opmerking:

De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden. Ook eventuele zetscheuren kunnen dan alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

A.1 (01.22) Balkon/ Platdak

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



Balkon heeft enkele zetting scheuren deze scheuren dateren van voor het funderingsherstel



A.1 (01.23) Vloeren: hout/beton

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



Hout, balken niet te controleren, vloer stevig, geen visuele problemen waargenomen

⚠ Opmerking:

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.



A.1 (01.30) Brand/ CO veiligheid

Bevinding 1

Conditie:

Zeer slecht: **6**



rookmelder , ontbreekt, nieuwe rookmelder plaatsen conform NEN 2555

⚠ Opmerking:

Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO melder. In het kader van de veiligheid is het raadzaam om een aparte rookmelder en een aparte CO-melder te plaatsen. Plaats een CO-melder tussen de 1 tot 3mtr van de bron aan wand of plafond. Bij aangrenzende ruimten op ademhoogte. (slaaphoogte). Plaats de melders nooit in hoeken

⚠ Opmerking:

U hangt een rookmelder; aan het plafond, op minimaal 50 centimeter afstand van een muur of hoek, 90cm vanuit de nok tegen schuin gedeelte en op minimaal 30 centimeter van een lamp. Hang geen rookmelder in de buurt van ventilatieopeningen of een verwarming. Lees de gebruiksaanwijzing van de rookmelder voordat u de melder ophangt. Test de rookmelder regelmatig.

Direct

€50,-

E (05.0) 1e Verdieping

E.5 (05.11) Beglazing: enkel/dubbel

Bevinding 1

Conditie:

Matig: **4**



Dubbele beglazing, ruit(en) lek

Badkamer

Direct €250,-

Bevinding 2

Conditie:

Redelijk: **3**



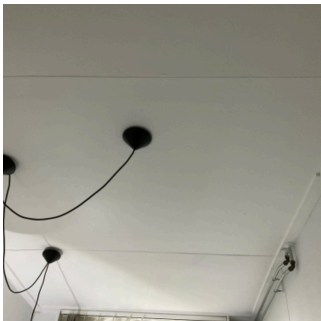
Enkele beglazing, kitnaden/ stopverf asbestverdacht

E.5 (05.14) Plafonds/ horizontaal, schuin

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



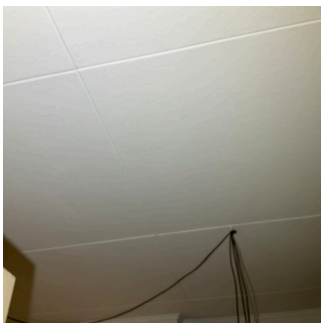
Zachtboard, uit het oogpunt van brandveiligheid, brandveiligheid is in het geding, geen verplichting te vervangen, zie mogelijk verzekering

⚠ Opmerking:

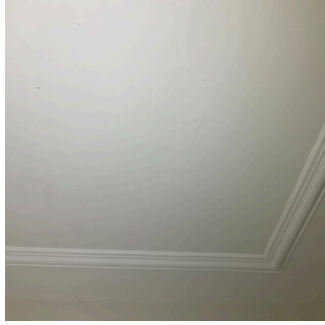
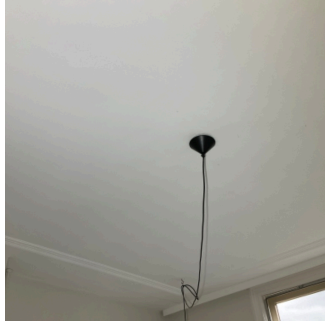
De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen (o.a. stucwerk, schilderwerk), aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, betonrot, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

⚠ Opmerking:

Indien zachtboard is aangebracht in het geldende bouwjaar mag dit blijven zitten. Echter wordt de woning (gedeeltelijk) gerenoveerd dan moet het voldoen aan de BBL en is zachtboard niet meer toegestaan in verband met de brandgevaarlijkheid. Zie Afd. 3.2 Veiligheid BBL.



Bevinding 2



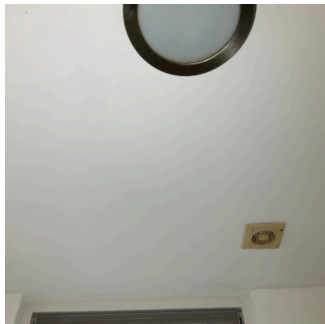
Conditie:

stucwerk op riet, latjes of stucgaas, diverse scheuren



Redelijk: **3**

Bevinding 3



Conditie:

Gipsplaten

⚠️ Opmerking:

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen (o.a. stucwerk, schilderwerk), aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, betonrot, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Goed: **2**

E.5 (05.19) Bad-/doucheruimte

Bevinding 1



Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**

Aarding, aarde niet zichtbaar waargenomen op waterleiding en radiator, centrale aarddoos niet aanwezig, aardingsnet in vloer aanwezig?, Nameten van elektra. Verplicht volgens NEN 1010 en bouwbesluit. Zie 09.05

Direct €350,-



Bevinding 2

Conditie:

Goed: **2**

Functioneel



E.5 (05.22) Balkon/ Platdak

Bevinding 1



Conditie:

Balkonhek

Balkon aan de achterzijde

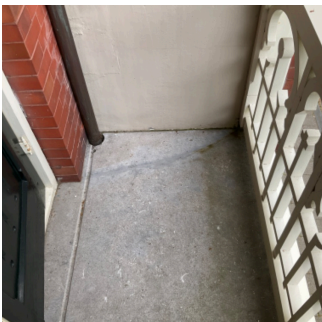
Op termijn

€550,-

Matig: **4**



Bevinding 2



Conditie:

balkon aan de voorzijde

Redelijk: **3**



E.5 (05.23) Vloeren: hout/beton

Bevinding 1

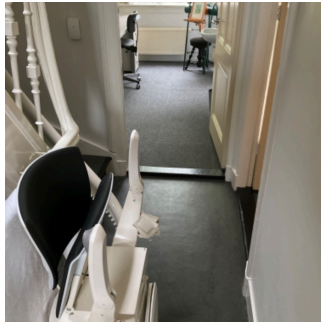
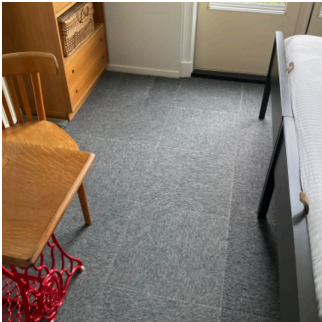
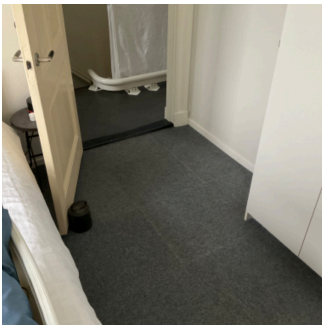
Conditie:

Niet te inspecteren: **9**

Hout, balken niet te controleren, vloer stevig, geen visuele problemen waargenomen

⚠️ Opmerking:

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.



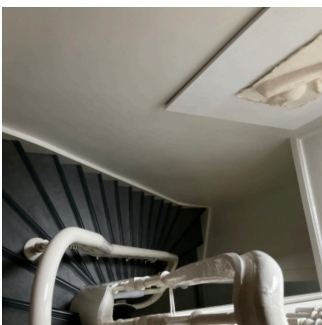
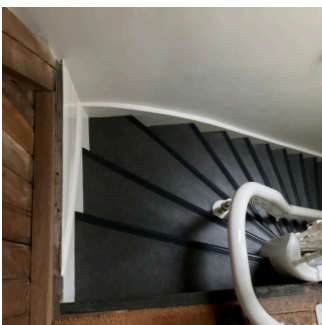
E.5 (05.26) Trap

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

vaste trap



E.5 (05.29) Riolering

Bevinding 1



Conditie:

Goed: **2**

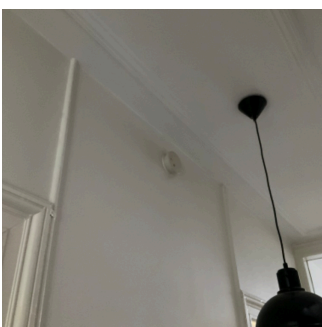
bij doorspoeling geen visuele en hoorbare problemen

⚠️ Opmerking:

De riolering is niet of beperkt zichtbaar, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Het deel buiten het object is geheel niet geïnspecteerd. Uiteraard is de riolering aan de binnenzijde niet gecontroleerd. Voor een goede inspectie van de riolering zal er een camera inspectie moeten worden uitgevoerd.

E.5 (05.30) Brand/ CO veiligheid

Bevinding 1



Conditie:

Slecht: **5**

rookmelder, hangt op verkeerde plaats, rookmelders plaatsen conform NEN 2555 (draadloos en koppelen)

⚠️ Opmerking:

Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO melder. Een rookmelder is voor detectie van rook bij brand en een CO melder is voor eventuele lekkage van rookgassen bij de cv-ketel of gashaarden. Beide zaken gedragen zich anders in de ruimte. In het kader van de veiligheid is het raadzaam om een aparte rookmelder en een aparte CO-melder te plaatsen. Plaats een CO-melder tussen de 1 tot 3mtr van de bron aan wand of plafond. Bij aangrenzende ruimten op ademhoogte. (slaaphoogte). Plaats de melders nooit in hoeken

⚠️ Opmerking:

U hangt een rookmelder; aan het plafond, op minimaal 50 centimeter afstand van een muur of hoek, 90cm vanuit de nok tegen schuin gedeelte en op minimaal 30 centimeter van een lamp. Hang geen rookmelder in de buurt van ventilatieopeningen of een verwarming. Lees de gebruiksaanwijzing van de rookmelder voordat u de melder ophangt. Test de rookmelder regelmatig.

Direct

€50,-

F (06.0) Begane Grond

F.6 (06.13) Bergruimte/ Inpandige garage

Bevinding 1



Conditie:

Goed: **2**

verdiepte trapkast

Klimaat in de kelder is goed voedsel kan bewaard worden

F.6 (06.14) Plafonds/ horizontaal, schuin

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

brandklasse onbekend

Houtwolcementplaat is rechtens verkregen niveau.

⚠️ Opmerking:

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen (o.a. stucwerk, schilderwerk), aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, betonrot, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.



F.6 (06.17) Vochtgehalte

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**

vocht waargenomen, minimaal vochtpercentage waargenomen (0-20%)

⚠️ Opmerking:

De meting betreft slechts een momentopname tijdens de keuring



F.6 (06.20) Toiletruimte (incl. tegelwerk en sanitair)

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**

Functioneel



F.6 (06.21) Keuken (incl. tegelwerk, excl apparatuur)

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

Functioneel



F.6 (06.23) Vloeren: hout/beton

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



Beton, geen visuele problemen waargenomen

⚠️ Opmerking:

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

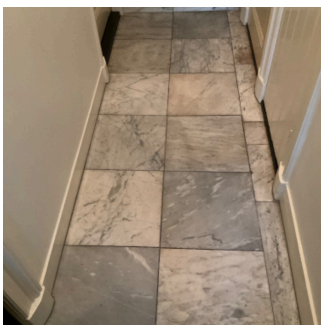


F.6 (06.25) Afwerking vloeren

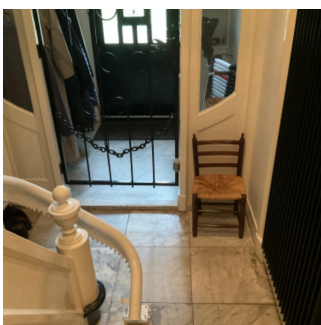
Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



vloertegels/ natuursteen

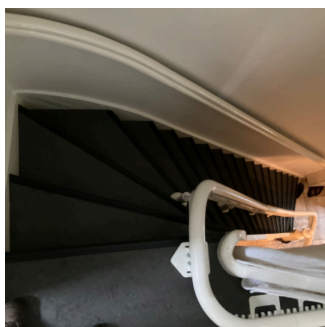


F.6 (06.26) Trap

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



vaste trap

F.6 (06.29) Riolering

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



bij doorspoeling geen visuele en hoorbare problemen

⚠️ Opmerking:

De riolering is niet of beperkt zichtbaar, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Het deel buiten het object is geheel niet geïnspecteerd. Uiteraard is de riolering aan de binnenzijde niet gecontroleerd. Voor een goede inspectie van de riolering zal er een camera inspectie moeten worden uitgevoerd.

F.6 (06.30) Brand/ CO veiligheid

Bevinding 1

Conditie:

Zeer slecht: **6**



rookmelder, ontbreekt, nieuwe rookmelders plaatsen conform NEN 2555 (draadloos en koppelen)

⚠️ Opmerking:

Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO melder. In het kader van de veiligheid is het raadzaam om een aparte rookmelder en een aparte CO-melder te plaatsen. Plaats een CO-melder tussen de 1 tot 3mtr van de bron aan wand of plafond. Bij aangrenzende ruimten op ademhoogte. (slaaphoogte). Plaats de melders nooit in hoeken. Op lager gelegen verdiepingen hoeft geen CO-melder geplaatst te worden

⚠️ Opmerking:

U hangt een rookmelder; aan het plafond, op minimaal 50 centimeter afstand van een muur of hoek, 90cm vanuit de nok tegen schuin gedeelte en op minimaal 30 centimeter van een lamp. Hang geen rookmelder in de buurt van ventilatieopeningen of een verwarming. Lees de gebruiksaanwijzing van de rookmelder voordat u de melder ophangt. Test de rookmelder regelmatig.

Direct

€50,-

F.6 (06.31) Inbraakwerendheid

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



hang- en sluitwerk niet/ gedeeltelijk beveiligd

⚠ Opmerking:

Het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een keurmerk voor woningen die voldoen aan bepaalde eisen m.b.t. o.a. inbraakpreventie. Deze betreffen niet alleen de kwaliteit en de montage van het hang- en sluitwerk maar bijvoorbeeld ook beglazing en verlichting.

Op termijn €450,-

G (07.0) Kruipruimte / Kelder/ Souterrain

G.7 (07.01) Kruipruimte

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



niet aanwezig

H (08.0) Buitenzijde

H.8 (08.02) Pannen/ Riet / Zink

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



pannen

⚠ Opmerking:

De levensduur van keramische dakpannen is gemiddeld 75 jaar, betonnen dakpannen gaan gemiddeld 40 jaar mee. Dakpannen zijn aan vervanging toe als ze poreus worden en lekkages veroorzaken.

⚠ Opmerking:

De pannen zijn gedeeltelijk vanaf de straat visueel geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. Het onderliggende dakbeschoot is niet geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel pannen kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.



H.8 (08.03) Dakbedekking

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



plattendakbedekking, bitumen, oudere plattendakbedekking

⚠ Opmerking:

Het is niet bekend wat de ouderdom van de dakbedekking is. Lekkages in dakbedekking zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij droge weersomstandigheden, waarbij het gehele dak droog is vast te stellen.

⚠ Opmerking:

Bitumen dakbedekking, gemaakt van teer, wordt het meest gebruikt en gaat ongeveer 30 jaar mee. Je hebt APP gemodificeerde bitumen (dit is uv-bestendig en heeft geen afdekking nodig door bijvoorbeeld grind), SBS gemodificeerde bitumen (niet uv-bestendig en heeft afdekking nodig) en geblazen bitumen (alleen geschikt als onderlaag).

Op termijn

€2000,-



H.8 (08.04) Dakkapel/dakraam

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



H.8 (08.09) Goten/Hemelwaterafvoeren

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

Goten



⚠ Opmerking:

De goten en hemelwaterafvoeren zijn deels of vanaf de straat of afstand geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest.

⚠ Opmerking:

Een zinken dakgoot gaat gemiddeld 30 á 40 jaar mee. Regelmatig onderhoud van dakgoten zorgt ervoor dat u de levensduur verlengt en daarom raden we aan om minimaal jaarlijks de dakgoten te reinigen en te inspecteren. Als er lange tijd water in de goot staat, dan kan het zink worden aangetast door rottende bladeren die bijtende zuren bevatten. Door wisselende weersomstandigheden kunnen de lasnaden knappen waardoor lekkage kan ontstaan bij de soldeernaden. De soldeernaden zijn niet geïnspecteerd tijdens de momentopname.



H.8 (08.13) Buitenschilderwerk (kozijnen, deuren en ramen)

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

normaal onderhoud, kosten opgenomen voor klein en groot onderhoud, inclusief mogelijk houtrot herstel

Direct	€150,-
Op termijn	€5500,-



H.8 (08.16) Metselwerk

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

massief, achtergevel, 1e verdieping

Oude scheuren welke na funderingsherstelstabiel zijn gebleven



H.8 (08.25) Fundering

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**

Geen visuele problemen waargenomen

Object heeft funderingsherstel gehad .
Gedeelte van de nieuwe betonnen fundering is zichtbaar

⚠️ Opmerking:

De fundering is alleen geïnspecteerd boven het maaiveld. Over de funderingsmuren of balken en eventueel palen kan geen uitspraak worden gedaan. Er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd.



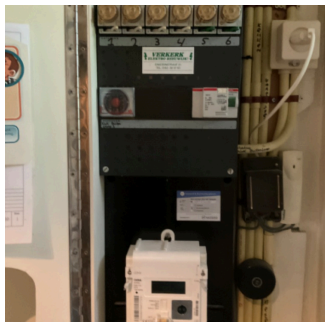
I (09.0) Elektra

I.9 (09.03) Groepenkast

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



oudere groepenkast met smeltzekeringen, mag gebruikt worden

⚠ Opmerking:

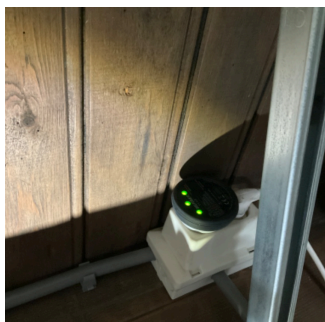
Hoewel de elektrische installaties niet tot het bouwkundige deel van het object behoort, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de bouwkundige inspectie. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten. Er is geen NEN8025 inspectie uitgevoerd.

I.9 (09.04) Aarding

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



aarde controle (steekproef), Cv-ketel

⚠ Opmerking:

Het gaat hierbij alleen om een steekproef. Er is geen NEN1010 inspectie uitgevoerd.

⚠ Opmerking:

Een goed aangesloten aardpen is verplicht in de meterkast en essentieel voor aardingsinstallaties. Een aardpen zorgt voor veiligheid van uw object. Bijvoorbeeld bij overbelasting, kortsluiting of blikseminslag. Er is geen NEN8025 inspectie uitgevoerd.

Bevinding 2

Conditie:

Goed: **2**



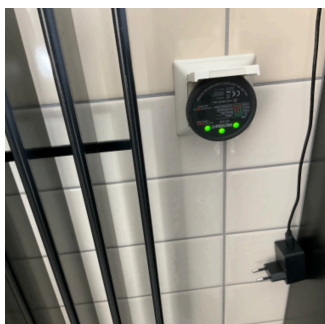
aarde controle (steekproef), badkamer

⚠ Opmerking:

Het gaat hierbij alleen om een steekproef. Er is geen NEN1010 inspectie uitgevoerd.

⚠ Opmerking:

Een goed aangesloten aardpen is verplicht in de meterkast en essentieel voor aardingsinstallaties. Een aardpen zorgt voor veiligheid van uw object. Bijvoorbeeld bij overbelasting, kortsluiting of blikseminslag. Er is geen NEN8025 inspectie uitgevoerd.



J (10.0) Installaties

J.10 (10.01) CV-Installatie

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



cv-ketel, recente onderhouds sticker aanwezig, economische levensduur loopt af na 2026, hybride warmtepomp verplicht

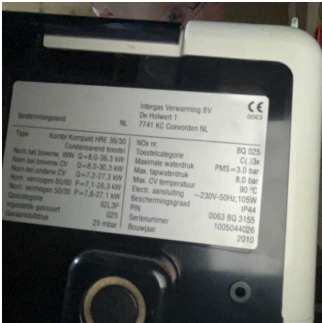
⚠️ Opmerking:

Hoewel de CV installaties niet tot het bouwkundige deel van het object behoort, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de bouwkundige inspectie. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten. Er is geen CV ketel inspectie uitgevoerd.

⚠️ Opmerking:

Laat de cv-ketel altijd onderhouden door een erkende installateur. Doet u dit niet, dan komt de garantie ook te vervallen. Vanaf 1 april 2023 is het verplicht om de cv-ketel te laten onderhouden door bedrijven en monteurs die CO-gecertificeerd zijn. Doet u dit niet, dan bent u strafbaar en kunt u een boete krijgen

Direct	€100,-
Op termijn	€2500,-

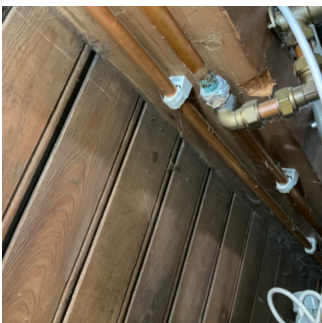


J.10 (10.06) Waterleidingen

Bevinding 1

Conditie:

Matig: **4**



Warm en koudwaterleiding minder dan 15 cm afstand van elkaar, isolatie warm waterleiding, nee, gevaar legionella

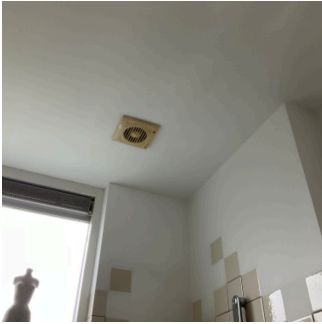
Direct	€150,-
--------	--------

J.10 (10.13) Ventilatievoorziening (natuurlijke/mechanische/WTW)

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



buisventilator, luchtvochtigheid meting uitgevoerd, luchtvochtigheid (tussen 40 en 60 procent)



Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Gouda op 01-06-2024 en vervolgens (digitaal) ondertekend door: Edwin Kalee

ALGEMEEN

Dit is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het NTA8060 bouwkundig rapport anders is vermeld.

Onderzoekplicht en meldingsplicht

Er is een onderzoeks- en een meldingsplicht waaraan door alle partijen voldaan moet worden. Voor het bouwkundig onderzoek dienen alle documenten (waaronder minimaal vragenlijst verkoper en bouwtekeningen) aanwezig te zijn. Zonder deze documenten kan het NTA8060 bouwkundig rapport onvolledig zijn. Indien mogelijk vragen wij voor en/of tijdens de keuring aan de verkoper(s), dan wel verkopend makelaar om nadere informatie met betrekking tot het object.

Momentopname

De keuring is een visuele momentopname (waarop geen garantie wordt afgegeven) van de staat waarin het object zich op dat moment bevindt. De gebreken worden visueel beoordeeld en ingedeeld conform de NEN2767. De opdrachtgever dient het NTA8060 bouwkundig rapport bij ontvangst door te nemen aan de hand van de conditiemeting NEN2767. Dit NTA8060 bouwkundig rapport heeft een geldigheid van 6 maanden na de inspectiedatum. Na deze periode dient een nieuw NTA8060 bouwkundig rapport te worden opgesteld.

Nader onderzoek

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, hout borende insect soorten of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek en heeft een signaalfunctie. Voor onderdelen waarbij een signaal wordt afgegeven kunnen (hogere) herstellkosten worden verwacht. Nader onderzoek (-en) zal worden opgemerkt waar nodig.

Herstellkosten

Wij adviseren altijd om gespecialiseerde bedrijven te raadplegen voor nader en aanvullend advies en voor het uitbrengen van gespecificeerde offertes voor de werkzaamheden en de materialen. Genoemde kosten (inclusief BTW) zijn stelposten (exclusief onvoorzien) en geven slechts een globale en grove inschatting, in de praktijk kunnen deze afwijken. Aan de door ons afgegeven kosten indicaties kunnen geen rechten worden ontleend. De bedragen in dit rapport zijn stelposten en gebaseerd op uitvoering door erkende aannemers en/of erkende installateurs, zonder het eventueel opnieuw behangen/sauzen en de benodigde klim/steigermaterialen. (let op, bij offertes zijn er vaak grote verschillen). De opgenomen directe kosten in deze rapportage zijn noodzakelijk om de woning in een redelijke staat te brengen. Indien een nader onderzoek is aangegeven zijn alleen de kosten van het nader onderzoek opgenomen. Herstellkosten (kostenraming) voor onderhoudsmaatregelen die onder "direct" omschreven staan zijn binnen 1 jaar nodig. Herstellkosten (kostenraming) voor onderhoudsmaatregelen die "op termijn" omschreven staan zijn binnen 5 jaar te verwachten. Een onderhoudsadvies met Herstellkosten (kostenraming) van 1 tot 10 jaar kan op offertebasis worden opgemaakt.

Bevindingen

Alle elementen uit dit rapport zijn beoordeeld en gewaardeerd naar zichtbaarheid en/of bereikbaarheid zonder demontage, verplaatsen of verwijderen van materialen. Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet genoemde risico factoren/onderdelen vallen buiten de verantwoording van A en T Vastgoed Raamsdonksveer. Risico op aanwezigheid van asbest, loden leidingen, houtborende insectensoorten, betonrot, isolatie, vocht en dergelijke blijven in woningen aanwezig op plaatsen waar geen controle mogelijk is ten tijde van het onderzoek. Indien de gebreken in het NTA8060 bouwkundig rapport niet worden opgevolgd, kan de gevolgschade verergeren. Wanneer in dit NTA8060 bouwkundig rapport is aangegeven dat er sprake is van de aanwezigheid of risico van zwam, houtborende insect soorten of ander ongedierte betekent dit niet dat er daadwerkelijk een actieve aantasting aanwezig is. Dit zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden.

Niet inbegrepen

Zaken als metingen (asbest, geluid en verontreiniging) en berekeningen (constructies, warmte en geluid) vallen buiten dit NTA8060 rapport. Zodra het NTA8060 bouwkundig rapport is ontvangen dient u nogmaals door de woning heen te gaan. De gegevens en beoordelingen welke in dit NTA8060 bouwkundig rapport zijn opgenomen, zijn door A en T Vastgoed Raamsdonksveer, naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk opgenomen.

Periodiek onderhoud

Periodiek onderhoud is onderhoud aan gebouwen en installaties op regelmatige basis. Periodiek betekent voor bouwkundige zaken één maal per jaar of minder vaak. Voor installatietechniek betekent dit één maal per week, maand of meerdere malen (een paar keer) per jaar. Periodiek onderhoud is een onderhoudsvorm waarin onderhoud op tijd wordt uitgevoerd om schade of verval van bouwkundige zaken of installaties te voorkomen. Dit houdt nog niet in dat het onderhoud echt op tijd wordt uitgevoerd. Vaak is uitvoeren van onderhoud te vroeg, hetgeen wordt veroorzaakt door de

wens om risico's te vermijden. Deze risico's zijn: schade, uitval, storing verval (veroudering), kans op klachten, gebreken. Periodiek onderhoud biedt de vastgoedeigenaar geen zekerheid dat deze risico's worden voorkomen. Periodieke onderhoudskosten worden in dit rapport niet meegenomen als directe of indirecte kosten.

Alle door A en T Vastgoed uitgevoerde werkzaamheden geschieden conform de algemene voorwaarden van Vakkundig Gekeurd en waar van toepassing conform de DNR2011.

Met vriendelijke groet,
Edwin Kalee

A&T Vastgoed | Gouda
Integraal Woning Inspecteur

INFORMATIE BOUWPERIODE

Monumentale woningen:

Uit het begin van de vorige eeuw dateren veel karakteristieke en/of statige huizen (al dan niet Rijksmonumenten) met vaak rijk versierde gevels. Ze kenmerkten zich door traditioneel metsel – en voegwerk, smalle en hoge buitenkozijnen met veel hout, ramen vaak met glas in lood. Op het dak zien we vaak keramische dakpannen, riet, natuurstenen leien, dakafwerkingen van zink of koper. Vloerconstructies zijn meestal in hout, plafonds in gips.

Aandachtspunten:

- Bij deze woningen kunnen (bijvoorbeeld door grond afwateraanpassingen) problemen ontstaan rond de draagkracht van de fundering. Vaak bestaat die uit houten palen.
- Houten bouwonderdelen zijn onderhoudsgevoelig. Vaak zijn er in dit soort oude woningen problemen met doorslag van vocht bij de binnen en buitenmuren.
- De woning bevat vaak verouderde materialen (jute bedrading, lood, gietijzer). Ook bestaat de mogelijkheid dat asbest aanwezig is.

1900 tot 1940:

Uit deze periode dateren veel arbeiders en middenstandswoningen. Ook de eerste appartementen en portiekwoningen stammen uit die tijd. Dit soort kleinere woningen is later vaak weer uitgebouwd. We zien veel traditionele steens en halfsteens metselverbanden, maar ook al wel spouwmuurconstructies zoals we die kennen.

Aandachtspunten:

- Zelfde punten als bij monumentale panden
- Daarnaast extra aandacht als er is uitgebouwd. Vaak zijn er stalen balken gebruikt als ondersteuning. Daar kan roest ontstaan. De aanpak daarvan is een kostbare aangelegenheid.

1945 tot 1960:

Uit de wederopbouwperiode stammen veel eengezinswoningen en flats. Door het gebrek aan bouwmaterialen vlak na de oorlog zijn deze woningen vaak van mindere kwaliteit. De sociale woningbouw kenmerkt zich door sobere eengezinswoningen met relatief weinig metselwerk, hoge kozijnen en vaak matige houtkwaliteit (vurenhout). Vaak is er een casco hoofdconstructie met metselwerk van houten vloeren. In een later stadium zijn de vloeren op de begane grond van beton. Vanaf 1960 ontstaan systeemwoningen, volledig geprefabriceerde betonnen woningen en galerijflats. De woningbouw in de vrije sector is gevarieerder met meer aandacht voor metsel en betonwerk.

Aandachtspunten:

- In de houten kozijnen heeft vaak houtrot gezeten. In veel gevallen zijn ze vervangen door bijvoorbeeld aluminium of kunststof kozijnen.
- Vloeren op de begane grond vertonen vaak gebreken.
- Vaak is later isolatiemateriaal aangebracht aan de binnenkant van de daken. De afwerking hiervan is niet altijd optimaal.

1960 tot 1980:

Voortzetting van de periode ervoor, maar wel met verbeterde architectuur.

Aandachtspunten:

- Doordat in deze periode (zware) betonpannen op hellende daken zijn geplaatst, zien we regelmatig doorbuiging in het dak. Tot midden jaren '80 liet de kwaliteit van betonpannen te wensen over.
- Van 1965 tot 1981 zijn in veel eengezinswoningen betonnen vloeren op de begane grond gelegd van het fabrikaat Kwaaitaal of Manta. Daar werden grote hoeveelheden calciumchloride aan toegevoegd (om het drogen en harden van het beton te bevorderen). In combinatie met meestal matige klimatologische omstandigheden in de kruipruimte geeft dat geleid tot veel corrosie en aantasting van het beton.
- Vaak is voegwerk gebruikt van mindere kwaliteit. Dat vraagt veel onderhoud.

1980 tot 2000:

Vanaf ongeveer 1980 moeten nieuwbouwhuizen voldoen aan isolatienormen. Vanaf 1985 wordt alleen nog volgens die normen gebouwd. We zien in deze periode verschillende bouwvormen: traditionele stapelbouw, betonnen skeletbouw (geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd), gietbouw, houtskeletbouw en stapelbouw.

Aandachtspunten:

- Onderhoud en renovatiewerkzaamheden bij bestaande bouw zijn in het begin van deze periode vaak kwalitatief minder goed uitgevoerd.
- Omdat in de loop van deze periode huizen alleen nog mogen worden gebouwd volgens vastgestelde normen (bouwbesluit), is de kwaliteit van nieuwbouwhuizen uit deze jaren doorgaans beter dan in de periodes ervoor.

2000 tot vernieuwend bouwen:

Woningen uit deze periode zijn nog vrij nieuw en daardoor gemakkelijk herkenbaar.

Aandachtspunten:

- Minder dan bij woningen uit vorige periodes. Tegenwoordig moeten aannemers en bouwbedrijven voldoen aan vastgestelde kwaliteitsnormen. Ook voor en nazorg zijn in regels vastgesteld.
- Keuzes voor bouwwijzen en materiaaltoepassingen worden nu veel bewuster gemaakt. Er is meer oog voor gebruik en onderhoud van woningen.

DIENSTEN

Onze bouwkundige diensten:

Vaste (vanaf) prijzen

- Aankoopkeuring (bouwkundig rapport bij aankopen van een nieuwe woning) vanaf € 395,-
- Meeloopkeuring (bouwkundige inspectie samen met onze bouwkundig specialist bij aankoop van een woning vanaf € 225,- (exclusief rapport)
- Verkoopkeuring (bouwkundig rapport bij verkoop van een woning) vanaf € 395,-
- Opleveringskeuring (bouwkundige keuring bij een nieuwbouwwoning) vanaf € 250,-

Specialistisch onderzoek

- Bouwkundig consult op regiebasis (exclusief rapport)
- Destructief onderzoek
- Dak-inspectie (lekkages/houtaantasters/dakkapellen)
- Gevelinspectie (scheuren/lateien/voegwerk/stenen/geveldelen/kozijnen)
- Kruipruimte-inspectie (lekkages/bodem/schimmels/installaties (leidingen)
- Vloerenonderzoek (betonrot/houtrot/constructiefout/doorzakking)
- Fundering-onderzoek (scheefstandbepaling/verzakking/rotatie)
- Vochtonderzoek (optrekkend vocht/ doorslaand vocht/ capillair vocht/ lekkages)
- Thermografie (controle isolatielekken buitenschil woning) (inzet bij verwarming en/of koeling denk Airco)
- Nul-meting. Vooropname en bewaking (nulmeting + eindmeting bij bijvoorbeeld bouwplannen bij u in de buurt)
- Juridische rapport bij bouwkundig geschil, contra Expertise.
- Bouwbegeleiding (begeleiding bij verbouwing en nieuwbouw). Verbouw en nieuwbouw
- MJOP (meer-jaren-onderhoud-plan) voor VVE (vereniging van eigenaren) (inzicht kosten bij appartementencomplex) inzicht prognose/ condities/ 20 jarenplan

We hanteren geen vaste prijzen voor specialistisch onderzoek omdat alle opdrachten verschillend zijn. We hanteren een uurtarief van € 90,-. Staat de bouwkundige dienst er niet bij? Aarzel niet te informeren naar de mogelijkheden. Genoemde prijzen zijn inclusief 21% BTW

Met vriendelijke groet,
Edwin Kalee

A&T Vastgoed | Gouda
Integraal Woning Inspecteur

ALGEMENE VOORWAARDEN

ALGEMENE CONSUMENTENVOORWAARDEN BOUWKUNDIG KEURDERS AANGESLOTEN BIJ HET KEURMERK VAKKUNDIG GEKEURD

Inhoud

Dit zijn de algemene voorwaarden van de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurders en het daaraan verbonden Keurmerk Vakkundig gekeurd. Hierin leest u welke rechten en plichten uw bouwkundig keuringsbureau en uzelf hebben.

Deze Algemene Voorwaarden van de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurder (SNKBK) zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond in het kader van de SER Coördinatiegroep Zelfregulering overleg en zijn in werking getreden per 1 juni 2018.

1 Wanneer zijn deze voorwaarden van toepassing?

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke opdracht tot dienstverlening die een particuliere klant verleent aan het bouwkundig keuringsbureau dat is aangesloten bij de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurders en daarmee het Keurmerk Vakkundig gekeurd mag voeren.

Naast deze voorwaarden kan het bouwkundig keuringsbureau ook haar algemene voorwaarden van toepassing verklaren. Deze zijn dan geldig zolang deze niet strijdig zijn met de in deze voorwaarden opgenomen bepalingen.

2. Hoe regelen het bouwkundig keuringsbureau en u de opdracht?

1. Het bouwkundig keuringsbureau legt de opdracht schriftelijk of elektronisch vast. Daarbij wordt aangegeven dat deze algemene voorwaarden van kracht zijn.
2. De opdracht bevat in ieder geval een duidelijke omschrijving van de dienstverlening, de vergoeding en eventuele kosten aan derden (zoals aanvullend onderzoek). Geeft u het bouwkundig keuringsbureau later opdracht om andere of aanvullende diensten uit te voeren, dan bevestigt het bouwkundig keuringsbureau dit schriftelijk of elektronisch aan u. Inclusief de prijsafspraken voor deze dienstverlening.
3. De vergoeding en de kosten in de opdracht zijn inclusief btw.
4. Als u het aanbod van het bouwkundig keuringsbureau aanneemt, is er sprake van een opdracht. Bij een verschil van mening moet het bouwkundig keuringsbureau kunnen aantonen dat u de opdracht heeft aanvaard. Als dat niet aangetoond kan worden, hoeft u het bouwkundig keuringsbureau niets te betalen.
5. U ontvangt deze algemene voorwaarden bij het aanbod van het bouwkundig keuringsbureau.

3. Welke verplichtingen heeft het bouwkundig keuringsbureau?

1. Het bouwkundig keuringsbureau voert de opdracht zorgvuldig en deskundig uit. Het behartigt hierbij uw belangen als opdrachtgever.
2. Het bouwkundig keuringsbureau is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade afdoende te verzekeren.
3. Het bouwkundig keuringsbureau houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
4. Het bouwkundig keuringsbureau mag niet voor meer dan één partij werken als er voor dit object meerdere partijen zijn betrokken (bijvoorbeeld bij aan- of verkoop). In zo'n geval moet het bouwkundig keuringsbureau zo snel mogelijk overleg voeren met zijn opdrachtgevers en één van de opdrachten opschorten of beëindigen (zie artikel 12).

4. Specifieke bepalingen over bouwkundige keuringen

1. De bouwkundige keuring bestaat uit een globale, niet-destructieve, visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object. Het is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden vermeld.
2. Onder de bouwkundige keuring valt in ieder geval niet (een):
 - controle of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-)aannemingsovereenkomst;
 - controle van vervuilde beglazing;
 - controle van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);
 - controle op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-)saneringskosten;
 - controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;
 - controle van grondoppervlakte en perceelgrootte;
 - (gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;
 - controle van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze;

- vaststellen van gebreken die alleen visueel waarneembaar zijn na of met gebruik van technische hulpmiddelen;
- controle van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- indicatie van de waarde van een woning;
- controle op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.;
- controle op asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen. Indien verdacht materiaal wordt aangetroffen wordt hier wel melding van gedaan;
- controle op ondergrondse tanks;
- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;
- hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring;
- garantie voor de afwezigheid van gebreken;
- gedetailleerd bouwkundig onderzoek (lid 1 overstijgend).

3. Het bouwkundig keuringsbureau zal zijn werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten.

4. Het gebouw moet tijdens de werkzaamheden toegankelijk zijn zodat een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat het object niet toegankelijk is en dat de werkzaamheden hierdoor niet door het bouwkundig keuringsbureau kunnen

worden uitgevoerd, is het bouwkundig keuringsbureau niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk 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.

5. Begane-grondvloeren worden zonder technische hulpmiddelen visueel geïnspecteerd. Dit gebeurt vanuit het kruipluikdeksel (indien aanwezig) en dit redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane-grondvloer vanuit de kruipruimte geïnspecteerd. Dit alleen indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is. Dit in verband met veiligheid en Arbowetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling van het bouwkundig keuringsbureau. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist.

6. Daken, goten, overstekken etc. tot een maximale hoogte van ca. 4 meter worden, staande op de ladder, visueel geïnspecteerd. Dit gebeurt uitsluitend indien dit veilig mogelijk is. Dit ter beoordeling door het bouwkundig keuringsbureau. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door u beschikbaar gesteld klimmateriaal. Dit materiaal dient te voldoen aan de huidige wettelijke eisen en in goede staat van onderhoud te verkeren. Inspectie gebeurt alleen onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de arbo-normen. Dit uitsluitend ter beoordeling van het bouwkundig keuringsbureau. De daken worden bij de inspectie niet betreden, behalve als dit binnen de veiligheidsnormen en zonder schade mogelijk is.

7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

5. Wanneer heeft het bouwkundig keuringsbureau de opdracht vervuld?

Bij een bouwkundige keuring is de opdracht vervuld als het definitieve rapport is uitgebracht.

6. Hoe wordt de vergoeding van het bouwkundig keuringsbureau berekend?

U spreekt met het bouwkundig keuringsbureau vooraf af hoe de vergoeding wordt berekend. Dat kan bijvoorbeeld een vast bedrag zijn, op uurbasis of op een andere wijze. Dit legt u in ieder geval vast in de opdracht.

7. Welke kosten brengt het bouwkundig keuringsbureau in rekening?

Naast de vergoeding kan het bouwkundig keuringsbureau ook kosten aan derden in rekening brengen, bijvoorbeeld voor nader onderzoek (bijvoorbeeld asbest). Die kosten brengt het alleen in rekening als u hiermee vooraf heeft ingestemd. Gemaakte afspraken worden schriftelijk of digitaal vastgelegd.

8. Wanneer moet u de vergoeding en de kosten aan het bouwkundig keuringsbureau betalen?

1. Het bouwkundig keuringsbureau heeft pas recht op de vergoeding als de opdracht is vervuld. De kosten betaalt u nadat ze door het bouwkundig keuringsbureau zijn gemaakt. Dit geldt tenzij u iets anders heeft afgesproken.
2. Voordat u betaalt, stuurt het bouwkundig keuringsbureau u een gespecificeerde factuur met een redelijke betalingstermijn, die niet minder is dan 14 dagen vanaf de ontvangst van de factuur.
3. Is de opdracht verstrekt door meer dan één persoon? Dan is ieder van u hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van de vergoeding en kosten.

9. Wat doet het bouwkundig keuringsbureau als u niet op tijd betaalt?

1. Als u niet op tijd betaalt, stuurt het bouwkundig keuringsbureau een betalingsherinnering. U krijgt dan de gelegenheid om alsnog binnen twee weken na ontvangst van de herinnering te betalen.
2. Betaalt u niet binnen deze twee weken? Dan mag het bouwkundig keuringsbureau de wettelijke rente in rekening

brengen.

3. Na de genoemde twee weken mag het bouwkundig keuringsbureau het openstaande bedrag (laten) invorderen. De kosten hiervan (bijvoorbeeld incassokosten) zijn dan voor uw rekening, tenzij de rechter of geschillencommissie anders beslist. Er zijn wel wettelijke grenzen aan de hoogte van deze kosten.

10. Kunt u de opdracht intrekken?

1. U mag de opdracht tot 24 uur voor de keuring kosteloos annuleren/intrekken, bij voorkeurschriftelijk of per mail.
2. Is de opdracht door twee of meer personen verstrekt? Dan kan de opdracht ook alleen door deze opdrachtgevers gezamenlijk worden ingetrokken.
3. Het bouwkundig keuringsbureau heeft bij intrekking recht op betaling van de afgesproken kosten, voor zover die zijn gemaakt. Het bouwkundig keuringsbureau heeft ook recht op een deel van de vergoeding indien de werkzaamheden deels al zijn uitgevoerd. Het bouwkundig keuringsbureau dient hiervoor een duidelijk onderbouwde specificatie aan u te overleggen, dan wel dient er van te voren zijn vastgelegd hoe hier mee wordt omgegaan.
4. U bent niet verplicht om eventuele schade te vergoeden die het bouwkundig keuringsbureau door de intrekking lijdt.

11. Kan het bouwkundig keuringsbureau de opdracht teruggeven?

1. Het bouwkundig keuringsbureau kan de opdracht alleen teruggeven als het daar gewichtige redenen voor heeft. Een gewichtige reden is in ieder geval:
 - een ernstige verstoring van de relatie tussen het bouwkundig keuringsbureau en u;
 - indien het bouwkundig keuringsbureau door overmacht niet in staat is de opdracht uit te voeren (ziekte van medewerkers of anderszins).De opdracht bij inspectie buiten de expertise van het bouwkundig keuringsbureau blijkt te vallen. Het bouwkundig keuringsbureau geeft zo snel mogelijk en in elk geval schriftelijk of per mail aan als het de opdracht teruggeeft.
2. U hoeft het bouwkundig keuringsbureau geen vergoeding te betalen als het de opdracht teruggeeft. Gemaakte kosten (voor zover afgesproken) moet u wel betalen, tenzij dit onredelijk is.

12. Wat gebeurt er als u overlijdt?

1. Als u de enige opdrachtgever bent, eindigt de opdracht als u overlijdt, tenzij uw erfgenamen de opdracht willen handhaven.
2. Zijn er meerdere opdrachtgevers, dan eindigt de opdracht als een van u overlijdt, tenzij de andere opdrachtgever de opdracht wil handhaven.

13. Wat gebeurt er als u een geschil heeft met het bouwkundig keuringsbureau?

1. Als u een klacht heeft over de totstandkoming of de uitvoering van de opdracht, meldt u deze klacht schriftelijk aan het bouwkundig keuringsbureau.
2. Leidt de klacht niet tot een oplossing? Dan kunt u het geschil voorleggen aan de Geschillencommissie van de stichting Nationaal Keurmerk Bouwtechnisch Keurders. U heeft hier twaalf maanden de gelegenheid voor (vanaf het moment waarop u de klacht bij het bouwkundig keuringsbureau heeft ingediend). Gaat het om een geschil over Pagina 6 van 6 aansprakelijkheid bij schade? Dan is de Geschillencommissie slechts bevoegd bij schades tot € 10.000,-.
3. Wanneer u een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie, dan is het bouwkundig keuringsbureau aan deze keuze gebonden.
4. U kunt het geschil ook aan de rechter voorleggen in plaats van aan de Geschillencommissie. Maar in dat geval kunt u in voorkomende gevallen geen beroep doen op de branchegarantie (zie artikel 14).
5. Als het bouwkundig keuringsbureau een geschil wil voorleggen, geeft het u de keuze tussen de Geschillencommissie en de rechter. Maakt u binnen vijf weken geen keuze? Dan legt het bouwkundig keuringsbureau het geschil voor aan de rechter.
6. Voor de behandeling door de Geschillencommissie geldt het Reglement Geschillencommissie Bouwtechnisch Keurders.

7. Wat houdt de branchegarantie in?

1. SNKBK staat tegenover u borg voor de nakoming van het bindend advies van de geschillencommissie tot maximaal € 5.000,-. Gaat het om een hoger bedrag? Dan heeft SNKBK een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat het bouwkundig keuringsbureau dit advies nakomt. Dit geldt niet als dit bindend advies binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter wordt voorgelegd, waarbij deze dit advies onverbindend verklaart en waarbij geen beroep tegen deze beslissing meer mogelijk is.
2. De branchegarantie geldt niet bij bedrijfsbeëindiging van het bouwkundig keuringsbureau (tenzij het geschil op dat moment al aanhangig was gemaakt). Deze garantie geldt ook niet bij faillissement of surseance van betaling van het bouwkundig keuringsbureau (tenzij het geschil al ter zitting is behandeld).
3. U kunt schriftelijk bij de Geschillencommissie een beroep doen op de branchegarantie als gebleken is dat het bouwkundig keuringsbureau het bindend advies van de Geschillencommissie niet nakomt en dit advies ook niet binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter heeft voorgelegd.

4. SNKBK betaalt u het bedrag binnen één maand na ontvangst van het beroep op de branchegarantie. U moet dan wel uw vordering op de makelaar aan SNKBK overdragen.

14. Hoe worden afwijkende afspraken vastgelegd?

Als u afwijkende afspraken met het bouwkundig keuringsbureau maakt, moet het bouwkundig keuringsbureau die schriftelijk of digitaal vastleggen. Deze afwijkende afspraken mogen niet in uw nadeel afwijken van deze voorwaarden.

Met vriendelijke groet,
Edwin Kalee

A&T Vastgoed | Gouda
Integraal Woning Inspecteur