

Bouwkundig Inspectierapport

Pluskeuring

Adres object : Voorbeeld
Postcode : Rapport
Woonplaats :
Datum inspectie : 05-01-2015
Rapportnummer : 20150501



Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens.....	3
1.1. Inspectiegegevens	3
1.2. Opdrachtgever	3
1.3. Gegevens van het object	3
2. Bouwkundige inspectie	4
2.1. Doel bouwkundige inspectie	4
2.2. Het bouwtechnisch rapport	4
2.3. Beoordeling van het object	5
2.4. Algemene toelichting op inspectie	5
2.5. Werkwijze.....	6
2.6. Raming van de kosten	6
2.7. Informatieplicht verkopers	7
2.8. Onderzoeksplicht kopers.....	7
3. Beoordeling technische staat.....	8
4. Inspectie	9
5. Opmerkingen inspecteur.....	47
6. Samenvatting herstelkosten.....	48
6.1. Korte termijn	48
6.2. Lange termijn.....	48
Algemene voorwaarden.....	49

1. Algemene gegevens

1.1. Inspectiegegevens

Rapportnummer	: 20150501
Soort inspectie	: Aankoop
Inspecteur	: Teun Fluit
Datum inspectie	: 05-01-2015
Aanwezig bij inspectie	: Makelaar / Opdrachtgever
Weersgesteldheid tijdens inspectie	: Goede weersomstandigheden
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend.	: Nee

1.2. Opdrachtgever

Naam	: Uwwoningkeurder
Adres	:
Postcode	:
Woonplaats	: Amstelveen
Telefoon	:
Mobiel	: 06-11318722

1.3. Gegevens van het object

Type	: Eengezinstussenwoning
Bouwjaar	: 1978
Bewoond	: Nee
Verbouwingsjaar	:
Gebruik	: Woning
Aantal bouwlagen	: 3
Vereniging van eigenaren	: Nee

2. Bouwkundige inspectie

2.1. 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 en 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 gemoeid 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.

2.2. 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 functieervulling 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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 gebouwoonderdeel.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

3. Beoordeling technische staat

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Conditie­meting van bouw- en installatiedelen. Conditie­meting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De conditie­meting 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 conditie.

Deze conditie 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 conditie. De drie gebreken­merken bepalen samen de technische conditie van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

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

4. Inspectie

Onderbouw-Fundering

Funderingsconstructie op palen

Conditie 0 Niet bepaald

Waarneembaarheid niet

Toelichting

Indien een gebouw is onderheid staat het op palen, hier kan zetting optreden, doch in geringe mate. Zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond (bijv. wijzigingen grondwaterstand).

De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, bemaling van de ondergrond of combinaties hiervan.

Algemeen

Aangenomen is dat de woning gefundeerd is op palen. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

Onderbouw, kruipruimte



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid deels

Toelichting

De kruipruimte dient voldoende te worden geventileerd om optrekkend vocht en condens aan de onderzijde van de begane grondvloer weg te kunnen ventileren.

Algemeen

Opgaand werk is alleen aanwezig indien een kruipruimte aanwezig is. Een inspectie van het opgaand werk is uitsluitend mogelijk indien de kruipruimte (geheel) toegankelijk is.

De kruipruimte wordt beoordeeld bij de aanwezige krukpluiken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen. Leidingen dienen nooit in water te liggen. Inspecties in kruipruimtes zijn van belang om de staat van vloeren en leidingen (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen.

Buitenwanden

Buitenwanden metselwerk



Conditie 3 Redelijk
 Waarneembaarheid geheel

Toelichting

Er is reparatiewerk verricht aan de gevel

Algemeen

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

Betonelementen, betonlatei



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid deels

Algemeen

Bij betonnen lateien is het belangrijk dat er voldoende dekking op de in het beton aanwezige wapening zit. Schade ontstaat veelal door het indringen van vocht en zuurstof in combinatie met een te geringe betondekking op het in het beton aanwezige wapeningsstaal. Om te voorkomen dat er vocht en zuurstof kan indringen kan het beton worden beschermd met een laag betonverf.

Buitenwandopeningen

Buitenkozijnen, hout



Conditie 3 Redelijk
 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.

Gebreken en Activiteiten

Lokaal herstel aantasting buitenkozijnen € 271,81 (korte termijn)

Buitenkozijnen, hout schilderwerk



Conditie 5 Slecht
 Waarneembaarheid geheel

Gebreken en Activiteiten

Aanbrengen houtverf vervolgsysteem € 1.260,09 (verbeterplan)

Gevelbeglazing, dubbelglas



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Toelichting

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

Indien er bij isolerende beglazing geen ventilerende glaslatten zijn toegepast, kan dit de levensduur van het houtwerk beperken.

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.

Gevel ventilatievoorzieningen



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Buitendeuren, hout



Conditie 2 Goed
 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.

Buitendeuren, hout schilderwerk



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Hang- en sluitwerk, algemeen

Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Kozijn lekdorpels, keramisch



Conditie 5 Slecht
Waarneembaarheid geheel

Algemeen

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

Gebreken en Activiteiten

Herstellen voegwerk, lekdorpels € 169,88 (korte termijn)

Gevel lood- en zinkwerken



Conditie 3 Redelijk
Waarneembaarheid geheel

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.

Gebreken en Activiteiten

Beschadiging, lichte scheurvorming

Herstellen/aanpassen loodwerk € 127,41 (korte termijn)

Buitenwandafwerking

Buitenwandafwerking, voegwerk



Conditie 4 Matig
 Waarneembaarheid geheel

Toelichting

Voegwerk moet in verband met de hechting uitgefreesd/weggehakt worden tot een minimale diepte die gelijk is aan de breedte van de voeg. Bij deze gevels betekent dit bij 10mm brede voegen dus minimaal 10mm diep wegfreen/weghakken.

Als men het voegwerk te dun aanbrengt, zal reeds tijdens het aanbrengen het "nieuwe"voegwerk verbranden (te snel drogen). Hierdoor zal er onvoldoende hechting plaatsvinden en zal dit "nieuwe" voegwerk op korte termijn (binnen een aantal jaren) los komen. Het oorspronkelijke voegwerk (wat al niet goed van kwaliteit was) zal dan verder verzanden en door de inwerking van vocht verder degraderen.

Vloeren

Vloeren, beton

Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid deels

Balkonvloeren, beton coating



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Begane grondvloer, Beton



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid deels

Toelichting

De onderzijde van de vloer met de aansluitingen op de fundering/het opgaande metselwerk is met CFK-vrij PUR-schuim behandeld. De kruipruimte is voorzien van een isolerende vochtsluitende laag.

Algemeen

De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm.) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels. Begane grondvloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn (aantasting van wapening van steenachtige vloer). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Vloerafwerking

Vloerafwerking, tegelwerk, keuken



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Vloerafwerking, tegelwerk, natte cel



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Vloerafwerking, tegelwerk, Toilet



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Vloerafwerking, hout



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Balkon afwerkingen, algemeen



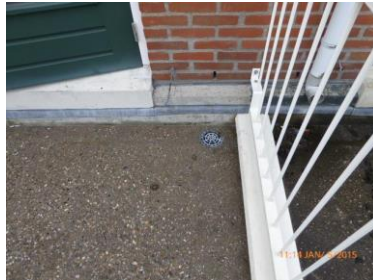
Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

Bij balkons met een betonconstructie is er meestal een cementdekvloer aangebracht als afwerklaag. Doordat deze na verloop van tijd poreuzer wordt, zal er zich steeds meer vocht in de onderliggende constructie binnendringen. Veel schade aan de onderzijde van de betonconstructie worden veroorzaakt vanuit de poreusheid van de afwerklaag. Geadviseerd wordt de afwerklaag waterdicht te maken (bijvoorbeeld door een geschikte coating/verflaag aan te brengen). Let er wel op dat de onderzijde van de betonnen balkonconstructie dampopen dient te zijn, zodat het in de beton aanwezige vocht aan deze zijde eruit kan.

Ballustrades-leuningen

Balustrades, (verz.) staal



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

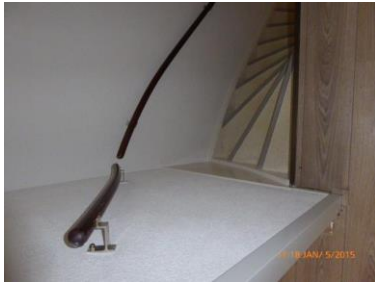
Leuning, hout



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Trappen-hellingen

Trappen interieur



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

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

Daken

Dakconstructie hellend, hout



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid deels

Toelichting

Doordat de dakconstructie/het dakbeschot aan de binnenzijde (groten-)deels is afgewerkt, is het niet mogelijk de volledige dakconstructie/het volledige dakbeschot te inspecteren.

Algemeen

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

Boeiboord, kunststofplaat Berging



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid geheel

Dakopeningen

Dakdoorvoer CV benedendaks



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

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

Dakdoorvoer CV buitendaks (excl. lood/zink)



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.
 Dakdoorvoer CV buitendaks (exclusief lood en zinkwerk).

Dakdoorvoer be-/ontluchting buiten (ex. lood/zink)



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren. Dakdoorvoer be- en ontluchting buitendaks (excl. lood en zinkwerk).

Dakafwerkingen

Dakbedekking vlak, bitumen + grind



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid geheel

Algemeen

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

Dakbedekking vlak, bitumen + drainage tegels



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

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

Gebreken en Activiteiten

Mos- en algenaangroei

Dakbedekking hellend, betonpan (excl. lood/zink)



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 40 tot 60 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe daktengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gootbekleding, zink



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid deels

Algemeen

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

Gebreken en Activiteiten

Mos- en algenaangroei

Hoofddraagconstructie

Kolom-/liggerconstructies, hout



Conditie	2 Goed
Waarneembaarheid	deels

Plafondafwerkingen

Plafondafwerking, spuitwerk



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid geheel

Toelichting

Oude lekkage plekken (vermoedelijk uit de badkamer)

Algemeen

Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.

Gebreken en Activiteiten

Lekkage

Plafondbekleding, houten delen



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid geheel

Toelichting

Oude lekkage plekken

Algemeen

Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.

Binnenwand, afwerking, openingen

Binnenwanden, algemeen



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid geheel

Toelichting

In het toilet beneden oude lekkage plekken

Binnenwanden, dragend



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid geheel

Toelichting

Vochtmeting uitgevoerd resultaat goed

Algemeen

Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.

Binnenwanden, beton



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Binnenkozijnen, hout



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Binnendeuren, algemeen



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Hang- en sluitwerk, binnenkozijnen

Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Binnenwandafwerking, tegelwerk, natte cel



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Binnenwandafwerking, tegelwerk, keuken



Conditie 2 Goed
Waarneembaarheid geheel

Binnenwandafwerking, tegelwerk, Toilet



Conditie	3 Redelijk
Waarneembaarheid	geheel

Keuken

Keukenblok



Conditie 3 Redelijk
 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.

Kookplaat (inbouw)



Conditie 0 Niet bepaald
 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.

Toiletten



Conditie 2 Goed
 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.

Douchegarnituur



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Kranen



Conditie 2 Goed
 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.

Verwarming

CV-installatie op gas



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Toelichting

Installatie in bedrijf ten tijde van de keuring: Ja
 Merk: Intergas
 Type:
 Fabricagejaar: 1997
 Onderhoudscontract: niet bekend
 Hoedanigheid: Eigendom
 Bar: goed

Algemeen

De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 18 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving.
 Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Zichtbare gasleidingen



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid deels

Toelichting

Gas aangesloten ten tijde van de keuring: Ja

Algemeen

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

Zichtbare CV-leidingen



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid deels

Toelichting

De verwarmingsinstallatie is plaatselijk in geringe mate door roest aangetast.

Algemeen

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

Radiatoren



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Toelichting

De verwarmingsinstallatie is plaatselijk in geringe mate door roest aangetast.

Algemeen

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

Drukexpansievat



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Afvoeren en water

Afvoeren, hemelwater pvc



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

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

Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid deels

Toelichting

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

Zichtbare waterleidingen



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid deels

Algemeen

Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

Watermeter



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Luchtbehandeling

Mechanische ventilatiebox



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Toelichting

U wordt geadviseerd om 24 uur per dag te ventileren. Schakel dus nooit uw ventilatiesysteem uit. Tevens wordt geadviseerd het gebruik van de ventilatievoorzieningen af te stemmen op het aantal personen die gebruik maken van de ruimte en de intensiteit van het gebruik. Heeft u bijvoorbeeld een feestje of wordt er gerookt in huis, zet dan het ventilatiesysteem op een hogere stand dan normaal.

Sluit in elk geval nooit de toevoeropeningen voor de buitenlucht af. Laat ventilatieroosters, klepraampjes e.d. in de gevel (kozijnen, muren) dus open. Want als u deze sluit, komt er onvoldoende verse lucht binnen, waardoor gezondheidsklachten kunnen ontstaan. Sluit hooguit de ventilatieroosters voor de helft, als het buiten erg koud is.

Door de ventilatieroosters en ventilatiekanalen gaan grote hoeveelheden lucht. Stofdeeltjes uit de af te voeren binnenlucht kunnen zich vastzetten in de roosters en kanalen. Daardoor kan het systeem minder goed gaan werken, soms geluid gaan maken (bijvoorbeeld fluiten) en stofdeeltjes afgeven die de luchtwegen kunnen irriteren. Maak de ventilatieroosters in de gevel (kozijnen, muren) minstens een maal per jaar schoon. Maak ook de afzuigventielen ('filters') van de ventilatiekanalen in keuken, wc en badkamer minstens een keer per jaar schoon. Daartoe moet u het binnenste ronde deel verwijderen. Om de goede werking van het systeem te behouden, moet u na het schoonmaken het ronde deel in de oude stand terugplaatsen.

In nieuwe woningen is vaak veel stof aanwezig. Daarom is het verstandig om bij een nieuwe woning in de eerste weken na oplevering de ventilatieroosters en afzuigventielen schoon te maken en dit vervolgens minstens eenmaal per jaar te herhalen.

In de handleiding van het ventilatiesysteem staat ook hoe u de roosters en afzuigventielen moet schoonmaken. Voor dit onderhoud kunt u ook - net als bij de centrale verwarming - een service- en onderhoudscontract afsluiten bij bijvoorbeeld een installatiebedrijf. Aan zo'n bedrijf kunt u ook de schoonmaak van de ventilatiekanalen overlaten.

Algemeen

De technische levensduur van een mechanische ventilatiebox bedraagt gemiddeld 15 jaar, afhankelijk van het onderhoud. Geadviseerd wordt de box jaarlijks (gelijktijdig met de CV-ketel) te laten reinigen.

Gebreken en Activiteiten

Veroudering, economisch afgeschreven

Zichtbare lucht aan- en afvoerleidingen



Conditie 4 Matig
 Waarneembaarheid deels

Algemeen

Eventuele verstoppingen van leidingen kunnen niet visueel waargenomen worden.

Electra en beveiliging

Veiligheidsaarding



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Groepenkast



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Toelichting

Aangesloten tijdens de inspectie: Ja
 Aantal groepen: 5

Algemeen

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

Zichtbare elektrische bedrading



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid deels

Toelichting

De kleuren die je tegen kunt komen zijn:

Bruin - plus of fase draad

Blauw - min of nul draad

Zwart - schakeldraad

Geel/Groen - aarde draad

Aardlekschakelaar



Conditie 2 Goed

Waarneembaarheid geheel

Toelichting

Aantal aardlekschakelaars: 1 gecontroleerd

Algemeen

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

Rookmelder



Conditie	2 Goed
Waarneembaarheid	geheel

Terrein

Terreinonderhoud



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Bijgebouw 1



Conditie 2 Goed
 Waarneembaarheid geheel

Algemeen

Van de bijgebouwen wordt een algemene waardering gegeven. Alleen de, tekortkomingen en gebreken worden in deze rapportage vermeld en niet per onderdeel uitgesplitst.

5. Opmerkingen inspecteur

De algehele bouwtechnische staat van het object is door de inspecteur beoordeeld op: Goed

Er is een asbest inventarisatie uitgevoerd door de eigenaar rapport beschikbaar.

Algemeen koolmonoxide (CO).

Jaarlijks overlijden er mensen aan de gevolgen van koolmonoxide vergiftiging / verstikking.

Koolmonoxide (CO) ontstaat bij onvolledige verbranding van koolstofhoudende stoffen door een gebrek aan zuurstof. Onder andere fossiele brandstoffen als olie, kolen en gas, en hout bevatten koolstof. Koolmonoxide wordt snel in het lichaam opgenomen en bindt zich 300 maal sneller met het bloed dan zuurstof. Daardoor ontstaat zuurstofgebrek in vitale organen en kunnen slachtoffers van een koolmonoxidevergiftiging overlijden. Deze vergiftiging treedt alleen op in slecht geventileerde ruimten. Het CO is een echte sluipmoordenaar: je ruikt en proeft het niet en voor je het weet ben je bewusteloos.

Vooral in nieuwbouwwoningen zijn door de goede isolatie weinig natuurlijke ventilatie mogelijkheden aanwezig. Daarom mogen luchtaanvoer en -afvoer nimmer worden afgesloten. Ook niet bij een zeer koude winter. Let ook op de afzuigventilator van de keuken, centrale afzuiging van keuken, wc en badkamer. Zorg ervoor dat de afvoer van de geiser op het gasafvoerkanaal is aangesloten en niet op het ventilatiekanaal. Bij oudbouw komt men ook in de verleiding om - bij extreme kou - kieren en gaten dicht te stoppen. De zogenoemde natuurlijke ventilatie is dan niet meer aanwezig, terwijl er ook niet op een andere manier geventileerd wordt.

Mogelijke indicaties om het gevaar aan te zien komen zijn:

- de vlam kleurt oranje en brandt hoger dan normaal;
- door de vrijkomende waterdamp, die niet via de afvoer verdwijnt, beslaan de ramen.

Het jaarlijks laten controleren van uw installaties door een erkend installateur is een goede preventieve maatregel. De vlam van een goed afgesteld gastoestel is blauw. Ook het afvoerkanaal moet schoon en in orde zijn. Daarnaast moet er voldoende de lucht toegevoerd worden. Er zijn ook zogenoemde gesloten CV-installatie en geisers op de markt. Deze apparaten zorgen mits goed aangesloten zelf voor voldoende zuurstof van buiten de woning, opdat er nooit sprake kan zijn van koolmonoxidevorming.

6. Samenvatting herstelkosten

Let op! De herstelkosten zijn **exclusief** de in het rapport vermelde **PM posten**.

6.1. Korte termijn

Hoofdelement	Kosten
Buitenwandopeningen	569,10
Totaal	569,10

6.2. Lange termijn

Hoofdelement	Kosten
--------------	--------

6.3. Verbeterplan

Hoofdelement	Kosten
Buitenwandopeningen	1.260,09
Totaal	1.260,09

Algemene voorwaarden

Artikel 1 Werkingssfeer

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met [Uw Woningkeurder](#) en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard.
2. Voor zover in een overeenkomst niet anders is overeengekomen, zullen uitsluitend deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Artikel 2 Aanbieding en acceptatie

1. Alle offertes en prijsopgave (ook op internet) die door of vanwege [Uw Woningkeurder](#) zijn gedaan zijn vrijblijvend, zowel wat prijs, inhoud als levertijd betreft en vervallen na drie maanden.
2. Indien [Uw Woningkeurder](#) op grond van de beschikbare informatie er niet van overtuigd is da [Uw Woningkeurder](#) de opdracht zal kunnen uitvoeren, deelt [Uw Woningkeurder](#) Opdrachtgever schriftelijk mee dat er eerst een vooronderzoek dient plaats te vinden voor dat [Uw Woningkeurder](#) de feitelijke opdracht kan starten.
3. Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat [Uw Woningkeurder](#) een opdracht schriftelijk heeft bevestigd, dan wel nadat [Uw Woningkeurder](#) geheel of gedeeltelijk een opdracht in uitvoering heeft genomen, met dien verstande dat een vooronderzoek of vooropname deel uitmaakt van de opdracht.
4. Eventueel na de opdrachtbevestiging gemaakte afspraken, toezeggingen en/of wijzigingen in de overeenkomst, zijn alleen bindend indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.
5. [Uw Woningkeurder](#) is bevoegd om werkzaamheden onder leiding van [Uw Woningkeurder](#) door derden te laten uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen van deze werkzaamheden de leiding eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van [Uw Woningkeurder](#) voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

Artikel 3. Inhoud van de inspectie en het rapport

1. De bouwkundige inspectie bestaat uit een visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object is een momentopname, waarbij uitsluitendesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.
2. Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch onderdelen – waaronder vloerbedekking – worden verwijderd, verschoven, opgetild ect. Om achter- of onderliggende constructies te kunnen beoordelen. [Uw Woningkeurder](#) zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. [Uw Woningkeurder](#) geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
3. De opdrachtgever garandeert dat [Uw Woningkeurder](#) vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen, waaronder zolders, kruipruimten en dergelijke.
4. Ten behoeve van de bouwkundige inspectie worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipruim indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog een persoon 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 van [Uw Woningkeurder](#). Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een kruiphoogte van minimaal 0.50 meter vereist.
5. Daken, goten, overstekken, ect, tot een maximale hoogte van ca. 5 meter (2 verdiepingshoogten) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling van [Uw Woningkeurder](#), bereikbaar met ladders van maximaal 6 meter (werkende hoogte 5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met de door 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 van [Uw Woningkeurder](#).

6. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zondergevaar bereikbaar zijn – al dan niet als gevolg van weersinvloeden -, dit uitsluitend ter beoordeling van [Uw Woningkeurder](#), worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de Rapportage melding gemaakt.
7. De objecten worden door [Uw Woningkeurder](#), 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 en verband houdende bouwonderdelen.
8. De geldigheidsduur van een rapport bedraagt zes maanden, tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
9. Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door [Uw Woningkeurder](#) opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan [Uw Woningkeurder](#) door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door Opdrachtgever aan [Uw Woningkeurder](#) kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onverantwoordelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekt adviezen. [Uw Woningkeurder](#) heeft het recht zich te vergewissen van de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van Opdrachtgever, bij gebreke waarvan de Opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

Artikel 4

1. De opgegeven prijzen zijn exclusief BTW voor zakelijke klanten en inclusief BTW voor particulieren klanten; extra kosten worden altijd apart schriftelijk opgegeven.
2. voor standaarddiensten zoals op de site WWW.UWWONINGKEURDER.NL (en daar aan gekoppelde sites) vermeld, gelden de daar genoemde prijzen en condities .Hier wordt geen aparte offertes voor uitgebracht.
3. [Uw Woningkeurder](#) heeft het recht de prijzen eens per jaar, per 1 januari, aan te passen ingevolge het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie.
4. De opgegeven prijzen zijn gebaseerd op prijzen, lonen en heffingen op het tijdstip van de aanbieding van de offerte. Tenzij dit schriftelijk in een afzonderlijke overeenkomst is overeengekomen, heeft [Uw Woningkeurder](#) het recht wijzigingen in assurantiepremies, fiscale lasten, sociale verzekeringspremies en andere van overheidswege opgelegde of op te leggen tot aan het moment van de totstandkoming van de overeenkomst in de prijs door te berekenen.
5. 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 10 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal [Uw Woningkeurder](#) gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schade van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.
6. Opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de werkzaamheden voor [Uw Woningkeurder](#) toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan [Uw Woningkeurder](#) 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.
7. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om, op werkdagen, de opdracht tot uiterlijk 24 uur voor de afspraak tot inspectie te annuleren. Bij annulering na deze termijn is Opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
8. De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn 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.
9. Kosten van het tot stand komen van de overeenkomst door Opdrachtgever gewenste aanvullingen en/of wijzigingen van de overeenkomst zijn voor rekening van de Opdrachtgever.

Artikel 5 Betaling

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 14 dagen na factuurdatum op een door Uw Woningkeurder aan te wijzen bankrekening te geschieden.
2. Na verloop van voornoemde termijn is de Opdrachtgever van rechtswege in verzuim.
3. Vanaf de datum dat de Opdrachtgever in verzuim is (vervaldatum van de factuur), zal zonder nadere ingebrekestelling aanspraak gemaakt worden op:

De berekening van de wettelijke rente (of een zelf te bepalen rentepercentage) vanaf de vervaldag tot de algehele voldoening; (indien de Opdrachtgever consument is) de berekening van buitengerechtelijke kosten conform het Besluit Vergoeding voor Buitengerechtelijke Incassokosten, zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW. Deze kosten worden verhoogd met de daarover verschuldigde btw; (afhankelijk van de Opdrachtgever of deze de omzetbelasting kan verzekeren);

indien de Opdrachtgever een rechtspersoon is of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf: de berekening van buitengerechtelijke kosten, welke kosten 15% van de verschuldigde hoofdsom bedragen, met een minimum van € 40,00

Artikel 6 Eigendomsvoorbehoud

1. Tot aan het tijdstip waarop Opdrachtgever aan als zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, blijft de eigendom van de afgegeven rapportages bij Uw Woningkeurder BV.
2. Het is Opdrachtgever verboden de door [Uw Woningkeurder](#) aan Opdrachtgever geleverde rapportages in welke vorm dan ook aan derden ter inzage te geven of af te staan, tenzij Opdrachtgever al zijn betalingsverplichtingen binnen de gestelde termijnen is nagekomen.
3. Indien Opdrachtgever zijn betalingsverplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, doch desondanks de door [Uw Woningkeurder](#) geleverde rapportages aan derden heeft afgestaan, dan is Opdrachtgever – zonder dat hiervoor een ingebrekestelling vereist is – een direct opeisbare boete ad € 5000,00 aan [Uw Woningkeurder](#) verschuldigd, onverminderd de betalingsverplichting van het gehele factuurbedrag door Opdrachtgever.

Artikel 7 Intellectueel eigendomsrecht

1. Alle auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de door Uw Woningkeurder BV vervaardigde rapportages berusten bij [Uw Woningkeurder](#).
2. [Uw Woningkeurder](#) heeft het recht de door [Uw Woningkeurder](#) vervaardigde rapportages aan derden te vertrekken.

Artikel 8 Opzegging/Beëindiging overeenkomst

1. Ingeval een van de partijen tekort komt in de nakoming van een van haar verbintenissen, is de andere partij die reeds prestaties ter uitvoering van de overeenkomst heeft verricht, bevoegd de nog niet uitgevoerde verplichtingen op te schorten, dan wel de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. De gehele of gedeeltelijke ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief zonder dat rechtelijke tussenkomst vereist is. Alle vorderingen, al dan niet gefactureerd, zullen ten gevolge van de ontbinding direct opeisbaar zijn, onverlet de bevoegdheid van de partijen schadevergoeding te vorderen.
2. In afwijking van het bepaalde in het vooraangaande lid heeft [Uw Woningkeurder](#) het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen c.q. te beëindigen, indien Opdrachtgever een verzoek tot surseance van betaling indient, in staan van faillissement wordt verklaard, al dan niet op eigen verzoek alsmede in geval van beëindiging of liquidatie van de werkzaamheden van Opdrachtgever. [Uw Woningkeurder](#) zal wegens een dergelijke opzegging c.q. beëindiging nimmer tot enige schadevergoeding gehouden zijn.
3. Indien er door Opdrachtgever met betrekking tot een meerjarenonderhoudsplanung gebruik wordt gemaakt van een door [Uw Woningkeurder](#) aangeboden abonnement, wordt deze stilzwijgend telkens met een periode van een jaar verlengd, tenzij een van de partijen haar ten minste drie maanden voor

het einde van het contractjaar schriftelijk opzegt en dit door de wederpartij bevestigd wordt, in welk geval de overeenkomst op die datum eindigt.

Artikel 9 Overmacht

1. Ingeval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet aan een der partijen toerekenbare tekortkoming niet mogelijk is en de daaruit voortvloeiende vertraging voorzienbaar langer dan een week zal duren, dan zal ieder der partijen na onderling de overeenkomst kunnen beëindigen zonder aan de ander enige schadevergoeding verschuldigd te zijn.
2. Als een niet aan [Uw Woningkeurder](#) toerekenbare tekortkoming als bedoeld in het eerste lid valt aan te merken: iedere gebeurtenis of omstandigheid – ook al was deze ten tijde van het sluiten van de overeenkomst of het verstrekken van de opdracht te voorzien – waardoor de oplevering bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt wordt, dan wel een zodanige invloed heeft op de oplevering door [Uw Woningkeurder](#), dat de nakoming door [Uw Woningkeurder](#) zo kostbaar of economisch zo bezwaarlijk wordt gemaakt, dat redelijkerwijs de (verdere) uitvoering van de overeenkomst of opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van [Uw Woningkeurder](#) gevergd kan worden.

Artikel 10 Klachten

1. Klachten respectievelijk schaden en/of aansprakelijkstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan [Uw Woningkeurder](#) te worden gemeld.
2. Opdrachtgever kan er geen beroep meer op doen dat hetgeen is opgeleverd niet aan de overeenkomst beantwoordt, indien Opdrachtgever [Uw Woningkeurder](#) niet binnen een week na de datum van oplevering hiervan in kennis heeft gesteld.
3. Klachten worden uitsluitend in behandeling genomen indien Opdrachtgever tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.
4. Klachten die [Uw Woningkeurder](#) na de in de desbetreffende rapportage genoemde geldigheidstermijn worden uitgesloten van herinspectie en/of schadevergoeding.
5. Klachten inzake factuurdatum, middels aangetekend schrijven door [Uw Woningkeurder](#) te zijn ontvangen.
6. Het indienen van klachten ontslaat Opdrachtgever niet van zijn betalingsverplichtingen jegens [Uw Woningkeurder](#).

Artikel 11 Aansprakelijkheid

1. [Uw Woningkeurder](#) is slechts aansprakelijk voor schade die Opdrachtgever lijdt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming door [Uw Woningkeurder](#) en Opdrachtgever bovendien kan aantonen dat er sprake is van een grove schuld aan de zijde van [Uw Woningkeurder](#).
2. [Uw Woningkeurder](#) kan slechts aansprakelijk zijn voor de schade, die het rechtstreeks gevolg is van de achterwege gebleven prestatie tot een maximum van € 1500,00. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of verdragingschade is uitgesloten.
3. Opdrachtgever is gehouden schade die een recht op schadevergoeding kan doen ontstaan binnen 4 weken na oplevering schriftelijk aan [Uw Woningkeurder](#) te melden.
4. Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van [Uw Woningkeurder](#) komt, geldt een eigen risico van € 500,00
5. Indien [Uw Woningkeurder](#) aansprakelijk is voor de schade, heeft [Uw Woningkeurder](#) het recht om de schade op eigen kosten te(doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen.
6. Omdat het advies van [Uw Woningkeurder](#) in de rapportages op een visuele beoordeling is gebaseerd, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken vermeld. [Uw Woningkeurder](#) is derhalve niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken die niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

7. **Uw Woningkeurder** is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van het feit dat **Uw Woningkeurder** gebreken niet in de rapportages heeft vermeld doordat Opdrachtgever of derden informatie van de geïnspecteerde objecten hebben verzwegen of onjuist verstrekt.

Artikel 11 Aansprakelijkheid

8. **Uw Woningkeurder** is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan **Uw Woningkeurder** verstrekte informatie die **Uw Woningkeurder** BV vervolgens in haar rapport heeft opgenomen. **Uw Woningkeurder** zal in de rapportages ook expliciet aangeven welke informatie door derden is verstrekt.
9. **Uw Woningkeurder** is niet aansprakelijk voor zaken die **Uw Woningkeurder** niet geïnspecteerd heeft, alsmede voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en waarvan **Uw Woningkeurder** in de rapportages heeft vermeld dat deze niet zijn geïnspecteerd onder schriftelijke vermelding van de reden waarom dit achterwege is gebleven.
10. **Uw Woningkeurder** is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met asbest of asbesthoudende materialen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen.
11. Opdrachtgever is gehouden om **Uw Woningkeurder** de gelegenheid te bieden om een toerekenbare tekortkoming te herstellen. Indien Opdrachtgever tot herstel is overgegaan zonder dat Opdrachtgever **Uw Woningkeurder** hierover vooraf schriftelijk heeft geïnformeerd of **Uw Woningkeurder** de gelegenheid heeft geboden om het gebrek nader te inspecteren, dan verbeurt Opdrachtgever hiermee het recht op herinspectie en/of enige schadevergoeding.
12. Opdrachtgever vrijwaart **Uw Woningkeurder** voor alle schade die **Uw Woningkeurder** mocht lijden als gevolg van aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien en voor zover **Uw Woningkeurder** daarvoor jegens Opdrachtgever niet aansprakelijk is alsmede indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het niet handelen conform instructies van de rapportage genoemde adviezen.
13. Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade wordt de ouderdom en de bouwkundige staat van het object of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.

Artikel 12 Vervaltermijn

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 en 11 is Opdrachtgever gehouden om toerekenbare tekortkomingen van **Uw Woningkeurder** onverwijld schriftelijk aan **Uw Woningkeurder** mee te delen. Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen een jaar na deze ingebrekestelling (dan wel binnen een jaar nadat de ingebrekestelling had behoren te worden gedaan) in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan het vorderingsrecht komt te vervallen.

Artikel 13 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle door **Uw Woningkeurder** te sluiten overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen in aangelegenheden waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, zullen behoudens de bevoegdheid van partijen om beslissingen van de President van de Rechtbank rechtdoende in kort geding, uit te lokken aan de uitspraak van de gewone rechter te Amsterdam worden onderworpen.

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.