Bouwkundig Inspectierapport

Pluskeuring, inclusief NHG

ADRES OBJECT NR, POSTCODE PLAATS
1-7-2020 Rapportnummer: 2072000

Keuringshuis B.V.
Natriumweg 7
3812 PV Amersfoort
T 033-2850663

www.keuringshuis.nl
info@keuringshuis.nl
KVK 67767079

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer
2072000

Soort inspectie
Aankoopkeuring

Datum inspectie
1-7-2020

Inspecteur

Aanwezig bij inspectie
☑ Koper ☑ Verkoper

Opdrachtgever

Naam
NAAM

Adres
ADRES NR
POSTCODE PLAATS
LAND

Objectgegevens

Adres
ADRES OBJECT NR
POSTCODE PLAATS

Type
Tussenwoning

Bouwjaar
1966

Bewoond
Ja

Gebruik
Woning

Vereniging van Eigenaren
Nee

Monument
Niet van toepassing

Opmerkingen inspecteur

Er is mogelijk asbestmateriaal aangetroffen in de ventilatiepijp van de kelderkast. Geadviseerd wordt d.m.v. monstername en laboratoriumonderzoek de exacte samenstelling vast te stellen. Gezien de leeftijd kunnen overige asbesthoudende -/verdachte materialen niet uitgesloten worden.

Dit betreft een oudere woning waarbij de eisen van de bouwkwaliteit lager liggen dan bij nieuwe woningen. De inspectie is een visuele inspectie en er wordt geen aanvullend onderzoek uitgevoerd of de woning aangesloten is op de riolering en/of er een olietank aanwezig is in of om de woning. Asbesthoudende materialen kunnen bij dergelijke woningen niet geheel uitgesloten worden. Indien men volledige zekerheid hierover wenst, dan is het van belang om een asbestinventarisatie uit te laten voeren. In het rapport wordt enkel rekening gehouden met noodzakelijk herstel en vervanging van bouwkundige elementen. Kosten voor afwerking, modernisering en vernieuwing worden niet opgenomen. Leeftijd gerelateerd kunnen verschillende ouderdomssporen aanwezig zijn in de vorm van lichte doorbuiging van houten elementen, doorslaand/optrekkend vocht, krakende / scheefliggende vloerdelen, algehele lichte scheefstand van de woning, stalen electra buizen ed. Gezien de leeftijd van de woning kan niet worden uitgesloten dat oude leidingen in de kruipruimte en/of muren aanwezig zijn (gietijzeren riolering, loden aan- en afvoerleidingen, stalen gasleidingen, stalen buizen met canvas elektriciteitsdraad).

Overzicht conditiescores

Uitleg conditiescore
Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

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. Geen conditie: Het element kan niet of niet geheel geïnspecteerd worden.

Onderbouw, fundering	**Fundering algemeen**	**9**
Onderbouw, fundering	**Kruipruimte**	**9**
Gevelconstructie	**Metselwerk**	**3**
Gevelopeningen	**Buitenkozijnen - hout**	**3**
Gevelopeningen	**Buitenschilderwerk - houten delen**	**3**
Gevelopeningen	**Beglazing enkel/isolerend**	**2**
Gevelopeningen	**Hang- en sluitwerk**	**2**
Gevelopening voorziening	**Lekdorpels - keramisch**	**3**
Gevelopening voorziening	**Lood, loodvervanger**	**2**
Vloeren	**Begane grondvloer - steenachtig**	**9**
Vloeren	**Verdiepingsvloer - hout**	**3**
Dakconstructie	**Dakconstructie hellend - hout**	**2**
Dakafwerking hellend	**Dakafwerking hellend - keramische pan**	**3**
Dakafwerking vlak	**Dakafwerking vlak - PVC**	**4**
Dakopening	**Dakkapel hout**	**Nader onderzoek geadviseerd**
Dakuitrusting	**Gootbekleding zink**	**2**
Dakuitrusting	**Schoorsteen buitendaks metselwerk**	**3**
Dakuitrusting	**Boeidelen - kunststof, volkern**	**3**
Interieur	**Binnenwand algemeen**	**2**
Interieur	**Plafondafwerking algemeen**	**2**
Interieur	**Binnenkozijnen, deuren**	**2**
Interieur	**Hang- en sluitwerk**	**2**
Keuken, toilet en badkamer	**Keukenvoorziening**	**3**
Keuken, toilet en badkamer	**Sanitaire voorziening, toilet**	**3**
Keuken, toilet en badkamer	**Sanitaire voorziening, badkamer**	**3**
Trap	**Vaste trap, hout**	**2**
Trap	**Vaste trap, staal**	**3**
Elektra-installatie	**Groepenkast**	**3**
Elektra-installatie	**Leiding en schakelmateriaal**	**2**
Elektra-installatie	**Bedrading**	**2**
Gas-installatie	**Gasleiding, koper**	**2**
Afvoeren en riolering	**Riolering, algemeen**	**9**
Afvoeren en riolering	**Hemelwaterafvoer, PVC**	**2**
Verwarming en (warm) water	**CV-ketel**	**2**

Verwarming en (warm) water	**Radiatoren**	**2**
Verwarming en (warm) water	**Leidingwerk en appendages**	**3**
Verwarming en (warm) water	**Zichtbare waterleiding**	**3**

ONDERBOUW, FUNDERING

Fundering algemeen

Waardering 9 - Niet inspecteerbaar	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Niet	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd in relatie tot fundering

De (gehele) fundering is visueel niet waarneembaar. Er zijn geen directe aanleidingen voor gebreken aan de fundering waargenomen.

Algemene toelichting

De bouwkundige keuring is een visuele inspectie en een momentopname en kan geen volledige zekerheid bieden omtrent de fundering. Scheuren in de gevels en scheefstand van wanden / vloeren kunnen tekenen van verzakkingen zijn. Middels een visuele inspectie is veelal niet vast te stellen wat de funderingswijze is en/of hier gebreken aan zijn. Indien men volledige zekerheid wil omtrent de fundering, dan is er specialistisch funderings-/grondonderzoek vereist.

Met betrekking tot paal-, staal- of andere soort van fundering zijn geen gegevens bekend. Indien hierover zekerheid c.q. meer informatie gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen.

Kruipruimte

Waardering 9 - Niet inspecteerbaar	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Niet	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Niet inspecteerbaar

De kruipruimte is niet toegankelijk. Hierdoor is geen beoordeling te geven van bodemafsluiting, opgaande wanden, begane grondvloer en eventuele leidingen. Voor meer zekerheid is nader destructief onderzoek vereist.

Algemene toelichting

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 enkel beoordeeld vanuit het kruipluik en wordt normaliter niet betreden. 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.

GEVELCONSTRUCTIE

Metselwerk

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 40,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Losse delen

In de achtergevel zit een steen los. Geadviseerd wordt deze vast te laten zetten.

Algemene toelichting

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.

GEVELOPENINGEN

Buitenkozijnen - hout

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 600,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Houtrotaantasting

De onderdorpel van het kozijn in badkamer is aangetast door houtrot. Geadviseerd wordt het aangetaste houten te laten repareren. Hierbij dient de onderdorpel gedeeltelijk vervangen te worden.

Algemene toelichting

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.

Buitenschilderwerk - houten delen

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Barstvorming

In het schilderwerk is barstvorming zichtbaar. Hierdoor kan er gemakkelijk vochtintreding plaats vinden waardoor het houtwerk aangetast kan raken. Geadviseerd wordt het houtwerk na te lopen en waar nodig (bij) te schilderen.

Algemene toelichting

Het schilderwerk van houten kozijnen dient eens in de 6 jaar uitgevoerd te worden. Daarnaast is het van belang het schilderwerk jaarlijks te controleren en beschadigingen te repareren. Dit zorgt voor een langere levensduur van het schilderwerk en het onderliggend kozijn. Buitenschilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud, derhalve worden hier geen herstelkosten voor opgenomen.

Beglazing enkel/isolerend

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

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.

Hang- en sluitwerk

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

Het hang- en sluitwerk wordt visueel en steekproefsgewijs gecontroleerd. Het aanwezige hang- en sluitwerk wordt niet beoordeeld conform de richtlijnen van het politiekeurmerk.

GEVELOPENING VOORZIENINGEN

Lekdorpels - keramisch

Waardering 3 - Redelijk		**Korte termijn** € 50,00
Waarneembaarheid Geheel		**Lange termijn** € 0,00
		Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Uitgespoeld voegwerk

De voegmortel tussen de raamdorpelstenen is deels uitgespoeld. Geadviseerd wordt het voegwerk te herstellen om vervuiling van de gevel te voorkomen.

Algemene toelichting

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.

Lood, loodvervanger

Waardering 2 - Goed		**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel		**Lange termijn** € 0,00
		Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

Loodslabben hebben als doel om lekkages bij aansluitingen als de dakbedekking op de gevel te voorkomen. Bij scheuren en/of beschadigingen is de kans op lekkages aanzienlijk groot. Bij loodslabben die langer aangebracht zijn dan 1,2 meter, dient men periodiek te controleren op scheuren en/of beschadigingen.

VLOEREN

Begane grondvloer - steenachtig

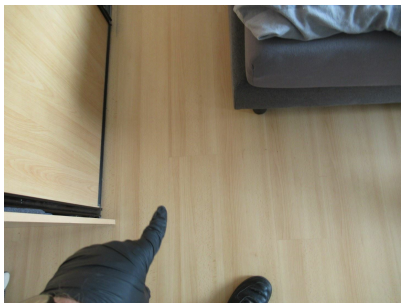
Waardering 9 - Niet inspecteerbaar	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Niet	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

De begane grondvloer is aan de onderzijde niet inspecteerbaar geweest, hierdoor is geen volledige beoordeling te geven van de vloerconstructie.

Er zijn geen aanleidingen voor gebreken aan de vloer waargenomen.

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

Verdiepingsvloer - hout



Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Deels	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Losse/krakende vloerdelen

De verdiepingsvloer vertoont vering en krakende delen. Er kan overwogen worden om de losse vloerdelen vast te schroeven en de gehele vloer af te werken met plaatmateriaal (10mm multiplex) om de stijfheid van de vloer te waarborgen.

Algemene toelichting
(Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren. In hout vloeren van oudere woningen is het niet ongebruikelijk sporen van houtboorders (houtworm) aan te treffen, wat zelden leidt tot ingrijpend herstel. Bij constatering van actieve insecten (zichtbaar door aanwezigheid van vers boormeel), adviseren wij een specialist te raadplegen om deze insecten te bestrijden.

DAKCONSTRUCTIE

Dakconstructie hellend - hout

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Deels	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ PS-platen verstikking

Het dak is aan de binnenzijde geïsoleerd met polystyreenplaten. Hierdoor bestaat de kans op verstikking van het achterliggende houten dakbeschot en dakconstructie, met houtrotaantasting als gevolg. Geadviseerd wordt de PS platen te verwijderen.

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

Algemene toelichting

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

DAKAFWERKING HELLEND

Dakafwerking hellend - keramische pan

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 200,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 400,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Beschadiging/ scheefliggende dakpannen ☑ Vervuild/mos- en algaangroei

Er zijn meerdere beschadigde en/of scheefliggende dakpannen waargenomen. Geadviseerd wordt de dakpannen na te lopen. Hierbij dienen de (sterk) beschadigde / gebroken pannen vervangen te worden en de scheefliggende dakpannen recht gelegd te worden.

Er is mosgroei en/of vervuiling aanwezig. Dit is geen ideale situatie om dit element in een goede conditie te behouden. De technische levensduur wordt hiermee verkort. Geadviseerd wordt de dakafwerking op termijn te laten reinigen.

Algemene toelichting

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, 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. Doordat de inspectie niet destructief van aard is, kan de constructie onder de dakpannen niet geïnspecteerd worden en kunnen eventuele gebreken niet uitgesloten worden.

DAKAFWERKING VLAK

Dakafwerking vlak - PVC

Waardering 4 - Matig	**Korte termijn** € 450,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Niet professioneel uitgevoerd

De naad van de dakbedekking laat los bij de stadsuitloop aan de achterzijde. Geadviseerd wordt dit te laten repareren.

Tevens ligt de hemelwaterafvoer hoger dan de dakbedekking (foto 3). Deze aansluiting is niet professioneel uitgevoerd. In de huidige situatie stroomt er water in de constructie van het dakoverstek. Geadviseerd wordt deze aansluiting aan te laten passen.

Er is sprake van enige plasvorming. Dit behoeft geen direct noodzakelijk herstel.

Algemene toelichting

Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, begroeiing). PVC (Poly Vinyl Chloride) dakbedekking heeft een theoretische levensduur tot ca. 30 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, technische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

DAKOPENING

Dakkapel - hout

Waardering Nader onderzoek geadviseerd	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Scheefstand

Er is scheefstand aan de dakkapel waargenomen. Er blijft bijzonder veel water in de linkerhoek van de dakkapel staan terwijl de hemelwaterafvoer aan de rechterzijde zit. Tevens klemmen de ramen. Er is nader constructief onderzoek vereist naar de oorzaak en/of herstelmogelijkheden. Het kan niet uitgesloten worden dat de dakkapel vervangen dient te worden.

Algemene toelichting

De dakbedekking en de zijwangen van de dakkapel wordt middels een spiegel op stok geïnspecteerd. Hierdoor wordt aan de eisen van de Arbo dienst voldaan en wordt toch een voldoende duidelijk beeld verkregen van de te inspecteren elementen en de aansluitingen.

DAKUITRUSTING

Gootbekleding - zink

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Deels	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

Zinken dakgoten hebben bij normaal onderhoud een levensduur van ca. 30 jaar. Bij lekkages bij de lasnaden is vaak herstel door middel van het solderen niet mogelijk door materiaalveroudering. Eventuele (tijdelijke) reparaties kunnen uitgevoerd worden middels het bekleden van de goten door EPDM of de lasnaden te beplakken. De goten zijn veelal aan vervanging toe wanneer er lekkages ontstaan bij de lasnaden. Dakgoten dienen periodiek gereinigd te worden om aantasting aan de goten te voorkomen en om verstoppingen te voorkomen.

Schoorsteen buitendaks metselwerk

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 800,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Uitgespoeld voegwerk

Het voegwerk van de schoorsteen is uitgespoeld. Geadviseerd wordt het voegwerk op termijn te laten vervangen om lekkages te voorkomen.

Algemene toelichting

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.

Boeidelen - kunststof, volkern

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

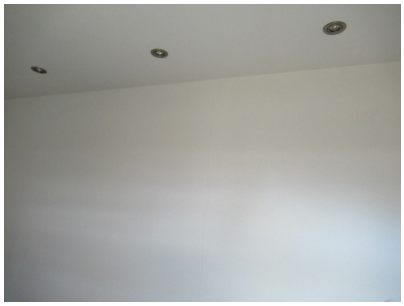
Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

De volkernplaten boeiboorden zijn niet geheel conform richtlijnen uitgevoerd. Er is geen ruimte tussen de platen voor thermische werking. De aanbouw staat er al een tijd en hierom is aangenomen dat de huidige situatie gehandhaafd kan blijven. Herstel wordt niet noodzakelijk geacht.

INTERIEUR

Binnenwand algemeen



Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Krimpscheuren op hoeken

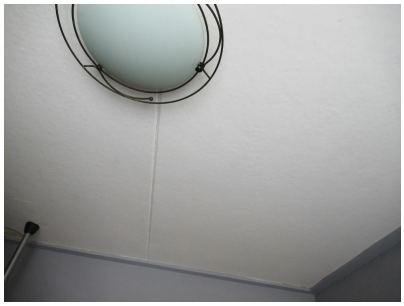
Op hoeken tussen verschillende wanden en plafond kunnen door verschillende materiaalsamenstellingen krimpscheuren ontstaan. Deze worden niet gezien als gebrek daar deze inherent aan de constructieve eigenschappen van de materialen en de constructie zijn. Zo zullen bijvoorbeeld meestal langs aanzetprofielen dan ook geringe scheuren ontstaan. Het wegwerken van deze scheuren is onderdeel van de wandafwerking.

Tevens zijn er enkele verticale scheuren in de aanbouw waargenomen. De scheuren zijn mogelijk ontstaan door zetting en behoeven geen noodzakelijk herstel.

Algemene toelichting

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.

Plafondafwerking algemeen



Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Deels	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 800,00

Gebreken en toelichting

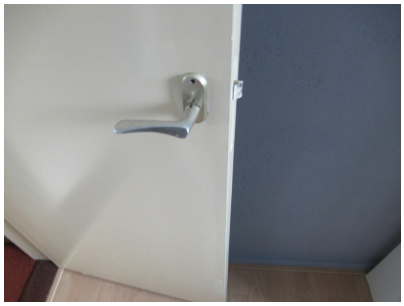
☑ Brandgevaarlijk

Er is een niet-brandvertragende plafondafwerking waargenomen (zachtboard, kunststof platen etc.). Uit oogpunt van veiligheid wordt aangeraden om de niet-brandvertragende plafondafwerkingen te vervangen door gipsplaten.

Algemene toelichting

Uit oogpunt van brandveiligheid kan er overwogen worden alle plafondbekledingen anders dan gipsplaten en/of cement gebonden platen te vervangen door gipsplaten bij de houten vloeren of daken. Gipsplaat is een brandvertragend materiaal. De kosten hiervan worden niet begroot daar het sterk afhankelijk is van de wensen en eisen van de kopers.

Binnenkozijnen, deuren



Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

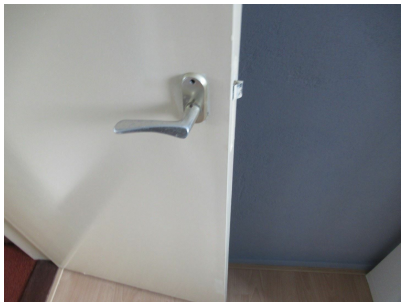
Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

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

Hang- en sluitwerk



Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

Er wordt binnen de keuring niet beoordeeld of het aanwezige hang- en sluitwerk aan de huidige normen m.b.t. inbraakwerendheid voldoen.

KEUKEN, TOILET EN BADKAMER

Keukenvoorziening

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Gedateerde uitvoering, functioneel geen gebrek

De keuken is gedateerd, functioneel is er geen gebrek. Vervangen keuken naar wens koper. Er zijn geen kosten opgenomen daar deze sterk afhankelijk zijn van wens van de koper.

Algemene toelichting

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. De aanwezige apparaten worden voor zover aanwezig niet getest, maar uitsluitend visueel geïnspecteerd. Indien een apparatuur niet functioneert, dan dient dit gemeld te worden door de verkoper.

Sanitaire voorziening, toilet

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen ventilatie aanwezig

Er zijn geen ventilatievoorzieningen aanwezig in de toiletruimte. Geadviseerd wordt een ventilatiekanaal aan te brengen richting de gevel of het dak. De kosten zijn sterk afhankelijk van de uitvoering en niet begroot.

Algemene toelichting

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

Sanitaire voorziening, badkamer

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 300,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Gebreken aan kit- en voegwerk

Er zijn gebreken waargenomen aan het kit- en voegwerk waardoor er sprake kan zijn van vochtdoorslag. Bij gebreken hieraan neemt de kans op lekkage toe. Geadviseerd wordt het kit- en voegwerk na te zien en waar nodig te herstellen. Hierbij is het van belang dat de kraan en/of douchegarnituur gedemonteerd wordt en ook de wanddoorvoeren gecontroleerd en/of opnieuw afgekit wordt.

Algemene toelichting

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.
Een badkamer vormt altijd een potentieel risico op lekkage. Zeker in geval van slecht kit- en voegwerk. Bij betonnen en bij houten vloeren is het risico op eventuele aantastingen in de vloer aanwezig. Als de vloer niet geheel zichtbaar is, vormt dit een risico en kan in dit rapport geen uitsluitsel over gegeven worden.
Het kitwerk in de badkamer dient eens in de zeven jaar vervangen te worden of wanneer de kitranden los beginnen te laten. Bij intensief gebruik kan dit voor lekkages zorgen.
Indien er verhoogde vochtwaarden gemeten zijn achter het tegelwerk, kan dit veelal hersteld worden door het kit- en voegwerk na te zien en waar nodig te herstellen. Echter kunnen achterliggende oorzaken niet uitgesloten worden waardoor gedeeltelijke / gehele vervanging noodzakelijk kan worden.

TRAP

Vaste trap - hout

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 225,00

Gebreken en toelichting

☑ Ontbrekende trapleuning

De trapleuning ontbreekt. Uit oogpunt van veiligheid wordt geadviseerd trapeleuning(en) aan te brengen.

Algemene toelichting

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

Vaste trap - staal

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Vering/ onvoldoende stijf

Er is vering waargenomen in de trap. Dit is inherent aan de leeftijd. Herstel wordt niet noodzakelijk geacht.

Algemene toelichting

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

ELEKTRA-INSTALLATIE

Groepenkast

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Verouderde groepenkast

Aantal groepen: 7
Aantal aardlekschakelaars: 1
Hoofdschakelaar: Aanwezig

De groepenkast is verouderd. Er kan overwogen worden om de groepenkast te laten vervangen.

Algemene toelichting

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. Met huidige eisen voor nieuwbouw dienen alle wandcontactdozen en lichtaansluitpunten geaard te zijn. Daarnaast dienen alle groepen aangesloten te zijn op een aardlekschakelaar en is een hoofdschakelaar verplicht. Er kunnen maximaal 4 groepen op een aardlekschakelaar aangesloten worden. Indien de woning niet voldoet aan deze eisen, kan er overwogen worden de elektra hierop aan te laten passen. De kosten hiervan worden niet standaard begroot in het rapport.

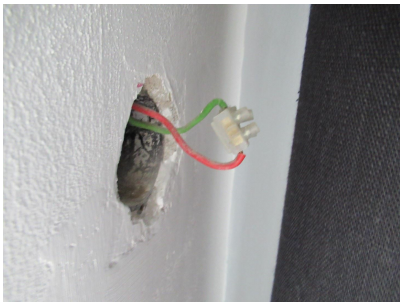
Leidingen en schakelmateriaal

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Deels	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Bedrading



Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Deels	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Kunststof bedrading (oude kleuren) voor zover zichtbaar

Voor zover zichtbaar is er koperen bedrading met kunststof omhulsel in oude kleurcodes aanwezig. De kleuren die je tegen kunt komen zijn: Groen - plus of fase draad Rood - min of nul draad Grijs - aarde draad

Algemene toelichting

Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen.

GAS-INSTALLATIE

Gasleiding koper

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

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.

AFVOEREN EN RIOLERING

Riolering algemeen

Waardering 9 - Niet inspecteerbaar	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Niet	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Niet inspecteerbaar

De riolering is niet inspecteerbaar. Type en soort kan hierdoor niet vastgesteld worden. Indien men zekerheid hierover wenst, is nader onderzoek vereist.

Algemene toelichting

Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

Hemelwaterafvoer PVC

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

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.

VERWARMING EN (WARM) WATER

CV-ketel

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ CV-ketel tussen 13 en 18 jaar oud

Merk: Nefit
Bouwjaar: Onbekend

De CV-ketel is verouderd en nadert het einde van haar theoretische levensduur. Er dient rekening gehouden te worden met vervanging op langere termijn.

Algemene toelichting

De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 18 jaar. Een ketel van die leeftijd behoeft 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.

Radiatoren

Waardering 2 - Goed	**Korte termijn** € 0,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Geen gebreken geconstateerd

Algemene toelichting

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

Leidingwerk en appendages

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 250,00
Waarneembaarheid Geheel	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Roestvorming

Er is corrosie waargenomen aan het leidingwerk in de slaapkamer aan de achterzijde. Geadviseerd wordt het leidingwerk na te lopen en te herstellen waar nodig.

Algemene toelichting

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

Zichtbare waterleiding

Waardering 3 - Redelijk	**Korte termijn** € 125,00
Waarneembaarheid Deels	**Lange termijn** € 0,00
	Verbeterplan € 0,00

Gebreken en toelichting

☑ Lekkage

Er is lekkage / oxidatie aan de waterleiding geconstateerd in de kast op de eerste verdieping. Geadviseerd wordt dit te laten herstellen.

Kostenraming totaal

Hoofdgroep	Korte termijn	Lange termijn	Verbetering	Totaal
ONDERBOUW, FUNDERING	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GEVELCONSTRUCTIE	€ 40	€ 0	€ 0	€ 40
GEVELAFWERKING	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GEVELOPENINGEN	€ 600	€ 0	€ 0	€ 600
GEVELOPENING VOORZIENINGEN	€ 50	€ 0	€ 0	€ 50
BALUSTRADE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
VLOEREN	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
DAKCONSTRUCTIE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
DAKAFWERKING HELLEND	€ 200	€ 400	€ 0	€ 600
DAKAFWERKING VLAK	€ 450	€ 0	€ 0	€ 450
DAKOPENING	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
DAKUITRUSTING	€ 0	€ 800	€ 0	€ 800
INTERIEUR	€ 0	€ 0	€ 800	€ 800
KEUKEN, TOILET EN BADKAMER	€ 300	€ 0	€ 0	€ 300
TRAP	€ 0	€ 0	€ 225	€ 225
ELEKTRA-INSTALLATIE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GAS-INSTALLATIE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
AFVOEREN EN RIOLERING	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
VENTILATIE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
VERWARMING EN WARM WATER	€ 375	€ 0	€ 0	€ 375
BIJGEBOUWEN	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TOTAAL	€ 2015	€1200	€1025	€ 4240

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Aanvrager

Naam
NAAM

Adres
ADRES NR
POSTCODE PLAATS

Keuringsinstantie

Bedrijf:	Keuringshuis
Adres:	Natriumweg 7
Postcode/plaats:	3812 PV Amersfoort
Telefoon:	033-2850663
Email:	info@keuringshuis.nl
Inspecteur:	
KvKnummer:	67767079
Ingeschreven als:	Bouwkundig Adviesbureau

Woning

Adres
ADRES OBJECT NR
POSTCODE PLAATS

Type
Tussenwoning

Bouwjaar (indicatief)
1966

Verantwoording

Inspectiedatum: 1-7-2020

Totale kostenraming	**Direct noodzakelijk**	**Op termijn noodzakelijk**
Totaal algemene bouwdelen	€ 650	€ 1200
Totaal algemene bouwlagen	€ 1365	€ 0
TOTAAL	€ 2015	€ 1200

Keuringsresultaten algemene bouwdelen

Element	Gebrek	Handeling	k.v.%	Kosten Direct	Kosten Termijn
A.0 Fundering algemeen	Geen gebreken geconstateerd in relatie tot fundering		100 %	€ 0,00	€ 0,00
A.1 Kruipruimte	Niet inspecteerbaar		100 %	€ 0,00	€ 0,00
A.3 Dakconstructie hellend - hout	PS-platen verstikking		100 %	€ 0,00	€ 0,00
A.3.1 Dakafwerking hellend - keramische pan	Beschadiging/ scheefliggende dakpannen, Vervuild/mos- en algaangroei	H	100 %	€ 200,00	€ 400,00
A.3.1 Dakafwerking vlak - PVC	Niet professioneel uitgevoerd	H	100 %	€ 450,00	€ 0,00
A.3 Dakkapel hout	Scheefstand		100 %	€ 0,00	€ 0,00
A.3 Gootbekleding zink	Geen gebreken geconstateerd			€ 0,00	€ 0,00
A.3.2 Schoorsteen buitendaks metselwerk	Uitgespoeld voegwerk	V	100 %	€ 0,00	€ 800,00
A.3 Boeidelen kunststof, volkern	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00

Keuringsresultaten per bouwlaag

Element	Gebrek	Handeling	k.v.%	Kosten Direct	Kosten Termijn
B.1.2 Metselwerk	Losse delen	H	100 %	€ 40,00	€ 0,00
B.2.1 Buitenkozijnen hout	Houtrotaantasting	H	100 %	€ 600,00	€ 0,00
B.2.2 Schilderwerk houten delen	Barstvorming			€ 0,00	€ 0,00
B.2.1 Beglazing enkel	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.2.1 Hang- en sluitwerk	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.2.1 Lekdorpels keramisch	Uitgespoeld voegwerk	H	100 %	€ 50,00	€ 0,00
B.2.1 Lood, loodvervanger	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.3 Begane grondvloer steenachtig			100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.3 Verdiepingsvloer hout	Losse/krakende vloerdelen		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Binnenwand algemeen	Krimpscheuren op hoeken		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Plafondafwerking algemeen	Brandgevaarlijk		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Binnenkozijnen, deuren	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00

B.2.1 Hang- en sluitwerk	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Keukenvoorziening	Gedateerde uitvoering, functioneel geen gebrek		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.4 Sanitaire voorziening, toilet	Geen ventilatie aanwezig		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.4 Sanitaire voorziening, badkamer	Gebreken aan kit- en voegwerk	H	100 %	€ 300,00	€ 0,00
B.6 Vaste trap hout	Ontbrekende trapleuning	H	100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Vaste trap staal	Vering/ onvoldoende stijf		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Groepenkast	Verouderde groepenkast		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Leiding en schakelmateriaal	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Bedrading	Kunststof bedrading (oude kleuren) voor zover zichtbaar		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.6 Gasleiding koper	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.5 Riolering algemeen	Niet inspecteerbaar		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.5 Hemelwaterafvoer PVC	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.5 CV-ketel	CV-ketel tussen 13 en 18 jaar oud		100 %	€ 0,00	€ 0,00

B.5 Radiatoren	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
B.5 Leidingwerk en appendages	Roestvorming	H	100 %	€ 250,00	€ 0,00
B.5 Zichtbare waterleiding	Lekkage	H	100 %	€ 125,00	€ 0,00

Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.O	**FUNDERING** Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	**KRUIPRUIMTE** Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	**PORTIEK/GALERIJ** Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	§ 3.10.2

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.3	**DAK** Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
A.3.1	**DAKBEDEKKING** Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze- , mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	**SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS** Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	**BRANDVEILIGHEID** Tempex verwijderen.	
A.5	**ONGEDIERTE /ZWAM** Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1	**BETONWERK GEVELS** Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2	**METSELWERK/GEVELS** Optrekkend vocht bestrijden . Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	§ 3.5.2
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	**METALEN CONSTRUCTIEDELEN** In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zo nodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	**KOZIJNEN /RAMEN /DEUREN BUITEN** Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren . Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zo nodig vervangen.	§ 3.5.2

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
B.2.2	**SCHILDERWERK BUITEN** Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.2.3	**VLOEREN , HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN** Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	**SANITAIR** Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt , moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	**VENTILATIE/VOCHT** Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

Toelichting bouwkundige inspectie

Doel bouwkundige inspectie

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

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

Binnenafwerking wordt niet beoordeeld en hier worden ook geen kosten voor opgenomen. Er worden geen expliciete meldingen gemaakt van eventuele scheuren, loslatend behang, beschadigde wanden en plafonds.

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.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie van ieder onderdeel (excl. NHG rapport),
- Waarneembaarheid van het onderdeel (excl. NHG rapport),
- Opmerkingen over het onderdeel,
- Kostenraming van onderhoudsmaatregelen:

• direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar);
• binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd moeten worden;
• als verbetering kunnen worden aangemerkt.

- Eventueel foto's van onderdelen of gebreken (excl. NHG rapport) ,.
- Eventueel adviezen voor het uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.

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

Beoordeling van het object (excl. NHG rapport)

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

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.

2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces , onjuiste uitvoering of calamiteiten.

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

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

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

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning. Technische installaties, toetsing aan normen
Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen . Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen.
Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Beoordeling elektrische installatie
Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

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

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

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

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

Rioleringen algemeen

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

Kosten modernisering

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

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd , zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

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

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

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

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

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm 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 deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

Raming van de kosten

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

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

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van

vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

Informatieplicht verkopers

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

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;

- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;

- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

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

Onderzoeksplicht kopers

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

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;

- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.

- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Algemene voorwaarden

De volledige versie van onze algemene voorwaarden kunt u teruglezen op www.keuringshuis.nl/uploads/algemenevoorwaarden.pdf. De opgenomen artikelen hieronder zijn enkel van toepassing voor deze rapportage.

ARTIKEL, 6 I UITVOERING VAN DIENSTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. Keuringshuis B.V. zal de overeengekomen diensten naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren. Een en ander op grond van de op dat moment bekende stand der wetenschap.
2. De opdrachtgever staat er voor in dat hij alle medewerking verleent om het voor Keuringshuis B.V. mogelijk te maken de diensten tijdig en deugdelijk te kunnen uitvoeren. In het bijzonder verstrekt de opdrachtgever Keuringshuis B.V. tijdig alle gegevens die voor de opzet en uitvoering van de diensten nodig zijn.
3. In geval de diensten worden verleend op een door de opdrachtgever aangewezen locatie , dient de opdrachtgever zorg te dragen voor een juiste en tijdige uitvoering van alle inrichtingen, voorzieningen en andere voorwaarden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de diensten. Voorts dient de opdrachtgever voor eigen rekening en risico ervoor zorg te dragen dat:
• de door Keuringshuis B.V. tewerkgestelde personen op het overeengekomen tijdstip tot de plaats van uitvoering toegang verkrijgen en zij de diensten kunnen verrichten gedurende de
normale werkuren; de door Keuringshuis B.V. tewerkgestelde personen kosteloos de beschikking krijgen over alle voor de uitvoering van de diensten redelijkerwijs benodigde voorzieningen; alle redelijke veiligheids- en voorzorgsmaatregelen zijn getroffen en gedurende de uitvoering van de diensten worden gehandhaafd.
4. Overeenkomsten met betrekking tot het uitvoeren van Energie Prestatie Adviezen (EPA), aankoopkeuringen , verkoopkeuringen , opleveringskeuringen en meerjarenonderhoudsplannen voor Vereniging van Eigenaren, worden aan Keuringshuis B.V. verstrekt middels het internetaanvraagformulier waarop alle relevante informatie met betrekking tot de te inspecteren object(en} is vermeld. Deze informatie is met betrekking tot verkoopkeuringen inclusief het door de verkoper of opdrachtgever in verband met de meldingsplicht in te vullen en te ondertekenen inlichtingenformulier van Keuringshuis B.V. of anderszins verkregen informatie over reeds gesignaleerde gebreken en/of tekortkomingen .
5. De in het vorige lid bedoelde informatie wordt uiterlijk direct vóór aanvang van de inspectie aan Keuringshuis B.V. overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper of opdrachtgever geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan Keuringshuis B.V. heeft overhandigd, zal Keuringshuis B.V. geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde diensten aanvaarden.
6. Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door Keuringshuis B.V. worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus /min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen. Indien Keuringshuis B.V. niet binnen de bedoeld marge aanwezig is, kunnen partijen genoodzaakt zijn de inspectie geen doorgang te laten vinden en worden er geen kosten in rekening gebracht, zonder dat de opdrachtgever aanspraak maakt op vergoeding van eventuele verdere schade.
7. De opdrachtgever garandeert dat Keuringshuis B.V. vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en dat alle te inspecteren ruimten, waaronder zolders, kruipruimten etc., vrij zijn van verrassende elementen zoals loslopende huisdieren en dergelijke.

INSPECTIES

9. De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd .
10. Het doel, evenals de aard en wijze van de visuele inspectie, brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd , verschoven , opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. Keuringshuis B.V. zal zijn diensten overeenkomstig het bepaalde in lid 1 uitvoeren. Keuringshuis B.V. geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
11. De objecten worden door Keuringshuis B.V., in het kader van de rapportage , visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn, kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.
12. Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik.
13. Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling van Keuringshuis B.V., bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de meest recente wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dil uitsluitend ter beoordeling van Keuringshuis B.V"
14. Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie naar het oordeel van Keuringshuis B.V. onmogelijk maken, bemoeilijken en/of vertragen, behoudt Keuringshuis B.V. zich het recht voor de inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

15. Indien een inspectie , wegens omstandigheden als bedoeld in het vorige lid, geen doorgang kan vinden , moet worden afgebroken of slechts gedeeltelijk kan worden uitgevoerd, zal deze inspectie wel in rekening worden gebracht. Er zal dan een hernieuwde inspectie en/of een vervolginspectie plaatsvinden. Deze hernieuwde en/of vervolginspectie zal door Keuringshuis B.V. worden uitgevoerd conform het bepaalde in de onderhavige algemene voorwaarden en de overige oorspronkelijk overeengekomen condities.
16. Indien door Keuringshuis B.V. inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal door of namens de opdrachtgever worden aangegeven welke gebouwonderdelen moeten worden meegekeurd. In die gevallen behoudt Keuringshuis B.V. zich het recht voor eventuele meerkosten aan de opdrachtgever in rekening te brengen krachtens het bepaalde in artikel 7.
17. Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen worden onder andere verstaan asbest , olietanks en dergelijke.

ARTIKEL 8, I RAPPORTAGES
1. De bevindingen van de inspecties, mei uitzondering van die van opleveringskeuringen en meeloopkeuringen, worden vastgelegd in hel inspectierapport . Tenzij anders overeengekomen, worden deze rapportages allen digitaal verzonden.
2. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, wordt dit in het rapport vermeld.
3. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object door een specialist c.q. expert op een bepaald gebied dienen te worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden aangegeven.
4. Indien tijdens een inspectie blijkt dal bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en/of niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door Keuringshuis B.V., worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.
5. De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
6. De geldigheidsduur van een rapport bedraagt zes maanden.
7. Wijzigingen respectievelijk aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodieken, worden uitsluitend door Keuringshuis B.V. aangebracht.
8. De opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door Keuringshuis B.V. opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Keuringshuis B.V. door te geven. Tenzij binnen twee weken wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan Keuringshuis B.V. kenbaar zijn gemaakt, wordt de opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan mei uitgevoerde diensten, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. Keuringshuis B.V. heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van de opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

ARTIKEL 9. I RECHTSVERHOUDING MET HULPPERSONEN
1. Keuringshuis B.V. is te allen tijde bevoegd de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te laten aan hulppersonen. Deze algemene voorwaarden zijn tevens bedongen ten behoeve van de eventueel door Keuringshuis B.V. bij de uitvoering van de overeenkomst betrokken hulppersonen; zij kunnen, naast Keuringshuis B.V., jegens de opdrachtgever een beroep doen op de bedingen van deze algemene voorwaarden voor zover de betreffende rechten en verplichtingen niet uitsluitend voorbehouden kunnen zijn aan Keuringshuis B.V"
2. De artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet op de overeenkomst van toepassing.
3. Onverminderd het recht van de opdrachtgever om van Keuringshuis B.V. te verlangen dat de overeengekomen diensten deugdelijk worden opgeleverd, is Keuringshuis B.V. nimmer aansprakelijk voor schade ontstaan als gevolg van tekortkomingen van hulppersonen die hij bij de uitvoering van overeenkomst heeft betrokken, tenzij het gaat om hulppersonen die in hel kader van de overeenkomst diensten leveren die behoren tol de diensten die Keuringshuis B.V., gelet op zijn eigen bedrijfsactiviteiten, tevens zelfstandig uitvoert en de opdrachtgever redelijkerwijs niet kon weten dat voor het verlenen van die diensten hulppersonen door Keuringshuis B.V. zijn ingeschakeld. De aansprakelijkheid van Keuringshuis B.V. is, ook in geval Keuringshuis B.V. verantwoordelijk is voor de dienstverlening van hulppersonen, beperkt tot het geen in artikel 13 is bepaald.
4. In geval van een aanspraak van de opdrachtgever op grond van tekortkomingen van een door Keuringshuis B.V. ingeschakelde hulppersoon, dient de opdrachtgever zich, op verlangen van Keuringshuis B.V., optimaal in te spannen om met die hulppersoon tot een minnelijke oplossing van hel geschil te komen. Indien de opdrachtgever die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, op grond van een dergelijke aanspraak een gerechtelijke procedure wenst aan te vangen, mag Keuringshuis B.V. verlangen dat de opdrachtgever met uitsluiting van Keuringshuis B.V. deze hulppersoon in rechte aanspreekt alvorens hij zijn eventuele rechten jegens Keuringshuis B.V. geldig maakt.

ARTIKEL 10, I OPSCHORTING EN ONTBINDING
1. Keuringshuis B.V. is , indien de omstandigheden van het geval dat rechtvaardigen, bevoegd de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of de overeenkomst met directe ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien en voor zover de opdrachtgever zijn verplichtingen uit de overeenkomst niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, dan wel na het sluiten van de overeenkomst Keuringshuis B.V. ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de opdrachtgever zijn verplichtingen niet zal nakomen.
2. Indien de opdrachtgever in staat van faillissement verkeert, de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing is verklaard,

surseance van betaling heeft aangevraagd, enig beslag op zijn goederen is gelegd of in gevallen waarin de opdrachtgever anderszins niet vrijelijk over zijn vermogen kan beschikken, is Keuringshuis B.V. gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, tenzij de opdrachtgever reeds genoegzame zekerheid voor de betalingen heeft gesteld.
3. Voorts is Keuringshuis B.V. gerechtigd de overeenkomst te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dal nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of ongewijzigde instandhouding daarvan in redelijkheid niet van Keuringshuis B.V. kan worden gevergd.
4. Tenzij de opschorting of ontbinding van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend, komen alle hiermee in verband staande extra te maken kosten en andere door Keuringshuis B.V. geleden schade voor rekening van de opdrachtgever.
5. De opdrachtgever maakt nimmer aanspraak op enige vorm van schadevergoeding in verband met het door Keuringshuis B.V. op grond van dit artikel uitgeoefende opschortings- en ontbindingsrecht.
6. Indien Keuringshuis B.V. de overeenkomst op grond van dit artikel geheel of gedeeltelijk ontbindt, zijn alle vorderingen op de opdrachtgever terstond opeisbaar.

ARTIKEL 11, I OVERMACHT
1. Keuringshuis B.V. is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting uit de overeenkomst indien en voor zover hij daartoe gehinderd wordt door een omstandigheid die hem krachtens de wet, een rechtshandeling of volgens de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen niet kan worden toegerekend.
2. Gedurende de periode van overmacht worden de contractuele verplichtingen van partijen opgeschort.
3. Indien de nakoming van de overeenkomst door overmacht blijvend onmogelijk wordt, zijn partijen gerechtigd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden.
4. Indien Keuringshuis B.V. bij het intreden van de overmachtsituatie reeds gedeeltelijk aan zijn verplichtingen heeft voldaan of slechts gedeeltelijk aan zijn verplichtingen kan voldoen, is hij gerechtigd hel reeds uitgevoerde gedeelte, respectievelijk uitvoerbare gedeelte van de overeenkomst afzonderlijk te factureren, tenzij daaraan geen zelfstandige waarde toekomt.
5. Schade als gevolg van overmacht komt, onverminderd toepassing van het vorige lid, nimmer voor vergoeding in aanmerking.

ARTIKEL 12, I PRIJZEN EN BETALINGEN
1. Alle door Keuringshuis B.V. opgegeven of mei hem overeengekomen prijzen zijn exclusief btw, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Een aanbod gericht aan consumenten vermeldt prijzen (mede) inclusief btw. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide diensten , uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij Keuringshuis B.V. bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde diensten, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Keuringshuis B.V. behoudt zich het recht voor zijn tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het C.B.S. Een aanpassing als hier bedoeld zal nimmer kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast. Bij diensten zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen tarieven geïndexeerd.
2. Indien zich na totstandkoming van de overeenkomst, doch voor de afronding daarvan, een wijziging voordoet in btw-tarieven of andere heffingen van overheidswege, is Keuringshuis B.V. gerechtigd de prijzen dienovereenkomstig te wijzigen.
3. Tenzij anders is overeengekomen, dienen betalingen te geschieden middels overboeking, binnen 14 dagen na factuurdatum , op de door Keuringshuis B.V. voorgeschreven wijze. Keuringshuis B.V. heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie , te verkrijgen.
4. Indien tijdige betaling achterwege blijft, treedt het verzuim van de opdrachtgever van rechtswege in. Vanaf de dag dat het verzuim intreedt , is de opdrachtgever over het opeisbare bedrag een rente van 1% per maand verschuldigd, waarbij een gedeelte van een maand als gehele maand wordt aangemerkt. In afwijking van de vorige zin geldt de dan geldende wettelijke rente indien de opdrachtgever handelt in hoedanigheid van consument.
5. Alle redelijke kosten, zoals gerechtelijke, buitengerechtelijke en executiekosten, gemaakt ter verkrijging van door de opdrachtgever verschuldigde bedragen, komen voor zijn rekening.

ARTIKEL 13, I AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING
1. Keuringshuis B.V. voert elke overeenkomst uit naar beste inzicht en vermogen. Voor zover de aard of strekking van de verbintenis daaraan niet dwingend in de weg staat, verbindt Keuringshuis B.V. zich uitsluitend tot een inspanningsverbintenis en kan hij nimmer instaan voor de resultaten die de opdrachtgever met het aangaan van de overeenkomst beoogde te behalen. Een inspanningsverbintenis is in elk geval van toepassing op alle adviesdiensten van Keuringshuis B.V.; Keuringshuis B.V. kan niet garanderen dat vervaardigde adviezen voor de opdrachtgever leiden tot de resultaten die hij aan de hand van adviezen beoogde te behalen.
2. Keuringshuis B.V. draagt, onverminderd het bepaalde in het overige van deze algemene voorwaarden , geen aansprakelijkheid voor schade in verband met of schade die veroorzaakt is door een onjuistheid of onvolledigheid in de door de opdrachtgever verstrekte gegevens, iedere andere tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de opdrachtgever die uit de wet of de overeenkomst voortvloeien , alsmede een andere omstandigheid die niet aan Keuringshuis B.V. kan worden toegerekend.

3. Keuringshuis B.V. is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn en niet voor rekening van Keuringshuis B.V. behoren te komen, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat hersteldiensten verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.
4. Keuringshuis B.V. is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de opdrachtgever of derden verzwegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object. Keuringshuis B.V. is ook niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.
5. Keuringshuis B.V. is jegens de opdrachtgever slechts aansprakelijk voor directe schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Keuringshuis B.V. in de nakoming van zijn dienstverlening. Onder toerekenbare tekortkoming moet worden verstaan een tekortkoming die een goed en zorgvuldig handelend vakgenoot kan en behoort te vermijden, één en ander met inachtneming van normale oplettendheid en de voor de uitvoering van de diensten vereiste vakkennis en middelen. Keuringshuis B.V. is dan ook nimmer aansprakelijk voor gevolgschade, waaronder mede begrepen gederfde winst, geleden verlies en schade als gevolg van bedrijfsstagnatie. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan: de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze algemene voorwaarden ; de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van Keuringshuis B.V. aan de overeenkomst te laten beantwoorden, voor zover deze aan Keuringshuis B.V. toegerekend kunnen worden;
- redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de opdrachtgever aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van de directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden.
6. Indien ondanks het bepaalde in deze algemene voorwaarden een verdergaande aansprakelijkheid van Keuringshuis B.V. mocht bestaan, is die aansprakelijkheid beperkt tot ten hoogste de factuurwaarde van de overeenkomst, althans tot dat gedeelte van de overeenkomst waarop de aansprakelijkheid van Keuringshuis B.V. betrekking heeft, met dien verstande dat de aansprakelijkheid van Keuringshuis B.V. nimmer meer zal belopen dan het bedrag dat ten aanzien van het desbetreffende geval onder de afgesloten aansprakelijkheidsverzekering van Keuringshuis B.V. daadwerkelijk wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eventuele eigen risico van Keuringshuis B.V. dat krachtens die verzekering toepassing vindt.
7. Keuringshuis B.V. heeft te allen tijde het recht de schade van de opdrachtgever waarvoor Keuringshuis B.V. aansprakelijk is, te herstellen of te beperken. De opdrachtgever dient Keuringshuis B.V. hiertoe in de gelegenheid te stellen, bij gebreke waarvan elke aansprakelijkheid van Keuringshuis B.V. ter zake vervalt.
8. De opdrachtgever dient klachten en/of schaden en/of aansprakelijkheidstellingen binnen drie maanden na ontdekking schriftelijk aan Keuringshuis B.V. mede te delen, bij gebreke
waarvan de opdrachtgever er geen beroep meer op kan doen dat Keuringshuis B.V. tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst.
9. Na schriftelijke melding ontvangt de opdrachtgever per omgaande een bevestiging en het "aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming",
10. Het aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming dient binnen veertien dagen na dagtekening van de toezending daarvan door Keuringshuis B.V. volledig, goed leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan Keuringshuis B.V. te worden geretourneerd, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn wettelijke vorderingsrechten verliest. Niet volledige en/of niet leesbare en/of niet naar waarheid ingevulde en/of niet geparafeerde en/of niet ondertekende aanmeldingsformulieren zullen door Keuringshuis B.V. niet in behandeling worden genomen en leiden eveneens tot verval van recht als hiervoor bedoeld.
11. Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. Keuringshuis B.V. behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.
12. De opdrachtgever vrijwaart Keuringshuis B.V. van eventuele aanspraken van derden, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden en waarvan de oorzaak aan andere dan aan Keuringshuis B.V. toerekenbaar is. Indien Keuringshuis B.V. uit dien hoofde door derden mocht worden aangesproken, dan is de opdrachtgever gehouden Keuringshuis B.V. zowel buiten als in rechte bij te staan en onverwijld al hetgeen te doen dat van hem in dat geval verwacht mag worden . Mocht de opdrachtgever in gebreke blijven in het nemen van adequate maatregelen, dan is Keuringshuis B.V., zonder ingebrekestelling, gerechtigd zelf daartoe over te gaan. Alle kosten en schade aan de zijde van Keuringshuis B.V. en derden daardoor ontstaan, komen integraal voor rekening en risico van de opdrachtgever.

ARTIKEL 14, I INTELLECTUELE EIGENDOM EN VERTROUWELIJKHEID

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

ARTIKEL 15, I SLOTBEPALINGEN

1. Op elke overeenkomst en alle daaruit tussen partijen voortvloeiende rechtsverhoudingen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing .
2. Partijen zullen niet eerder een beroep doen op de rechter dan nadat zij zich optimaal hebben ingespannen om het geschil in onderling overleg

te beslechten.
3. Voor zover de wet daarvan niet dwingend afwijkt , wordt uitsluitend de bevoegde rechter binnen het arrondissement van de vestigingsplaats van Keuringshuis B.V. aangewezen om van
gerechtelijke geschillen kennis te nemen.