Inspectierapport

Pluskeuring, inclusief NHG

Adres object:	Beets 46 1475 JD Beets
Datum inspectie:	vrijdag 30 april 2021
Geldigheidsduur rapport:	6 maanden
Rapportnummer:	P054

Mays Company
Verhulstplein 16
2517 SC Den Haag
T 0680151474

www.mayscompany.nl
info@mayscompany.nl
KvK 68772858
NL56INGB0007883269

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

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE 3

DASHBOARD 3

OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR 6

OVERZICHT CONDITIESCORES 7

OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN 10

INSPECTIE DETAILGEGEVENS 12

01 - Onderbouw 12
02 - Bovenbouw 13
03 - Gevels 18
04 - Daken 27
05 - Interieur 35
06 - Keuken,badkamer en toilet 39
07 - Algemene installaties 41
08 - Terrein 45
09 - Garage, berging 46
10 - Algemene bevindingen 49

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE .....

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE 52

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE 53

KEURINGSRESULTATEN BOUWDELEN & ONDERHOUDSKOSTEN (BETREFT NHG) 54

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN 56

BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN 58

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	P054
Inspecteur	Leon Van de Weijer
Soort inspectie	Aankoopkeuring
Datum inspectie	vrijdag 30 april 2021
Tijd inspectie	08:00 uur
Prijs inspectie	389,00
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Aanwezig bij inspectie	Koper
Weergesteldheid tijdens inspectie	Bewolkt regenachtig
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Nee

Opdrachtgever

Objectgegevens

Objecttype	Woonhuis/Vrijstaand
Adres	Beets 46
Postcode	1475 JD
Plaats/locatie	Beets
Bewoond	Nee
Bouwjaar	1901
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

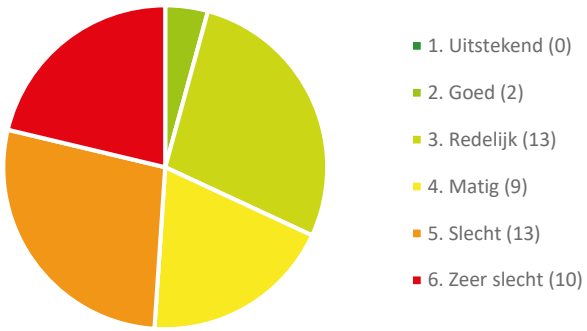
Kosten

Onderhoudskosten direct	44.281
Onderhoudskosten op termijn	0
Totaal	**44.281**
Verbeteringskosten	12.231

Gemiddelde conditiescore van het gehele object

Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

Conditiescores van bouwdelen



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

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
6-Zeer slecht	02 - Bovenbouw	Begane grond vloer	Hout
6-Zeer slecht	02 - Bovenbouw	Dragende wanden	Hout skeletbouw
5-Slecht	03 - Gevels	Gevelafwerking	Buitenschilderwerk hout
5-Slecht	03 - Gevels	Gevelafwerking	Gevellood
6-Zeer slecht	03 - Gevels	Gevelafwerking	Hout rabbatdelen
6-Zeer slecht	03 - Gevels	Gevelafwerking	Pleisterwerk
5-Slecht	03 - Gevels	Kozijnen buitengevel	Hout
6-Zeer slecht	03 - Gevels	Schilderwerk	Buitenschilderwerk hout
5-Slecht	04 - Daken	Dakbedekking hellend	Keramische pan
5-Slecht	04 - Daken	Dakbedekking vlak	Golfplaat asbesthoudend
5-Slecht	04 - Daken	Dakgoot	Dakgoot, zink
5-Slecht	04 - Daken	Dakrandafwerking	Algemeen hout overstek/boei
5-Slecht	05 - Interieur	Deur; binnen	Algemeen
6-Zeer slecht	05 - Interieur	Vloer; afwerking	Bekleding algemeen
6-Zeer slecht	05 - Interieur	Wand: afwerking; binnen	Betimmeringen
5-Slecht	05 - Interieur	Wand: afwerking; binnen	Scheidingwanden hout
6-Zeer slecht	06 - Keuken,badkamer en toilet	Badkamer	Badkamer algemeen
6-Zeer slecht	06 - Keuken,badkamer en toilet	Keuken	Keuken algemeen
5-Slecht	06 - Keuken,badkamer en toilet	Toilet	Toilet algemeen
5-Slecht	07 - Algemene installaties	Beveiliging	Rookmelder
5-Slecht	09 - Garage, berging	Dakbedekking vlak	Golfplaat asbesthoudend
6-Zeer slecht	10 - Algemene bevindingen	Ingrijpende verbouwing nodig	Ingrijpende verbouwing nodig
5-Slecht	10 - Algemene bevindingen	Ventilatie	Algemeen

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

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
Nader onderzoek	01 - Onderbouw	Fundering, kruipruimte, etc.	Fundering constructie
Niet inspecteerbaar	01 - Onderbouw	Fundering, kruipruimte, etc.	Kruipruimte
Niet inspecteerbaar	07 - Algemene installaties	Riolering	Riolering algemeen

Opmerkingen van de inspecteur

Er is achterstallig onderhoud geconstateerd. Achterstallig onderhoud is onderhoud dat reeds eerder uitgevoerd had moeten worden. Door dit in het verleden uit te stellen is nu ingrijpender onderhoud noodzakelijk om het betreffende bouw- of installatiedeel te behouden.

Er is mogelijk asbestmateriaal aangetroffen. Geadviseerd wordt d.m.v. monstername en laboratoriumonderzoek de exacte samenstelling vast te stellen. Asbesthoudend materiaal kan -afhankelijk van omvang en (lokale) wetgeving- in eigen beheer worden verwijderd.

Kruipruimte; de woning heeft geen toegang tot de kruipruimte, de kruipruimte met de hier aanwezige bouwdelen en leidingen zijn niet beoordeeld en bij de rapportage verder buiten beschouwing gelaten.

Oorzaken van schimmel in woningen
1. te weinig ventileren
2. te veel ventileren
3. koude bruggen
4. te hoge relatieve luchtvochtigheid en voldoende voeding bodem voor oppervlakte schimmels
5. verkeerd op gesteld meubilair waardoor er niet te ventileren hoeken ontstaan
6. het niet tijdig afvoeren van woon vocht (koken, douchen, strijken, wassen, afwassen) geproduceerd door mens en dier
7. het niet tijdig oplossen van lekkages
8. achterstallig onderhoud
9. het ontbreken van vocht regulerende onder gronden
10. het drogen van wasgoed in de woning

Vochtbestrijding kan op verschillende wijzen worden aangepakt (injecteren van boorzuur of aluminiumstearine, hydrofoberen van buitengevels, voorzetwand aan binnenzijde, versterkt ventileren, waterdichte afwerklaag in kruipruimte).
Aandachtspunten van de opdrachtgever:

Bijzonderheden verkoper:

Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd? Nee

Zijn er bij de verkoper gebreken bekend die normaal gebruik van de woning in de weg staan? Ja

Is er een energielabel van de woning aanwezig? Ja

Is er bij de verkoper bekend of er asbest in het pand is verwerkt? Ja aanbouw huis

Is er bij de verkoper bekend of er een olietank aanwezig is? Niet

Leon Van de Weijer

Overzicht conditiescores

01 - Onderbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
Nader onderzoek	Fundering, kruipruimte, etc.	Fundering constructie
Niet inspecteerbaar	Fundering, kruipruimte, etc.	Kruipruimte

02 - Bovenbouw

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
6-Zeer slecht	Begane grond vloer	Hout
6-Zeer slecht	Dragende wanden	Hout skeletbouw
4-Matig	Verdiepingsvloeren	Hout

03 - Gevels

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
3-Redelijk	Beglazing	Dubbelglas
5-Slecht	Gevelafwerking	Buitenschilderwerk hout
5-Slecht	Gevelafwerking	Gevellood
6-Zeer slecht	Gevelafwerking	Hout rabbatdelen
3-Redelijk	Gevelafwerking	Metselwerk
6-Zeer slecht	Gevelafwerking	Pleisterwerk
3-Redelijk	Gevelafwerking	Voegwerk
4-Matig	Hang en sluitwerk	Algemeen
5-Slecht	Kozijnen buitengevel	Hout
3-Redelijk	Lekdorpels en Gevelvoorzieningen	Keramische dorpel
4-Matig	Schilderwerk	Beton schilderwerk buiten
6-Zeer slecht	Schilderwerk	Buitenschilderwerk hout

04 - Daken

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
5-Slecht	Dakbedekking hellend	Keramische pan
2-Goed	Dakbedekking vlak	Bitumen/APP/SBS
5-Slecht	Dakbedekking vlak	Golfplaat asbesthoudend
3-Redelijk	Dakconstructie-/beschot	Hout
5-Slecht	Dakgoot	Dakgoot, zink
4-Matig	Dakkapel	Hout
4-Matig	Dakraam	Hout

04 - Daken

5-Slecht	Dakrandafwerking	Algemeen hout overstek/boei
4-Matig	Hemelwaterafvoer	Algemeen

05 - Interieur

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
5-Slecht	Deur; binnen	Algemeen
3-Redelijk	Kozijn; binnen	Algemeen
3-Redelijk	Plafond	Algemeen
3-Redelijk	Plafondafwerking	Pleisterwerk
3-Redelijk	Trap; vast	Hout
6-Zeer slecht	Vloer; afwerking	Bekleding algemeen
6-Zeer slecht	Wand: afwerking; binnen	Betimmeringen
5-Slecht	Wand: afwerking; binnen	Scheidingwanden hout

06 - Keuken,badkamer en toilet

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
6-Zeer slecht	Badkamer	Badkamer algemeen
6-Zeer slecht	Keuken	Keuken algemeen
5-Slecht	Toilet	Toilet algemeen

07 - Algemene installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
4-Matig	Beveiliging	CO2 melder
5-Slecht	Beveiliging	Rookmelder
3-Redelijk	Elektra meterkast	Groepenkast
3-Redelijk	Elektra meterkast	Veiligheidsaarding; aardlekschakelaar
4-Matig	Gas meterkast	Gasmeter
Niet inspecteerbaar	Riolering	Riolering algemeen
2-Goed	Verwarming cv ketel	CV ketel

08 - Terrein

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
3-Redelijk	Terrein inrichting	Inrichting algemeen

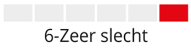
09 - Garage, berging

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
5-Slecht	Dakbedekking vlak	Golfplaat asbesthoudend

09 - Garage, berging

3-Redelijk	Gevelafwerking	Algemeen
4-Matig	Kozijnen buitengevel	Algemeen

10 - Algemene bevindingen

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
 6-Zeer slecht	Ingrijpende verbouwing nodig	Ingrijpende verbouwing nodig
5-Slecht	Ventilatie	Algemeen

Overzicht maatregelen en kosten

02 - Bovenbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Begane grond vloer - Hout - Herstel vloerbalk inclusief vloerbeschot	10.384	0	0	10.384
Totaal	**10.384**	**0**	**0**	**10.384**

03 - Gevels

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Gevelafwerking - Gevellood - Herstel	1.250	0	0	1.250
Gevelafwerking - Hout rabbatdelen - Vervangen gevelbekleding, algemeen	3.015	0	0	3.015
Hang en sluitwerk - Algemeen - Onderhoud deuren, nastellen en corrigeren omtrekspeling	990	0	0	990
Kozijnen buitengevel - Hout - Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking	19.572	0	0	19.572
Lekdorpels en Gevelvoorzieningen - Keramische dorpel - Vervangen voegwerk, lekdorpels	424	0	0	424
Schilderwerk - Beton schilderwerk buiten - Schilderwerk, vervangend systeem	937	0	0	937
Totaal	**26.188**	**0**	**0**	**26.188**

04 - Daken

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Dakbedekking hellend - Keramische pan - Vervangen keramische pannen, panlatten en tengels in combinatie met het aanbrengen van spinvliesfoli	0	0	12.231	12.231
Dakconstructie-/beschot - Hout - Schilderwerk pre-paint, chemisch reinigen	530	0	0	530
Dakgoot - Dakgoot, zink - Herstel gootconstructie	5.606	0	0	5.606
Dakraam - Hout - Herstel schilderwerk	175	0	0	175
Dakrandafwerking - Algemeen hout overstek/boei - Vervangen dakrandafwerking	900	0	0	900
Hemelwaterafvoer - Algemeen - Vervangen hemelwaterafvoer	348	0	0	348
Totaal	**7.559**	**0**	**12.231**	**19.790**

07 - Algemene installaties

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Beveiliging - CO2 melder - plaatsen CO2 melder	40	0	0	40
Beveiliging - Rookmelder - Vervangen / aanbrengen rookmelder	110	0	0	110
Totaal	**150**	**0**	**0**	**150**

Totaal

	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	**44.281**	**0**	**12.231**	**56.512**

Inspectie detailgegevens

01 - Onderbouw

Fundering, kruipruimte, etc. - Fundering constructie

Waarneembaarheid Niet

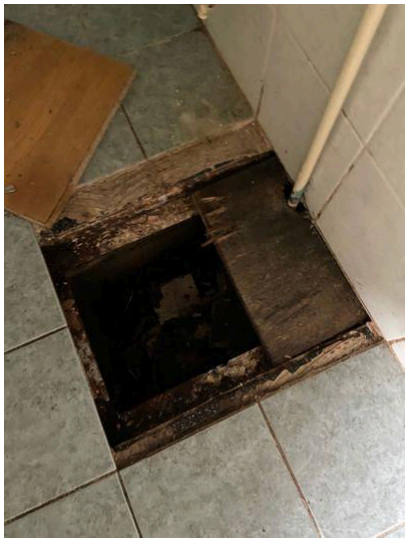
Algemeen

Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de palen en/of funderingsbalken. De fundering is normaal gesproken slechts beperkt zichtbaar en is daarom onvoldoende om geheel te beoordelen.

Als er symptomen zichtbaar zijn waardoor aanneembaar is dat er problemen met de fundering zijn wordt dit gemeld in het rapport. Echter als er geen symptomen zichtbaar zijn wil dat niet zeggen dat ze niet aanwezig zijn.

Fundering, kruipruimte, etc. - Kruipruimte

Waarneembaarheid Niet



Algemeen

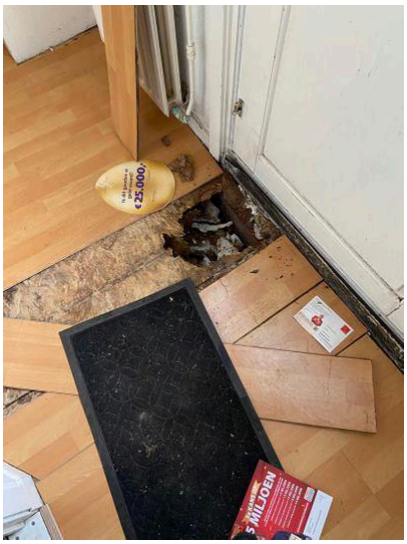
De kruipruimte wordt beoordeeld vanaf het kruipluik in de begane grondvloer. Het kruipluik wordt weggehaald. De inspecteur bekijkt de kruipruimte door, liggend op de begane grond, met het hoofd in de kruipruimte te kijken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een sterke zaklamp. De waarnemingen beperken zich tot het gebied/de ruimte dat op deze manier kan worden beschouwd. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes of andere niet of beperkt zichtbare ruimtes zijn niet c.q. slechts voor het zichtbare gedeelte geïnspecteerd.

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.

02 - Bovenbouw

Begane grond vloer - Hout

Waarneembaarheid Deels



Toelichting Door de grote overspanning in combinatie met de dimensionering van de balken en de hart op hart balkafstand buigt de verdiepingsvloer enigszins door. Een nader onderzoek zal uitgevoerd dienen te worden om de wijze van herstel en de hiermee samenhangende kosten vast te stellen.

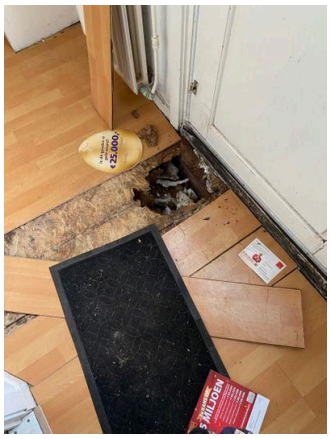
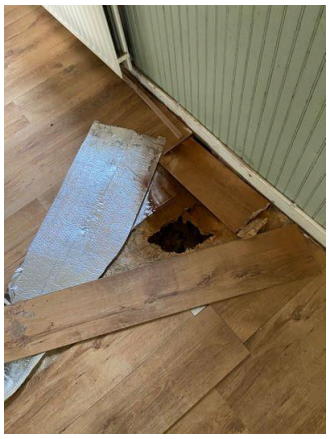
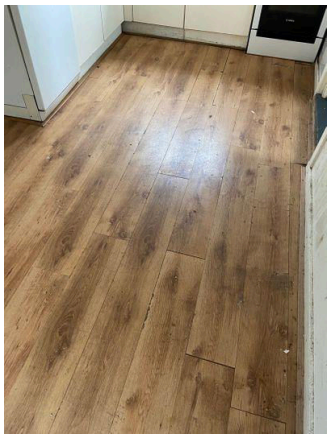
De genoemde kosten hebben alleen betrekking op de in het rapport genoemde gebreken. I.v.m. de beperking van een visuele (niet destructieve) inspectie kan niet worden uitgesloten dat de werkelijke kosten vele malen hoger zullen zijn.

Algemeen Vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken 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.

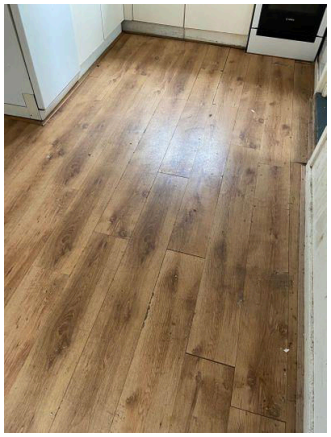
Opleggingen kunnen zonder destructief onderzoek alleen van buitenaf worden beoordeeld. Indien een aantasting bij de oplegging plaats vindt is dit niet direct waarneembaar.

Bij aantasting van een houten vloer door schimmels/houtrot, zal, ook als de aantasting slechts plaatselijk is, een gespecialiseerd onderzoek voor de gehele vloer en indien nodig de kruipruimte worden geadviseerd.

Gebrek	Deformatie, scheefstand

Locatie	Begane grond
Opmerking gebrek	Nieuwe vloer inclusief balken wordt geadviseerd
Gebrek	Doorbuiging, onvoldoende stijf/stevig



Locatie	begane grond
Maatregel	Herstel vloerbalk inclusief vloerbeschot

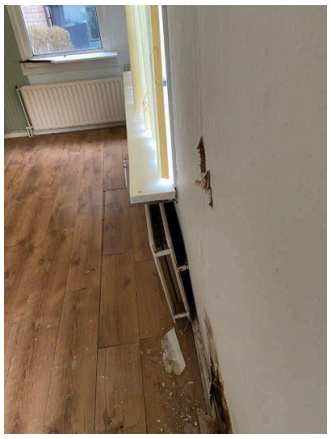
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 10.384

Dragende wanden - Hout skeletbouw

Waarneembaarheid	Geheel

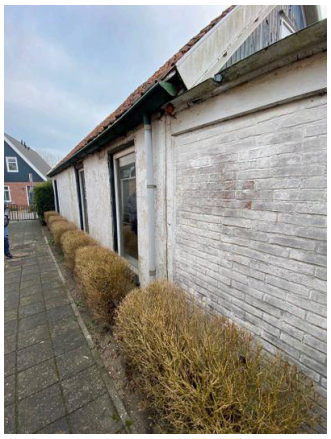
Toelichting	Hou skeletbouw, vertoont veel scheurvorming door verzakking en twijfel over contructie

Gebrek Deformatie, scheefstand



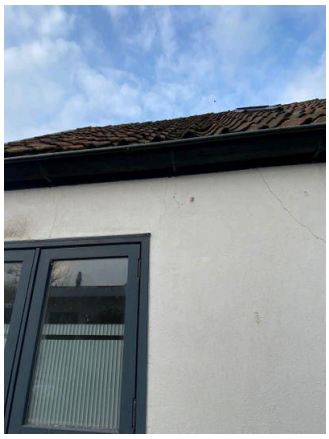
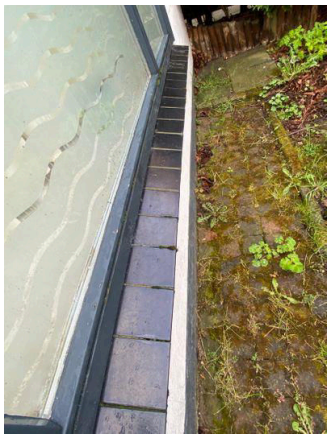
Locatie buiten gevels rondom

Gebrek Loszittende delen, open naden



Locatie gevels rondom

Gebrek Scheurvorming

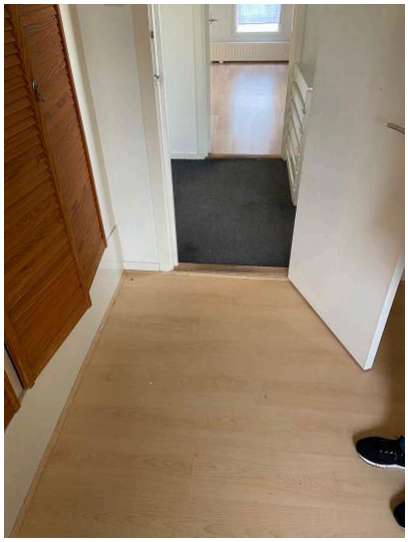
Locatie gevelplating rondom gevels

Maatregel Nader onderzoek geadviseerd

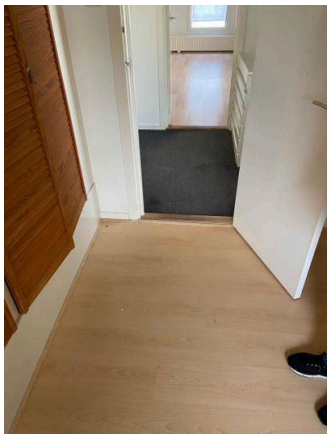
Uitvoering: Direct
Pro Memorie: ja

Verdiepingsvloeren - Hout

Waarneembaarheid	Deels



Toelichting	Indien houten delen langere tijd aan vocht worden blootgesteld kan hier houtrot ontstaan. Opleggingen kunnen zonder destructief onderzoek alleen van buitenaf worden beoordeeld. Indien een aantasting bij de oplegging plaats vindt is dit niet direct waarneembaar. Door de grote overspanning in combinatie met de dimensionering van de balken en de hart op hart balkafstand buigt de verdiepingsvloer enigszins door. Een nader onderzoek zal uitgevoerd dienen te worden om de wijze van herstel en de hiermee samenhangende kosten vast te stellen.
Algemeen	Vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken 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. Opleggingen kunnen zonder destructief onderzoek alleen van buitenaf worden beoordeeld. Indien een aantasting bij de oplegging plaats vindt is dit niet direct waarneembaar. Bij aantasting van een houten vloer door schimmels/houtrot, zal, ook als de aantasting slechts plaatselijk is, een gespecialiseerd onderzoek voor de gehele vloer en indien nodig de kruipruimte worden geadviseerd.
Gebrek	Doorbuiging, onvoldoende stijf/stevig



Locatie	1e verdieping

Maatregel	Nader onderzoek geadviseerd
	Uitvoering: Direct Pro Memorie: ja

03 - Gevels

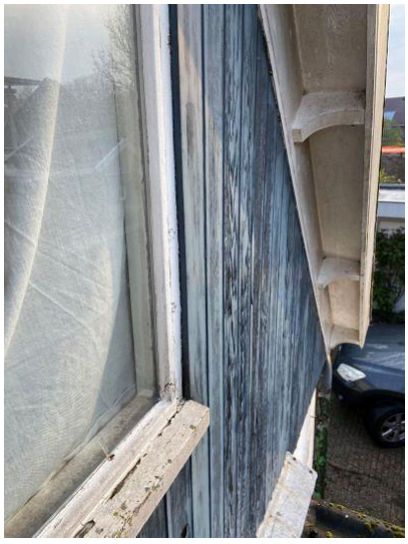
Beglazing - Dubbelglas

Waarneembaarheid	Geheel

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

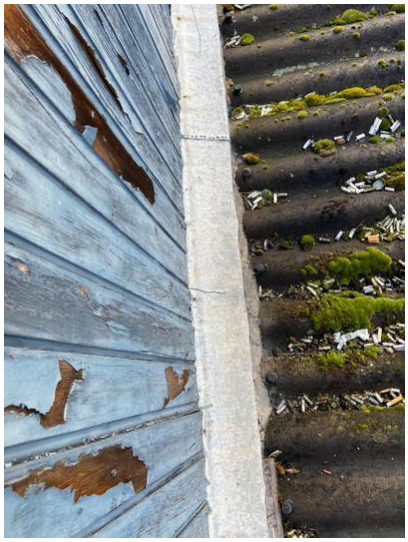
Gevelafwerking - Buitenschilderwerk hout

Waarneembaarheid	Geheel



Gevelafwerking - Gevellood

Waarneembaarheid Geheel

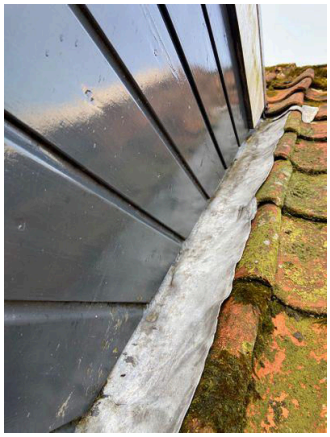


Toelichting De gevels vertonen scheefstand. Nader onderzoek naar de fundering wordt geadviseerd naar de oorzaak, omvang en noodzakelijk herstel van de scheefstand.

Loodslabben moeten worden samengesteld uit stroken met een minimale dikte van 1,59 mm en een maximale lengte van 1.500 mm. Dit is vooral van belang in situaties waar de loodslabbe aan intensieve koude- en warmtebelasting wordt blootgesteld.

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.

Gebrek Scheurvorming



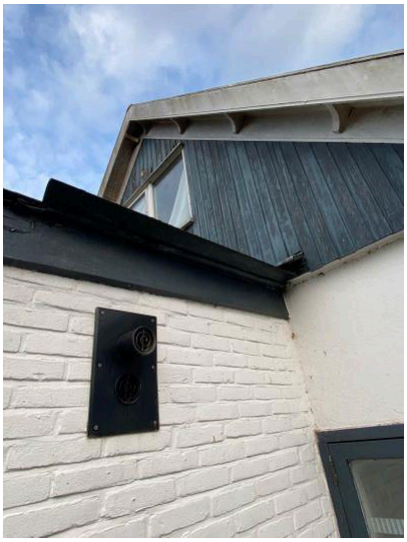
Locatie algemeen

Maatregel Herstel

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.250

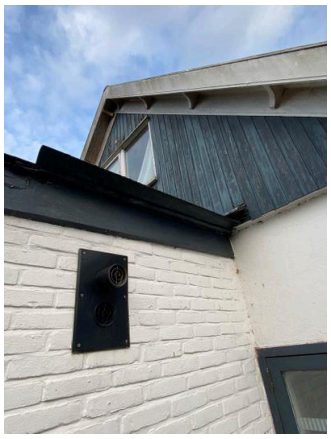
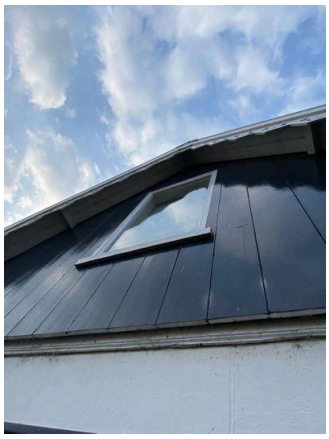
Gevelafwerking - Hout rabbatdelen

Waarneembaarheid	Geheel



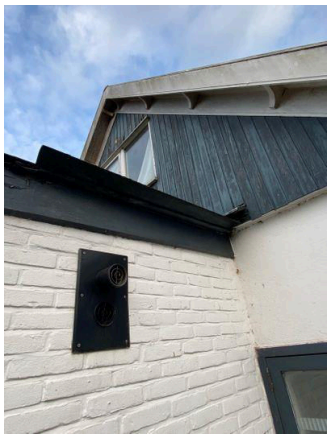
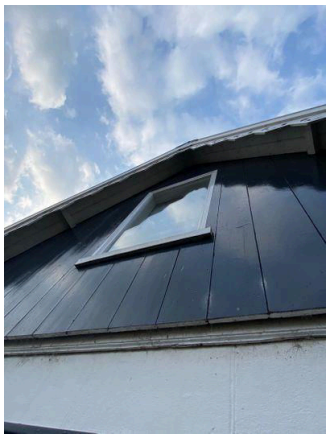
Algemeen	Te denken valt aan rabatdelen en multiplex. Beoordeeld worden de soort materialen en de staat (delaminatie, scheuren, detaillering, matige kwaliteit). De beplating moet van buitenaf worden geïnspecteerd. Het is belangrijk om de aansluitingen (rondom) goed en van dichtbij te inspecteren. Er dienen voldoende bevestigingen toegepast te zijn. Aandachtsgebieden/te inspecteren aspecten: beschadigingen/scheuren, afwatering, aansluitingen, inwaterende constructie, delaminatie, aangetast hout, houtrot, aantasting van bevestigingsmiddelen, vervorming, ventilatie en dilataties."

Gebrek Deformatie, scheefstand

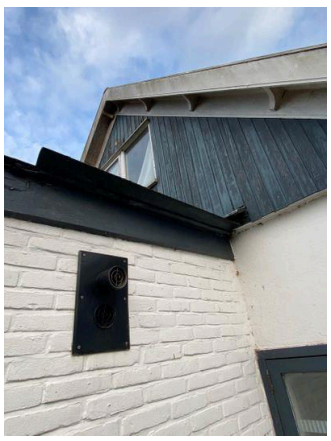
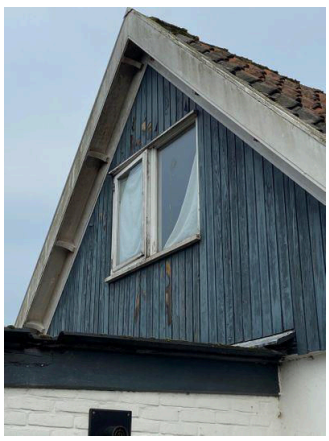
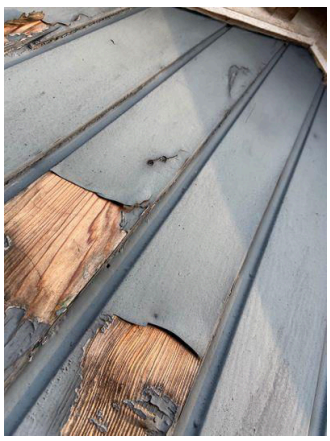
Locatie voor en achtergevel

Gebrek Delaminatie, houtrot

Locatie voor en achtergevel

Gebrek Loszittende delen, open naden

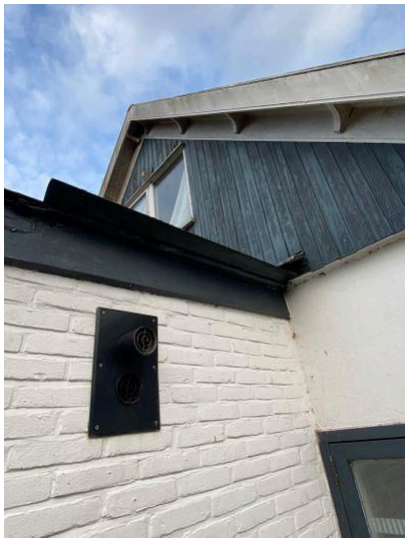
Locatie voor e achtergevel

Maatregel Vervangen gevelbekleding, algemeen

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 3.015

Gevelafwerking - Metselwerk

Waarneembaarheid	Geheel



Toelichting	Een woning kan soms wat scheuren vertonen. Scheuren ontstaan veelal door zetting van het huis, een proces dat enige jaren duurt maar doorgaans niet verontrustend is.
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.

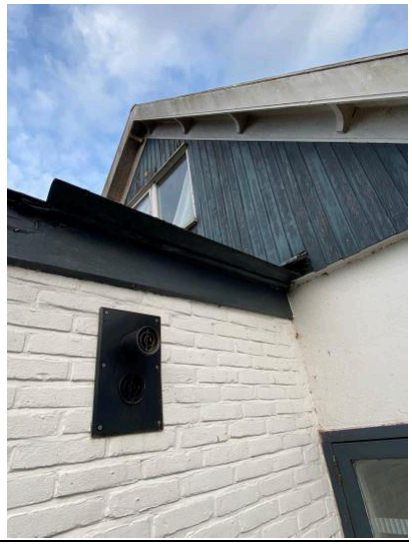
Gevelafwerking - Pleisterwerk

Waarneembaarheid	Geheel

Toelichting	De gevels vertonen uitbolling. Nader onderzoek naar de fundering wordt geadviseerd naar de oorzaak, omvang en noodzakelijk herstel van de uitbolling.

Gevelafwerking - Voegwerk

Waarneembaarheid Geheel



Hang en sluitwerk - Algemeen

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting De buitendeuren klemmen plaatselijk, hierdoor gaan deze met moeite open c.q. dicht.

De ramen klemmen plaatselijk, hierdoor gaan deze met moeite open c.q. dicht.

Gebrek **Deformatie, scheefstand**

Locatie algemeen

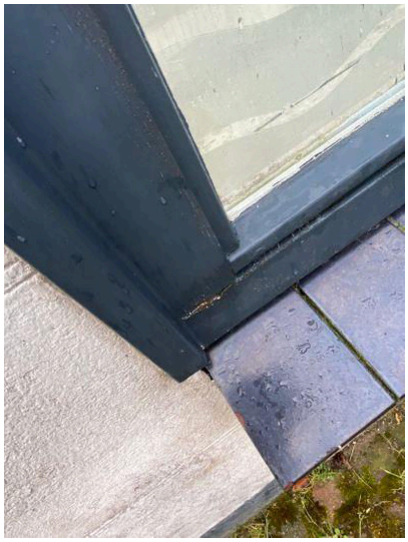
Opmerking gebrek Pand lijkt scheefstand te hebben waardoor alle deuren binnen en buiten klemmen

Maatregel **Onderhoud deuren, nastellen en corrigeren omtrekspeling**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 990

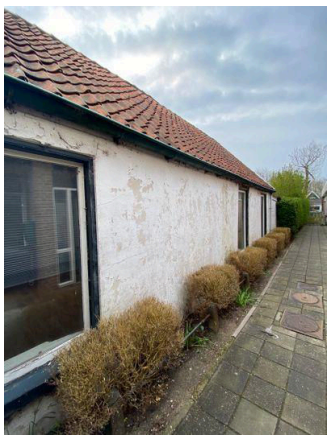
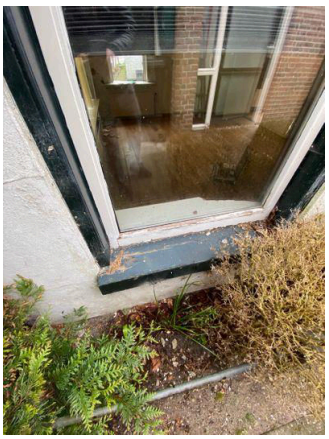
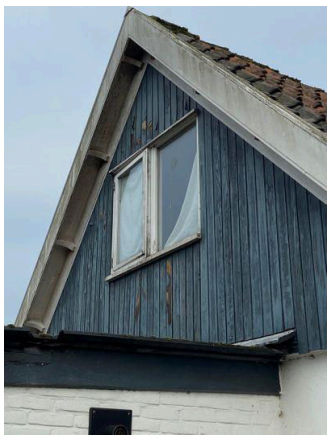
Kozijnen buitengevel - Hout

Waarneembaarheid Geheel



Toelichting alle kozijnen zijn aan vervanging toe, dit is niet meer met reparatie te redden
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.

Gebrek **Delaminatie, houtrot**

Locatie algemeen
Opmerking gebrek algemeen vervangen van kozijnen

Maatregel **Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 19.572

Lekdorpels en Gevelvoorzieningen - Keramische dorpel

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.

Gebrek **Erosie, verwering, verzanding**

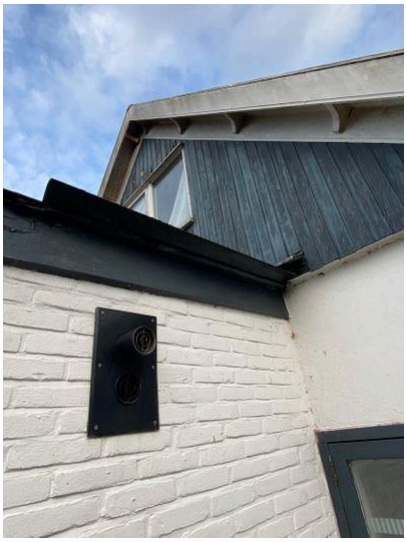
Locatie algemeen

Maatregel Vervangen voegwerk, lekdorpels

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 424

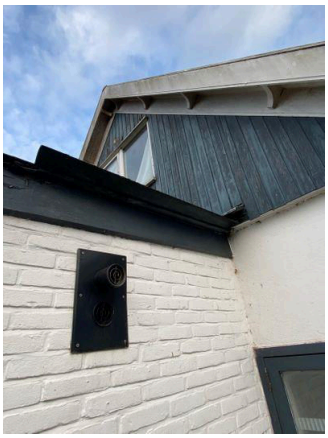
Schilderwerk - Beton schilderwerk buiten

Waarneembaarheid Deels



Toelichting Het sauswerk op de muren bladdert.

Gebrek Afbladderen, kale delen



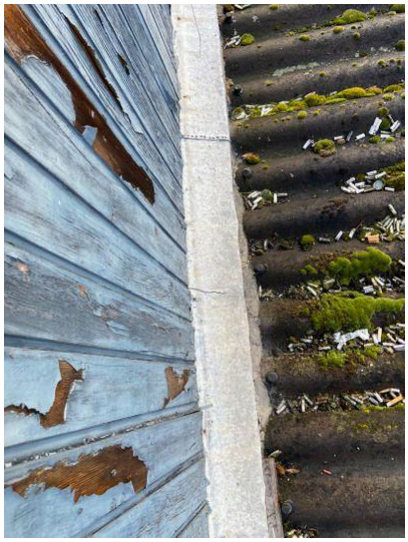
Locatie algemeen buiten

Maatregel Schilderwerk, vervangend systeem

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 937

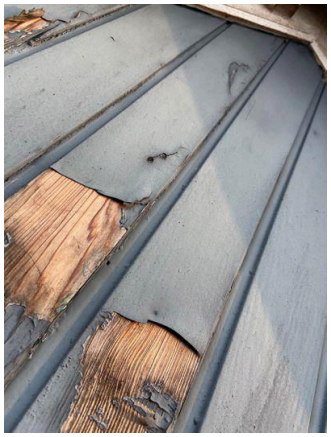
Schilderwerk - Buitenschilderwerk hout

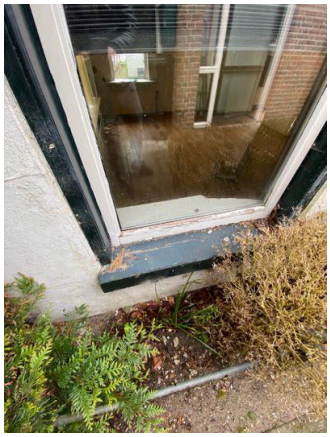
Waarneembaarheid Geheel



Toelichting Over de oorspronkelijke kozijnen zijn houten latten aangebracht, dit om de vermoedelijke houtrot eronder aan het oog te onttrekken. Geadviseerd wordt alle kozijnen te ontdoen van de aftimmeringen en daar waar nodig aantasting grondig te verwijderen en de kozijnen te repareren. Het is niet uit te sluiten dat de kozijnen vervangen dienen te worden inclusief de draaiende delen.

Gebrek Afbladderen, kale delen





Locatie algemeen

Maatregel Schilderwerk, vervangend systeem

Uitvoering: Direct
Pro Memorie: ja

04 - Daken

Dakbedekking hellend - Keramische pan

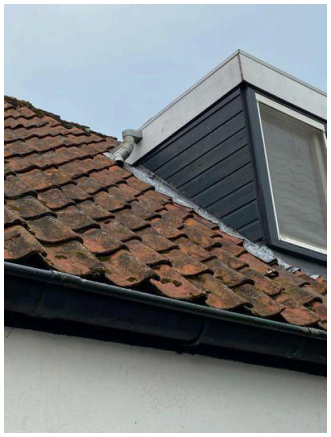
Waarneembaarheid Geheel

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

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

Algemeen Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven



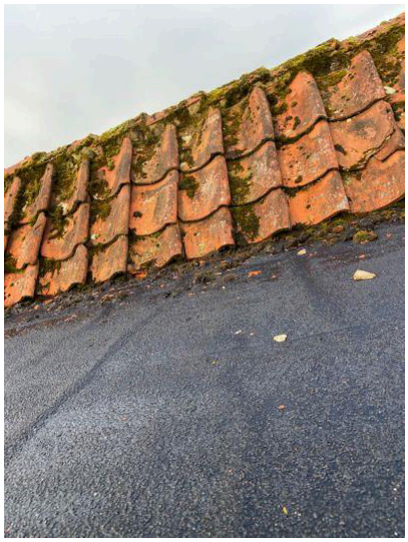
Locatie algemeen

Maatregel Vervangen keramische pannen, panlatten en tengels in combinatie met het aanbrengen van spinvliesfoli

Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 12.231

Dakbedekking vlak - Bitumen/APP/SBS

Waarneembaarheid Geheel



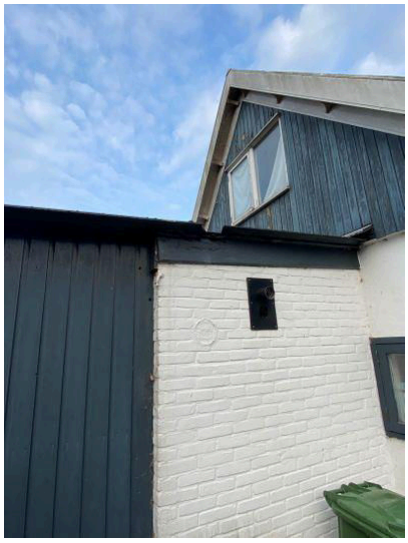
Toelichting

APP is de afkorting van Atactisch PolyPropyleen, een kunststof die ontstaat bij de fabricage van polypropyleen. APP is thermoplastisch en bij omgevingstemperaturen soepel en buigzaam. Door penetratiebitumen of zacht bitumen te mengen met APP (circa 30%) ontstaat APP-gemodificeerd bitumen. De voordelen van APP zijn een hoge temperatuurstabiliteit; hoge weerstand tegen veroudering, zeer UV-bestendig;
weinig onderhoud; gemakkelijk te verwerken; geschikt voor recycling; bij toekomstig onderhoud gemakkelijk te overlagen.

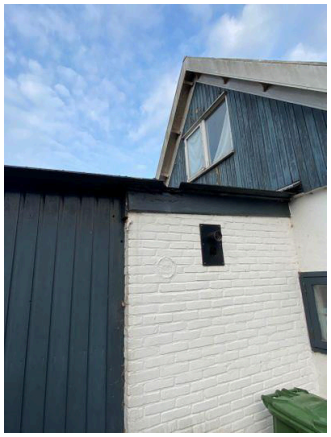
Visueel geen gebreken waargenomen.

Dakbedekking vlak - Golfplaat asbesthoudend

Waarneembaarheid Geheel



Algemeen	Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland verboden. Dit betekent dat eigenaren van gebouwen met asbesthoudende dakbedekking deze voor die tijd moeten verwijderen. De ministerraad heeft hiermee ingestemd, op voorstel van staatssecretaris Wilma Mansveld (Infrastructuur en Milieu). Het verbod beschermt mens en milieu tegen de gezondheidsrisico's die blootstelling aan asbest met zich mee kan brengen. Asbestdaken verweren in de buitenlucht waardoor asbestvezels kunnen vrijkomen. Het inademen daarvan kan schadelijk zijn voor de gezondheid van mensen. Het verbod beperkt zich tot het asbesthoudend materiaal dat in contact staat met de buitenlucht, bijvoorbeeld in golfplaten en dakleien. Ruim driekwart van deze asbestdaken is te vinden in de agrarische sector. Eigenaren van asbestdaken zijn zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van asbest. Er komt hiervoor per 1 januari 2016 een subsidieregeling. Hiervoor is minimaal €75 miljoen beschikbaar. Asbest in gebouwen, zoals asbesthoudend dakbeschot of isolatiemateriaal dat onder de dakbedekking zit, wordt niet verboden. Het verwijderen van asbest moet zorgvuldig gebeuren. Er geldt een plicht om gebouwen die zijn gebouwd voor 1994 te inventariseren op asbest, voorafgaand aan een verbouwing of sloop.
Gebrek	Mogelijk asbesthoudend materiaal



Locatie	aanbouw
Maatregel	Nader onderzoek geadviseerd
	Uitvoering: Direct Pro Memorie: ja

Dakconstructie-/beschot - Hout

Waarneembaarheid	Deels

Toelichting	Bij het isoleren van een dak van binnenuit dient de opbouw te zijn: afwerking, dampremmende laag, isolatiemateriaal, luchtspouw en bestaand dakbeschot met tengels, panlatten en dakafwerking. De luchtspouw dient ventileerbaar te zijn.
Algemeen	De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages.

Gebrek Ventilatie onvoldoende

Locatie	algemeen
Opmerking gebrek	veel schimmel aanwezig in de woning

Maatregel Schilderwerk pre-paint, chemisch reinigen

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 530

Dakgoot - Dakgoot, zink

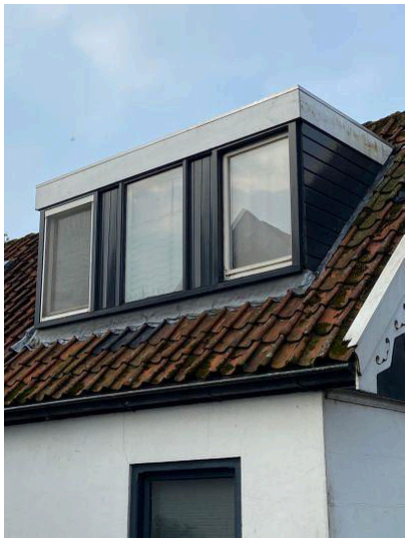
Waarneembaarheid Deels

Gebrek	Loszittende delen, open naden

Maatregel	Herstel gootconstructie
	Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 5.606

Dakkapel - Hout

Waarneembaarheid Geheel



Toelichting	schilderwerk opgenomen in schilderwerk algemeen als pre memory
Algemeen	Dakramen worden beoordeeld op randdetaillering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Dakraam - Hout

Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Erosie, verwering, verzanding

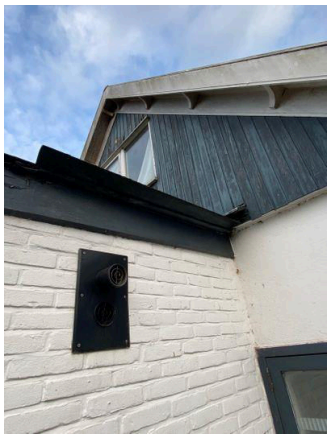
Maatregel Herstel schilderwerk

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 175

Dakrandafwerking - Algemeen hout overstek/boei

Waarneembaarheid Geheel

Gebrek	Veroudering, economisch afgeschreven



Maatregel	Vervangen dakrandafwerking
	Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 900

Hemelwaterafvoer - Algemeen

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.

Gebrek	Vervuiling, bekladding, mos- en algenaangroei

Maatregel	Vervangen hemelwaterafvoer Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 348

05 - Interieur

Deur; binnen - Algemeen

Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Deformatie, scheefstand

Locatie algemeen

Kozijn; binnen - Algemeen

Waarneembaarheid Geheel

Plafond - Algemeen

Waarneembaarheid Geheel

Plafondafwerking - Pleisterwerk

Waarneembaarheid Geheel

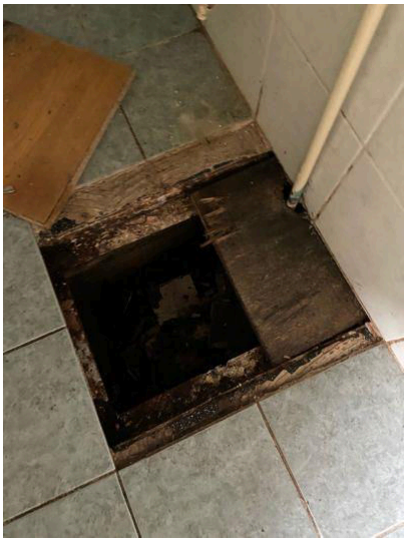
Toelichting	Het interieur is gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling. In het rapport zijn hiervoor pro memorie kosten (PM) opgenomen: de vervangingskosten hangen sterk af van kwaliteit, uitvoering en persoonlijke voorkeur.

Trap; vast - Hout

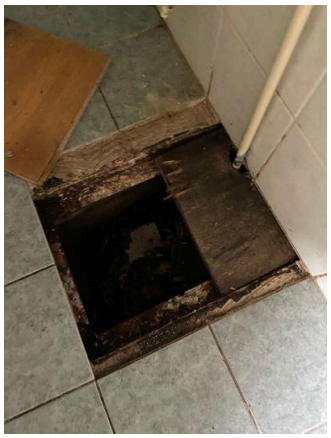
Waarneembaarheid	Geheel
Algemeen	Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

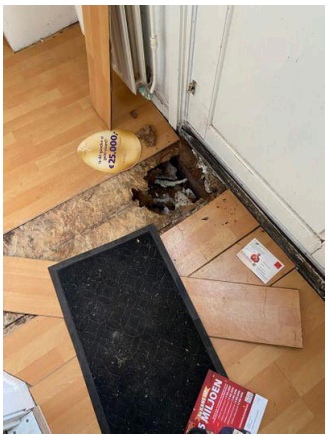
Vloer; afwerking - Bekleding algemeen

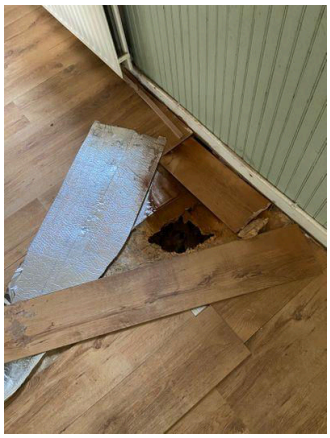
Waarneembaarheid	Geheel



Gebrek	Veroudering, economisch afgeschreven







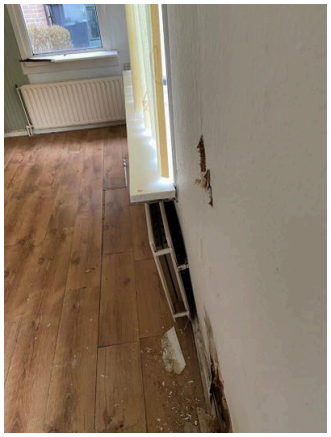
Locatie	begane grond
Maatregel	Elders opgenomen

Uitvoering: Direct
Pro Memorie: ja

Wand: afwerking; binnen - Betimmeringen

Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Deformatie, scheefstand



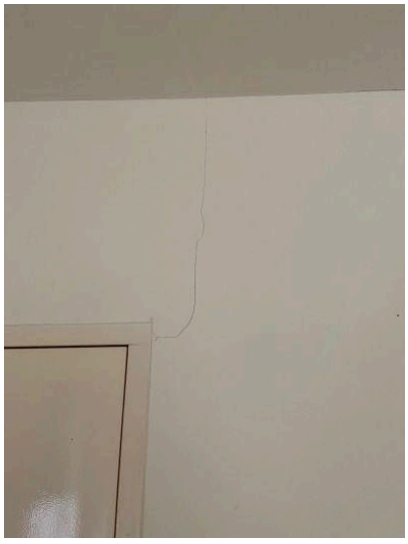
Locatie begane grond

Maatregel Herstel betimmeringen binnenwand

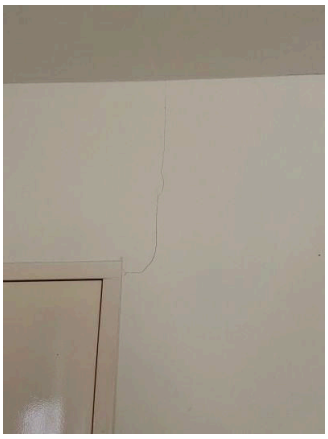
Uitvoering: Direct
Pro Memorie: ja

Wand: afwerking; binnen - Scheidingwanden hout

Waarneembaarheid Geheel



Gebrek	Deformatie, scheefstand



Maatregel	Vervangen binnenwandafwerking, hout Uitvoering: Direct Pro Memorie: ja

06 - Keuken,badkamer en toilet

Badkamer - Badkamer algemeen

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Het interieur is gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling. In het rapport zijn hiervoor pro memorie kosten (PM) opgenomen: de vervangingskosten hangen sterk af van kwaliteit, uitvoering en persoonlijke voorkeur.

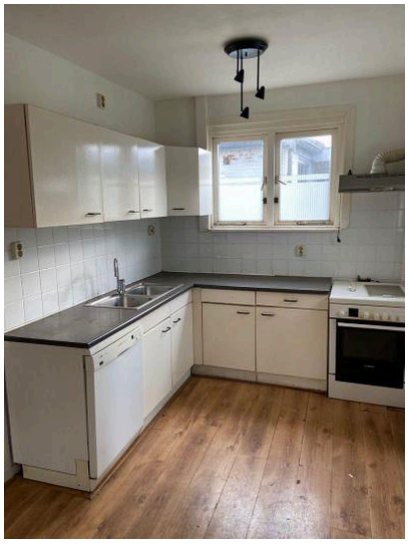
Algemeen Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Uitvoering is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.Voor het moderniseren van het sanitair, 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.

Maatregel **Vervangen**

Uitvoering: Direct
Pro Memorie: ja

Keuken - Keuken algemeen

Waarneembaarheid Geheel



Algemeen Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Uitvoering is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.Het apparatuur is niet op werking beoordeeld.

Gebrek	Veroudering, economisch afgeschreven	
	Locatie	keuken
Maatregel	Elders opgenomen	
	Uitvoering: Direct Pro Memorie: ja	

Toilet - Toilet algemeen

Waarneembaarheid	Geheel

Algemeen	Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Uitvoering is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn. 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.

Gebrek	Veroudering, economisch afgeschreven	
	Locatie	toilet
Maatregel	Vervangen	
	Uitvoering: Direct Pro Memorie: ja	

07 - Algemene installaties

Beveiliging - CO2 melder

Waarneembaarheid Niet

Toelichting Gastoestel aanwezig

Wij adviseren uit veiligheidsoverwegingen een koolmonoxidemeter (CO) te plaatsen.

Gebrek **Bevestiging, manco**

Locatie bij ketel

Maatregel **plaatsen CO2 melder**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 40

Beveiliging - Rookmelder

Waarneembaarheid Niet

Toelichting Rookmelders kunnen het beste op elke verdieping in de verkeersruimtes, zoals het trapgat, de overloop of de hal worden geplaatst.

Gebrek **Niet aanwezig**

Locatie algemeen

Maatregel **Vervangen / aanbrengen rookmelder**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 110

Elektra meterkast - Groepenkast

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting	Het onderste deel van de groepenkast bestaat uit een verzegelde kast, een verzegelde elektriciteitsmeter en een verdeelkast. Dit is alleen voor de medewerkers van het energiebedrijf.
Algemeen	De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

Elektra meterkast - Veiligheidsaarding; aardlekschakelaar

Waarneembaarheid	Geheel

Toelichting	Aantal aardlekschakelaars (niet getest):
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.

Gas meterkast - Gasmeter

Waarneembaarheid	Deels

Toelichting	Gas aangesloten ten tijde van de keuring: Ja gedateerde meter.
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.

Gebrek	Veroudering, economisch afgeschreven

Locatie	buiten
Maatregel	Nader onderzoek geadviseerd
	Uitvoering: Direct Pro Memorie: ja

Riolering - Riolering algemeen

Waarneembaarheid	Niet
Toelichting	Riolering voor zover zichtbaar: Pvc/ gietijzer/ keramisch/ lood. Tijdens de inspectie proefondervindelijk geen verstoppingen en/of stankoverlast waargenomen.

Verwarming cv ketel - CV ketel

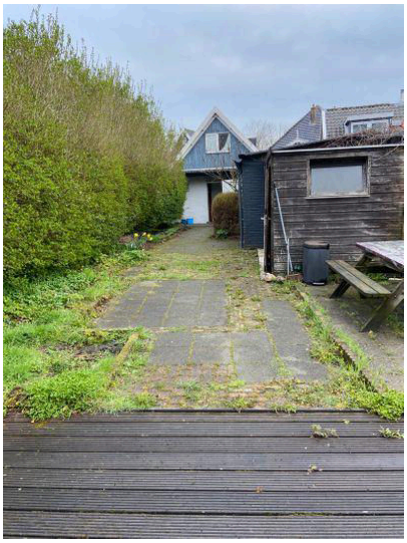
Waarneembaarheid Deels

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 op langere termijn goedkoper zijn dan handhaving. Indien niet expliciet vermeld, betreft het alleen de vervanging van de ketel, dus exclusief de leidingen en radiatoren. Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats. Eventuele capaciteitscontroles van ketels en of radiatoren kunnen worden uitgevoerd door een erkend installateur of adviseur. Van belang is ook de technische veroudering. Voor gas, en waterleidingen kan het nutsbedrijf een controle uitvoeren op lekkage en capaciteit. Installatie in bedrijf ten tijde van de keuring: Ja / Nee Merk:intergas Fabricagejaar:2014

08 - Terrein

Terrein inrichting - Inrichting algemeen

Waarneembaarheid Geheel



09 - Garage, berging

Dakbedekking vlak - Golfplaat asbesthoudend

Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland verboden. Dit betekent dat eigenaren van gebouwen met asbesthoudende dakbedekking deze voor die tijd moeten verwijderen. De ministerraad heeft hiermee ingestemd, op voorstel van staatssecretaris Wilma Mansveld (Infrastructuur en Milieu). Het verbod beschermt mens en milieu tegen de gezondheidsrisico's die blootstelling aan asbest met zich mee kan brengen. Asbestdaken verweren in de buitenlucht waardoor asbestvezels kunnen vrijkomen. Het inademen daarvan kan schadelijk zijn voor de gezondheid van mensen.
Het verbod beperkt zich tot het asbesthoudend materiaal dat in contact staat met de buitenlucht, bijvoorbeeld in golfplaten en dakleien. Ruim driekwart van deze asbestdaken is te vinden in de agrarische sector.

Eigenaren van asbestdaken zijn zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van asbest. Er komt hiervoor per 1 januari 2016 een subsidieregeling. Hiervoor is minimaal €75 miljoen beschikbaar.

Asbest in gebouwen, zoals asbesthoudend dakbeschot of isolatiemateriaal dat onder de dakbedekking zit, wordt niet verboden. Het verwijderen van asbest moet zorgvuldig gebeuren. Er geldt een plicht om gebouwen die zijn gebouwd voor 1994 te inventariseren op asbest, voorafgaand aan een verbouwing of sloop.

Gebrek	Mogelijk asbesthoudend materiaal

Locatie	schuur
Maatregel	nader onderzoek
	Uitvoering: Direct Pro Memorie: ja

Gevelafwerking - Algemeen

Waarneembaarheid	Geheel

Algemeen	Te denken valt aan volkernkunstsof (trespa), plaatstaal, multiplex, maar ook cementgebondenplaten (eterniet). Beoordeeld worden de soort materialen en de staat (delaminatie, scheuren, detaillering, matige kwaliteit). De beplating moet van buitenaf worden geïnspecteerd. Het is belangrijk om de aansluitingen (rondom) goed en van dichtbij te inspecteren. Er dienen voldoende bevestigingen toegepast te zijn. Aandachtsgebieden/te inspecteren aspecten: beschadigingen/scheuren, afwatering, aansluitingen, inwaterende constructie, delaminatie, verkleuring van de beplating, aantasting van bevestigingsmiddelen, vervorming van de beplating, ventilatie en dilataties.

Kozijnen buitengevel - Algemeen

Waarneembaarheid	Geheel
Gebrek	Delaminatie, houtrot
Locatie	schuur

Maatregel	Elders opgenomen
	Uitvoering: Direct Pro Memorie: ja

10 - Algemene bevindingen

Ingrijpende verbouwing nodig - Ingrijpende verbouwing nodig

Waarneembaarheid	Geheel
Toelichting	Om de woning te laten voldoen aan de huidige eisen en maatstaven is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk. De woning vertoont veel achterstallig onderhoud.

Ventilatie - Algemeen

Waarneembaarheid	Niet

Toelichting	Wat kunt u doen om de luchtkwaliteit in uw woning te verbeteren? Tien tips om u een handje te helpen. 1. Houd ventilatieroosters boven de ramen open. Is het buiten erg koud, sluit ze dan maximaal voor de helft. 2. Maak roosters een keer per jaar schoon met een stofzuiger. Vergeet daarbij niet de buitenkant schoon te maken. Vervang geregeld stofzuigerzakken en het filter in de stofzuiger. 3. Heeft u geen ventilatieroosters? Zet dan altijd het klapraam of een ander raampje open (met anti-inbraakstang of slot). Zeker in de woon- of slaapkamer. 4. Controleer of de ventilatieroosters in de gevel nog open zijn. Deze zorgen ervoor dat uw kruipruimte en spouwmuren droog blijven. 5. Bent u klaar met koken? Laat de afzuigkap nog een kwartiertje aanstaan, zo kan het overtollige vocht naar buiten. 6. Let op het filter in uw afzuigkap. Door vervuiling neemt de capaciteit van het toestel af. Vervang de kunststoffilters op tijd. Als u een metalen filter heeft, maak deze dan schoon met een sopje of was hem in de vaatwasser. 7. Als u klaar bent met douchen, zet dan even een raam open of de ventilator aan. 8. Als u de mogelijkheid heeft, kies dan bij een nieuwbouwhuis voor mechanische ventilatie met een warmte-terugwinsysteem. De warmte van afgevoerde lucht wordt weer gebruikt om frisse lucht te verwarmen. Binnen enkele jaren heeft u de investering terugverdiend. 9. Wordt er in huis gerookt? Zorg dan voor extra ventilatie, door de centrale ventilatie hoger te zetten, ventilatieroosters verder open te zetten of een raam te openen. 10. Heeft uw woning mechanische ventilatie? Laat deze periodiek reinigen, bijvoorbeeld gelijktijdig met de controle van uw CV-installatie. In de ventilator kan vuil en vet zich ophopen. 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	Eventuele verstoppingen van leidingen kunnen niet visueel waargenomen worden.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model Bouwkundig Rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
  - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
  - kosten op termijn: kosten van toekomstig;
  - onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
  - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan danwel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
  - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
  - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doehetzelf- werkzaamheden);
  - vermeld inclusief BTW; indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
  - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Administratieve gegevens	
Aanvrager	**Keuringsinstantie**
Naam Adres Plaats Telefoon E-mail	Bedrijf Mays Company Adres Verhulstplein 16 Plaats 2517 SC Den Haag Telefoon 0680151474 KvK nummer 68772858 KvK branche Bouwkundig adviesbureau
Woning	**Verantwoording**
Adres Beets 46 Plaats 1475 JD Beets Woningtype Woonhuis/Vrijstaand Bouwjaar 1901 (indicatie)	Datum inspectie vrijdag 30 april 2021 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: Leon Van de Weijer (handtekening inspecteur)

Expliciet uitgesloten van keuring (en dientengevolge van aansprakelijkheden) zijn alle objecten niet zijnde het omschreven object alsmede alle opstallen niet zijnde de woning.

Advies verbeteringskosten is geen dringend advies, echter kan de courantheid en het genot van de woning verbeteren, de koper bepaalt zelf of hij / zij dit advies geheel dan wel ten dele op volgt c.q. naast zich neerlegt.

Kostenraming totale inspectie

Onderhoudskosten (betreft NHG)

	Direct	Op termijn	Totaal
02 - Bovenbouw	10.384	0	10.384
03 - Gevels	26.188	0	26.188
04 - Daken	7.559	0	7.559
07 - Algemene installaties	150	0	150
Totaal woning	**44.281**	**0**	**44.281**

Verbeteringskosten (geen NHG)

	Verbetering	Totaal
04 - Daken		12.231
Dakbedekking hellend - Keramische pan - Vervangen keramische pannen, panlatten en tengels in combinatie met het aanbrengen van spinvliesfoli	12.231	
Totaal woning		**12.231**

Keuringsresultaten bouwdelen & onderhoudskosten (betreft NHG)

Dit overzicht is exclusief verbeteringskosten

02 - Bovenbouw

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
B.3	Begane grond vloer - Hout - Herstel vloerbalk inclusief vloerbeschot	herstellen	100 %	10.384	0
Totaal				**10.384**	**0**

03 - Gevels

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
B.1.2	Gevelafwerking - Gevellood - Herstel	herstellen	100 %	1.250	0
B.1.2	Gevelafwerking - Hout rabbatdelen - Vervangen gevelbekleding, algemeen	vervangen	100 %	3.015	0
B.2.1	Hang en sluitwerk - Algemeen - Onderhoud deuren, nastellen en corrigeren omtrekspeling	herstellen	100 %	990	0
B.2.1	Kozijnen buitengevel - Hout - Vervangen houten buitenkozijn inclusief afwerking	vervangen	100 %	19.572	0
B.2.1	Lekdorpels en Gevelvoorzieningen - Keramische dorpel - Vervangen voegwerk, lekdorpels	vervangen	100 %	424	0
B.2.2	Schilderwerk - Beton schilderwerk buiten - Schilderwerk, vervangend systeem	herstellen	100 %	937	0
Totaal				**26.188**	**0**

04 - Daken

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.3	Dakconstructie-/beschot - Hout - Schilderwerk pre-paint, chemisch reinigen	herstellen	100 %	530	0
A.6	Dakgoot - Dakgoot, zink - Herstel gootconstructie	herstellen	100 %	5.606	0
A.3	Dakraam - Hout - Herstel schilderwerk	herstellen	100 %	175	0
A.3.1	Dakrandafwerking - Algemeen hout overstek/boei - Vervangen dakrandafwerking	vervangen	100 %	900	0
A.6	Hemelwaterafvoer - Algemeen - Vervangen hemelwaterafvoer	vervangen	100 %	348	0
Totaal				**7.559**	**0**

07 - Algemene installaties

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.6	Beveiliging - CO2 melder - plaatsen CO2 melder	overig	100 %	40	0
A.6	Beveiliging - Rookmelder - Vervangen / aanbrengen rookmelder		100 %	110	0
Totaal				**150**	**0**

Toelichting

Code het nummer verwijst naar het bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.

Actie S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen; O = overig (toelichten).

Locatie en omschrijving gebrek	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
k.v.(%)	Kosten verdeling bij gestapelde bouw; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,-, bij 4 appartementen: k.v. 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
Direct noodzakelijke kosten	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn noodzakelijke kosten	Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Programma van eisen en aanbevelingen

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	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.	
A.1	KRUIPRUIMTE	§ 3.10.2
	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).	
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.	
A.3	DAK	§ 3.5.2
	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	§ 3.5.2
	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.	
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS	§ 3.5.2
	Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen.	§ 3.6.2
	Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten.	§ 3.7.2
	De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren.	
	Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	
A.4	BRANDVEILIGHEID	
	Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	BETONWERK GEVELS	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.5.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
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	§ 2.1.2 + § 2.2.2

	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.	
	Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN	§ 3.5.2
	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 zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN	§ 3.5.2
	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.	
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	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).	
B.4	SANITAIR	
	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT	§ 3.6.2
	Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.7.2

Bijlage: algemene voorwaarden

1. ALGEMEEN

1.1 Alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten en de met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten zijn in ieder geval van toepassing de algemene voorwaarden van opdrachtnemer. Eveneens zijn van toepassing de in de rapportage en de in onderhavige voorwaarden omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden, in de laatste versie en geldig op dat moment.

1.2 Bij opdrachtverstrekking aan opdrachtnemer bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1 lid 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van opdrachtnemer.

2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

2.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. opdrachtnemer zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. opdrachtnemer geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

2.3 I.v.m. de meldingsplicht van de verkoper met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen en/of verkoopkeuringen wordt een inlichtingenformulier van opdrachtnemer ter beschikking gesteld. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van opdrachtnemer.

2.4 De in artikel 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan opdrachtnemer overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. Indien de verkoper geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan opdrachtnemer heeft overhandigd, zal opdrachtnemer geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaard.

2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door opdrachtnemer worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.

2.6 De opdrachtgever garandeert dat opdrachtnemer vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke.

2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger niet bij de inspectie aanwezig is. Indien de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger wel bij de inspectie aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

2.8 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer.

2.9 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de opdrachtnemer, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

2.10 Indien weersinvloeden en/of onvoorziene omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door opdrachtnemer, behoudt opdrachtnemer zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

2.11 Indien door opdrachtnemer inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden gekeurd. In onderhavige situaties behoudt opdrachtnemer zich het recht voor eventuele meerkosten te factureren.

2.12 De objecten worden door opdrachtnemer, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.

2.13 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

2.14 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

2.15 Wijzigingen respectievelijk aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodieken worden uitsluitend door opdrachtnemer aangebracht.

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

2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door opdrachtnemer opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan opdrachtnemer door te geven. Tenzij binnen de gestelde 14 dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan opdrachtnemer kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen. opdrachtnemer heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

2.18 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

2.19 De rapporten (met uitzondering van het NHG rapport) worden digitaal aangeleverd. Indien de opdrachtgever een rapport op papier wenst te ontvangen, is dit tegen vergoeding verkrijgbaar.

2.20 Een NHG rapportage is geen bouwkundige keuring en mag uitsluitend gezien worden als rapportage ten behoeve van het verkrijgen van een nationale hypotheek garantie. opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor niet waargenomen tekortkomingen.

3. BETALINGEN EN TARIEVEN

3.1 De door opdrachtnemer uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven en eventueel van toepassing zijnde meerprijzen welke ook ten alle tijde zichtbaar zijn op onze website.

3.2 Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.

3.3 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal opdrachtnemer gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schaden van welke aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van opdrachtnemer.

3.4 Annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht tot inspectie die plaats zou vinden op de dag van inspectie of op de laatste dag voor de dag van inspectie zal door opdrachtnemer worden gefactureerd tegen het overeengekomen inspectietarief.

3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan opdrachtnemer niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in artikel 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. planningen wordt geschoven, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk opdrachtnemer worden gemeld.

3.7 Alle door opdrachtnemer opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij opdrachtnemer bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.

3.8 Opdrachtnemer houdt zich het recht voor de factuur elektronisch aan te leveren.

3.9 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum. opdrachtnemer heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van opdrachtnemer, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schaden en/of aansprakelijkheidsstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan opdrachtnemer te worden gemeld.

4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het “aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming”.

4.3 Het “aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming” dient binnen 14 dagen na toezending van het formulier, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan opdrachtnemer te worden geretourneerd. Niet volledige, leesbare en naar waarheid ingevulde, geparafeerde, ondertekende, aanmeldingsformulieren welke bovendien niet zijn voorzien van alle bijlagen indien van toepassing, zullen niet in behandeling worden genomen.

4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. opdrachtnemer behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van opdrachtnemer komt, geldt een eigen risico van € 500,--

4.6 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekening plaatsvinden voor ouderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indemniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.

4.7 Indien opdrachtnemer met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

4.8 Een door opdrachtnemer uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering, respectievelijk een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor eventuele gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.

4.9 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

4.10 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzwegen of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.

4.11 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.

4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en opdrachtnemer niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens opdrachtnemer van de tekortkomingen in kennis stelt.

4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Utrecht.

4.14 Op alle met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten en op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.

4.15 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd;

A: voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, uitgevoerde expertises en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden en rapportages tot maximaal EUR 4.500,00;

B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen etc. tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer dan drie maanden, is het totaal door opdrachtnemer met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste drie maanden verschuldigde honorarium gedeelte, met een maximum van EUR 4500,00.

4.16 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfsschaden, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. vertragingsschade, schade als gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, het bestek, ondeugdelijk uitgevoerde (herstel) werkzaamheden en/of verdere voorwaarden, schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan, als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en eventueel daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door opdrachtnemer uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin opdrachtnemer gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van opdrachtnemer, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.

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

4.18 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade verband houdende met of ten gevolge van onjuiste kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgave, schade ten gevolge van omissies in inspecties en inspectierapporten en/of schade voortvloeiende uit of verband houdende met adviezen en/of rapportages van externe deskundigen.

4.19 Indien opdrachtnemer met inachtneming van artikel 4.14 aansprakelijk is voor schade, is opdrachtnemer gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

5. BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

5.1 Indien de opdrachtgever één of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surseance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermogen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft opdrachtnemer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomend recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.

5.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Onverminderd de opdrachtnemer verder toekomende rechten heeft opdrachtnemer het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van opdrachtnemer op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat opdrachtnemer tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkliedenuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften respectievelijk aanwijzingen en instructies van overheden, etc. ..