

## Bouwkundig inspectie rapport

Inspectierapport.Voorbeeldrapport - Teststraat 1,  
1111AB Amersfoort



### Bouwkundig Inspectierapport

Pluskeuring, inclusief NHG



Teststraat 1, 1111AB Amersfoort  
4-12-2019 Rapportnummer:  
Voorbeeldrapport



## Algemene gegevens van de inspectie

---

### Inspectiegegevens

<b>Rapportnummer</b> Voorbeeldrapport	<b>Soort inspectie</b> Aankoopkeuring	<b>Datum inspectie</b> 4-12-2019	<b>Inspecteur</b> ing. H. Cay
<b>Aanwezig bij inspectie</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Makelaar (verkopend)			

---

### Opdrachtgever

**Naam****Adres**Teststraat 1  
1111AB Amersfoort  
Nederland

---

### Objectgegevens

**Adres**Teststraat 1  
1111AB Amersfoort**Type**

Hoekwoning

**Bouwjaar**

1974

**Bewoond**

Ja

**Gebruik**

Woning

**Vereniging van Eigenaren**

Nee

**Monument**

Niet van toepassing

## **Opmerkingen inspecteur**

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

In de bijkeuken zijn sporen van schimmels waargenomen. De ruimte dient regelmatig gestookt en geventileerd te worden.

## 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.

<b>Onderbouw, fundering</b>	<b>Fundering algemeen</b>	<b>9 - Niet inspecteerbaar</b>
<b>Onderbouw, fundering</b>	<b>Kruipruimte</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Gevelconstructie</b>	<b>Metselwerk</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Gevelopeningen</b>	<b>Buitenkozijnen - kunststof</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Gevelopeningen</b>	<b>Beglazing enkel/isolerend</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Gevelopeningen</b>	<b>Hang- en sluitwerk</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Gevelopening voorziening</b>	<b>Lekdorpels - keramisch</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Gevelopening voorziening</b>	<b>Lood, loodvervanger</b>	<b>4 - Matig</b>
<b>Balustrade</b>	<b>Balustrade - staal</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Vloeren</b>	<b>Verdiepingsvloer - steenachtig</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Vloeren</b>	<b>Begane grondvloer - steenachtig</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Dakconstructie</b>	<b>Dakconstructie hellend - hout</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Dakafwerking hellend</b>	<b>Dakafwerking hellend - betonpan</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Dakafwerking vlak</b>	<b>Dakafwerking vlak - bitumen + ballast</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Dakopening</b>	<b>Dakkapel hout</b>	<b>4 - Matig</b>
<b>Dakuitrusting</b>	<b>Gootconstructie hout</b>	<b>4 - Matig</b>
<b>Dakuitrusting</b>	<b>Dakdoorvoer</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Dakuitrusting</b>	<b>Gootbekleding zink</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Dakuitrusting</b>	<b>Schoorsteen buitendaks metselwerk</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Interieur</b>	<b>Binnenwand algemeen</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Interieur</b>	<b>Binnenkozijnen, deuren</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Interieur</b>	<b>Hang- en sluitwerk</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Keuken, toilet en badkamer</b>	<b>Keukenvoorziening</b>	<b>2 - Goed</b>

---

<b>Keuken, toilet en badkamer</b>	<b>Sanitaire voorziening, toilet</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Dakuitrusting</b>	<b>Dakrandafwerking hout</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Trap</b>	<b>Vaste trap, hout</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Interieur</b>	<b>Plafondafwerking algemeen</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Elektra-installatie</b>	<b>Groepenkast</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Elektra-installatie</b>	<b>Leiding en schakelmateriaal</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Keuken, toilet en badkamer</b>	<b>Sanitaire voorziening, badkamer</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Gas-installatie</b>	<b>Gasleiding, staal</b>	<b>3 - Redelijk</b>
<b>Afvoeren en riolering</b>	<b>Riolering, PVC</b>	<b>4 - Matig</b>
<b>Afvoeren en riolering</b>	<b>Hemelwaterafvoer, PVC</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Verwarming en warm water</b>	<b>Radiatoren</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Verwarming en warm water</b>	<b>Leidingwerk en appendages</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Verwarming en warm water</b>	<b>CV-installatie</b>	<b>2 - Goed</b>
<b>Verwarming en warm water</b>	<b>Zichtbare waterleiding</b>	<b>2 - Goed</b>

## ONDERBOUW, FUNDERING

### Fundering algemeen

<b>Waardering</b> 9 - Niet inspecteerbaar	<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Waarneembaarheid</b> Niet	<b>Lange termijn</b> € 0,00
	<b>Verbeterplan</b> € 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



<b>Waardering</b> 2 - Goed	<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Waarneembaarheid</b> Deels	<b>Lange termijn</b> € 0,00
	<b>Verbeterplan</b> € 0,00

### Gebreken en toelichting

Deels inspecteerbaar (belemmering)

De kruipruimte is beperkt geïnspecteerd vanaf het kruipluik in verband met een lekkage aan de riolering.

### 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

<b>Waardering</b> 3 - Redelijk	<b>Korte termijn</b> € 1500,00
<b>Waarneembaarheid</b> Geheel	<b>Lange termijn</b> € 300,00
	<b>Verbeterplan</b> € 0,00



### Gebreken en toelichting

- Lichte scheurvorming

De gevels vertonen scheurvorming. Vermoedelijk zijn de scheuren ontstaan door thermische werking of zetting. Geadviseerd wordt de scheuren te laten repareren om verdere schade aan het metselwerk te voorkomen. Bij grotere scheuren dient het metselwerk verstevigd te worden middels spiraalankers of door middel van injectie.

Let op: middels een visuele inspectie kan niet vastgesteld worden of er een latei in de constructie aanwezig is. Het kan ik de toekomst noodzakelijk zijn om bij meerdere openingen in de gevel een stalen hoeklijn aan te brengen als latei.

De tuinmuur zit deels los en dient opnieuw opgemetseld te worden.

### 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 - kunststof

**Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Geen gebreken geconstateerd**Algemene toelichting**

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

**Beglazing enkel/isolerend****Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**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**

<b>Waardering</b> 2 - Goed	<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Waarneembaarheid</b> Geheel	<b>Lange termijn</b> € 0,00
	<b>Verbeterplan</b> € 0,00

**Gebreken en toelichting** Geen gebreken geconstateerd

Draaikiepramen dienen goed onderhouden te worden. Het hang en sluitwerk is een ingewikkeld systeem wat soepel moet lopen ten behoeve van het functioneren van het draaikiepraam. Als het systeem goed gesmeerd is opent en sluit het raam gemakkelijker. Het sluitwerk kan gesmeerd worden met siliconenspray. Indien het raam niet goed opent en sluit zal het opnieuw moeten worden afgesteld. Geadviseerd wordt dit door een vakman te laten doen. Daarnaast is het van belang dat de rubbers jaarlijks in te smeren met een onderhoudsstift of vaseline om uitdroging te voorkomen.

**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

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 200,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting**

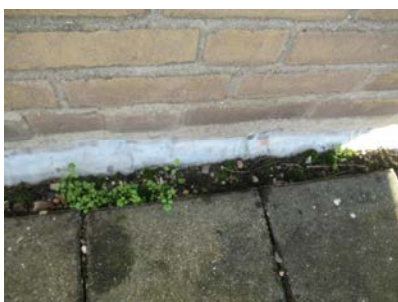
- Uitgespoeld voegwerk

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**

4 - Matig

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 100,00

**Lange termijn**

€ 400,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Scheurvorming

Er is scheurvorming waargenomen in de loodslabben. De loodslabben zorgen voor een waterdichte aansluiting tussen twee materialen zoals de gevel en de dakbedekking. Geadviseerd wordt de loodslabben te laten herstellen / vervangen om lekkages te voorkomen. Tijdelijke reparaties kunnen uitgevoerd worden middels batuband / loodtape. Na het tijdelijk repareren, dient men wel rekening te houden met vervanging van de loodslabben op termijn.

**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.

## BALUSTRADE

### Balustrade - metaal

<b>Waardering</b> 2 - Goed	<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Waarneembaarheid</b> Geheel	<b>Lange termijn</b> € 0,00
	<b>Verbeterplan</b> € 0,00

### Gebreken en toelichting

Geen gebreken geconstateerd

#### Algemene toelichting

Een balkonhek dient i.v.m. de veiligheid aan een minimale hoogte van 90 cm te voldoen. Bij een balkonhek is het belangrijk dat deze stevig is. Er zijn metselwerk balkonmuren, aluminium balkonhekken en houten balustrades. De bevestiging aan de vloer en de gevel verdienen extra aandacht. Veelal worden voor de bevestiging geen rvs schroeven/bouten gebruikt, waardoor er schade kan ontstaan aan vloerconstructie of gevelconstructie.

## VLOEREN

### Begane grondvloer - steenachtig



**Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting**

Geen gebreken geconstateerd

**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 - steenachtig

**Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting**

Geen gebreken geconstateerd

In de verdiepingsvloer zijn geen zichtbare gebreken waargenomen.

**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 plafonduafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

## DAKCONSTRUCTIE

### Dakconstructie hellend - hout

**Waardering**

3 - Redelijk

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Lekkage sporen, inactief

Er zijn lekkagesporen waargenomen aan de binnenzijde van het dak. Tijdens de inspectie zijn diverse metingen uitgevoerd en de sporen waren droog. Aangenomen is dat er geen sprake is van een actieve lekkage, maar dit kan niet geheel uitgesloten worden. Zekerheidshalve wordt geadviseerd dit in de gaten te houden.

**Algemene toelichting**

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

**Dakconstructie vlak - beton**

<b>Waardering</b> 4 - Matig	<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Waarneembaarheid</b> Geheel	<b>Lange termijn</b> € 0,00
	<b>Verbeterplan</b> € 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Doorbuiging/onvoldoende stijf

De dakconstructie buigt door. Er zijn loodrecht op de lengte van de dakelementen enkele lichte scheuren waargenomen. Middels een momentopname kan geen zekerheid geboden worden voor doorbuigingen. Er is nader onderzoek vereist door een constructeur of door middel van het monitoren. Eventuele vervanging van de dakconstructie kan niet uitgesloten worden.

**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 - betonpan

**Waardering**

3 - Redelijk

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 2000,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Erosie

De dakpannen aan de achterzijde zijn verouderd en uitgesleten. Op langere termijn dient er rekening gehouden te worden met vervanging van de dakpannen aan de achterzijde van de woning.

**Algemene toelichting**

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 40 tot 60 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe daktengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschof. 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 - bitumen + ballast

**Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Geen gebreken geconstateerd

Er zijn geen gebreken, anders dan normale veroudering, aan de dakbedekking waargenomen.

De dakbedekking is in verband met ballast beperkt inspecteerbaar.

**Algemene toelichting**

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



## DAKOPENING

### Dakkapel - hout

<b>Waardering</b> 4 - Matig	<b>Korte termijn</b> € 2500,00
<b>Waarneembaarheid</b> Deels	<b>Lange termijn</b> € 0,00
	<b>Verbeterplan</b> € 0,00



#### Gebreken en toelichting

- Economisch afgeschreven dakbedekking
- Vochtlekages zichtbaar

Er zijn sporen van vocht waargenomen. Geadviseerd wordt nader onderzoek te laten doen naar de oorzaak. Herstelkosten zijn afhankelijk van de resultaten van nader onderzoek.

De dakbedekking van de dakkapel is verouderd en economisch afgeschreven. De kans op lekkage neemt toe. Er dient rekening gehouden te worden met vervanging.

De bitumineuze shingels van de dakkapel laten los en dienen vervangen te worden.

Tot slot zijn er ook scheuren in de loodslabben waargenomen. Geadviseerd wordt de loodslabben te laten vervangen.

#### 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

### Gootconstructie - hout

**Waardering**

4 - Matig

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 700,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Houtrotaantasting in omtimmering

Er zijn houtrotaantastingen geconstateerd in de houten omtimmering. Geadviseerd wordt de aangetaste delen te laten vervangen. De achterliggende constructie is niet inspecteerbaar. Er kan niet worden uitgesloten dat deze eveneens is aangetast.

**Algemene toelichting**

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

### Gootbekleding - zink

**Waardering**

3 - Redelijk

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 200,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Vochtlekkages zichtbaar (zink)

De houten gootconstructie is aangetast door houtrot. Vermoedelijk is er sprake van een lekkage aan de goot. Mogelijk dient de naad gerepareerd te worden. In verband met hoogte kunnen de goten zeer beperkt geïnspecteerd worden. Het is niet met zekerheid vast te stellen of de lekkage actief is of niet. Zekerheidshalve is hier een kostenpost voor opgenomen.

**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**



<b>Waardering</b> 3 - Redelijk
<b>Waarneembaarheid</b> Deels

<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Lange termijn</b> € 900,00
<b>Verbeterplan</b> € 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Verzanding/ erosie/ verwerking

De schoorsteen vertoont sporen van veroudering. Er is sprake van verzanding/erosie/verwerking. Geadviseerd wordt de schoorsteen een onderhoudsbeurt te geven.

**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.

**Doorvoer algemeen**



<b>Waardering</b> 2 - Goed
<b>Waarneembaarheid</b> Deels

<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Lange termijn</b> € 0,00
<b>Verbeterplan</b> € 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Geen gebreken geconstateerd

**Dakrandafwerking - hout**



<b>Waardering</b> 3 - Redelijk
<b>Waarneembaarheid</b> Geheel

<b>Korte termijn</b> € 900,00
<b>Lange termijn</b> € 0,00
<b>Verbeterplan</b> € 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Houtrot/ Delaminatie

Er is houtrot geconstateerd in de houten dakrandafwerking. De herstelkosten zijn elders opgenomen.

Het schilderwerk bladdert af. Geadviseerd wordt de houten delen te laten schilderen.

**Boeidelen - kunststof, volkern****Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

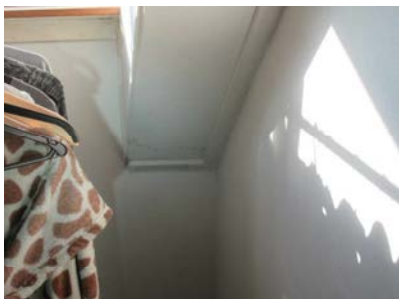
**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Geen gebreken geconstateerd

## INTERIEUR

### Binnenwand algemeen

**Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**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.

Boven kozijnopeningen zijn scheuren waargenomen. De scheuren worden vaak veroorzaakt door werking van de latei en behoeft veelal 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

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 2000,00

**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**



<b>Waardering</b> 3 - Redelijk
<b>Waarneembaarheid</b> Geheel

<b>Korte termijn</b> € 50,00
<b>Lange termijn</b> € 0,00
<b>Verbeterplan</b> € 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Enkele deuren klemmen

Enkele binnendeuren klemmen. Geadviseerd wordt de binnendeuren na te lopen en opnieuw af te stellen. Er zijn geen kosten opgenomen.

**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**

<b>Waardering</b> 2 - Goed
<b>Waarneembaarheid</b> Geheel

<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Lange termijn</b> € 0,00
<b>Verbeterplan</b> € 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**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

### Gebreken en toelichting

Geen gebreken geconstateerd

### 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**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

### Gebreken en toelichting

Geen gebreken geconstateerd

### 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**

<b>Waardering</b> 3 - Redelijk	<b>Korte termijn</b> € 400,00
<b>Waarneembaarheid</b> Geheel	<b>Lange termijn</b> € 0,00
	<b>Verbeterplan</b> € 0,00



**Gebreken en toelichting**

- Gebreken aan kit- en voegwerk
- Gedateerde uitvoering
- Beschadigd tegelwerk

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.

Er zijn beschadigingen waargenomen in het tegelwerk. Geadviseerd wordt de beschadigde tegels te vervangen om vochtdoorslag te voorkomen.

De badkamer is gedateerd. Vervangen naar wens koper. Kosten 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.*

*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 uitsluitel 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

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Geen gebreken geconstateerd**Algemene toelichting**

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

## ELEKTRA-INSTALLATIE

### Groepenkast

**Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Geen gebreken geconstateerd

Aantal groepen: 6

Aantal aardlekschakelaars: 2

Hoofdschakelaar: Aanwezig

**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

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

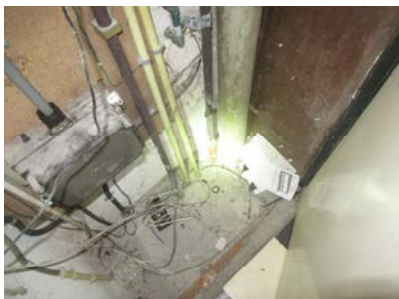
**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Geen gebreken geconstateerd

## GAS-INSTALLATIE

### Gasleiding staal

**Waardering**

3 - Redelijk

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 600,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting** Corrosie

Er is lichte corrosie waargenomen op de stalen gasleidingen. De kans op een eventuele gaslekkage neemt toe. Geadviseerd wordt de stalen gasleiding preventief te vervangen.

**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 PVC



**Waardering**

4 - Matig

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 400,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

**Gebreken en toelichting**

In storing/lekkage/borrelen

Er is lekkage onder het toilet in de kruipruimte waargenomen. Geadviseerd wordt de lekkage te laten verhelpen.

**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

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**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

**Waarneembaarheid**

Deels

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

#### Gebreken en toelichting

Geen gebreken geconstateerd

Merk: Remeha

Bouwjaar: 2011

#### Algemene toelichting

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

### Radiatoren



**Waardering**

2 - Goed

**Waarneembaarheid**

Geheel

**Korte termijn**

€ 0,00

**Lange termijn**

€ 0,00

**Verbeterplan**

€ 0,00

#### Gebreken en toelichting

Verouderde installatie (radiatoren en kranen)

De radiatoren en kranen zijn verouderd. Er kan niet worden uitgesloten dat er op termijn radiatoren en/of kranen vervangen moeten worden.

#### Algemene toelichting

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

**Leidingwerk en appendages**



<b>Waardering</b> 2 - Goed
<b>Waarneembaarheid</b> Deels

<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Lange termijn</b> € 0,00
<b>Verbeterplan</b> € 0,00

**Gebreken en toelichting**

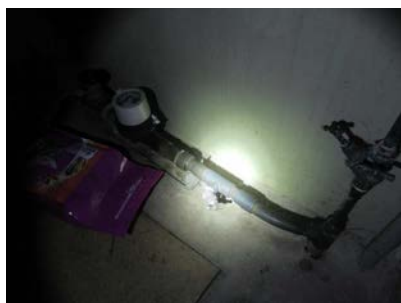
- Verouderde installatie (radiatoren en kranen)

De CV-installatie is verouderd. Er kan niet worden uitgesloten dat er op termijn leidingwerk en/of appendages vervangen moeten worden.

**Algemene toelichting**

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

**Zichtbare waterleiding**



<b>Waardering</b> 2 - Goed
<b>Waarneembaarheid</b> Deels

<b>Korte termijn</b> € 0,00
<b>Lange termijn</b> € 0,00
<b>Verbeterplan</b> € 0,00

**Gebreken en toelichting**

- Geen gebreken geconstateerd

Voor zover zichtbaar zijn er geen gebreken aan de waterleidingen waargenomen.

**Kostenraming totaal**

Hoofdgroep	Korte termijn	Lange termijn	Verbetering	Totaal
ONDERBOUW, FUNDERING	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GEVELCONSTRUCTIE	€ 1500,00	€ 300,00	€ 0	€ 1800,00
GEVELAFWERKING	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GEVELOPENINGEN	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GEVELOPENING VOORZIENINGEN	€ 100,00	€ 600,00	€ 0	€ 700,00
BALUSTRADE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
VLOEREN	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
DAKCONSTRUCTIE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
DAKAFWERKING HELLEND	€ 0	€ 2000,00	€ 0	€ 2000,00
DAKAFWERKING VLAK	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
DAKOPENING	€ 2500,00	€ 0	€ 0	€ 2500,00
DAKUITRUSTING	€ 1800,00	€ 900,00	€ 0	€ 2700,00
INTERIEUR	€ 50,00	€ 0	€ 2000,00	€ 2050,00
KEUKEN, TOILET EN BADKAMER	€ 400,00	€ 0	€ 0	€ 400,00
TRAP	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
ELEKTRA-INSTALLATIE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GAS-INSTALLATIE	€ 0	€ 600,00	€ 0	€ 600,00
AFVOEREN EN RIOLERING	€ 400,00	€ 0	€ 0	€ 400,00
VENTILATIE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
VERWARMING EN WARM WATER	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
BIJGEBOUWEN	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 6750,00</b>	<b>€ 4400,00</b>	<b>€ 2000,00</b>	<b>€ 13150,00</b>

**Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie****Aanvrager****Naam****Adres**Teststraat 1  
1111AB Amersfoort**Woning****Adres**Teststraat 1  
1111AB Amersfoort**Type**

Hoekwoning

**Bouwjaar (indicatief)**

1974

**Keuringsinstantie****Bedrijf:**

Keuringshuis

**Adres:**

Natriumweg 7

**Postcode/plaats:**

3812 PV Amersfoort

**Telefoon:**

033-2850663

**Email:**

info@keuringshuis.nl

**Inspecteur:**

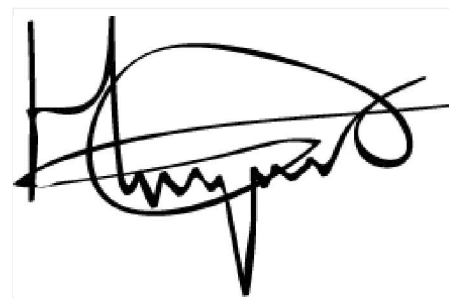
ing. H. Cay

**KvKnummer:**

67767079

**Ingeschreven als:**

Bouwkundig Adviesbureau

**Verantwoording****Inspectiedatum:** 4-12-2019**Totale kostenraming****Direct noodzakelijk****Op termijn noodzakelijk****Totaal algemene bouwdelen**

€ 4300,00

€ 2900,00

**Totaal algemene bouwlagen**

€ 2400,00

€ 1500,00

**TOTAAL**

€ 6700,00

€ 4400,00



## Keuringsresultaten algemene bouwdelen

Element	Gebrek	Handelling	k.v.%	Kosten Direct	Kosten Termijn
<b>A.0 Fundering algemeen</b>	Geen gebreken geconstateerd in relatie tot fundering	H		€ 0,00	€ 0,00
<b>A.1 Krulpruimte</b>	Deels inspecteerbaar (belemmering)			€ 0,00	€ 0,00
<b>A.3 Dakconstructie hellend - hout</b>	Lekkage sporen, inactief			€ 0,00	€ 0,00
<b>A.3 Dakconstructie vlak - beton</b>	Doorbuiging/onvoldoende stijf			€ 0,00	€ 0,00
<b>A.3.1 Dakafwerking hellend - betonpan</b>	Erosie			€ 0,00	€ 2000,00
<b>A.3.1 Dakafwerking vlak - bitumen geballast</b>	Geen gebreken geconstateerd			€ 0,00	€ 0,00
<b>A.3 Dakkapel hout</b>	Economisch afgeschreven dakbedekking, Vochtlekkages zichtbaar		100 %	€ 2500,00	€ 0,00
<b>A.3 Gooiconstructie hout</b>	Houtrotaantasting in omtimmering			€ 700,00	€ 0,00
<b>A.3 Gootbekleding zink</b>	Vochtlekkages zichtbaar (zink)			€ 200,00	€ 0,00

<b>A.3.2</b>				
<b>Schoorsteen buitendaks metselwerk</b>	Verzanding/ erosie/ verwerking		€ 0,00	€ 900,00
<hr/>				
<b>A.3 Dakdoorvoer algemeen</b>	Geen gebreken geconstateerd		€ 0,00	€ 0,00
<hr/>				
<b>A.3 Dakrandafwerking hout</b>	Houtrot/ Delaminatie		€ 900,00	€ 0,00
<hr/>				
<b>A.3 Lood, loodvervanger</b>		100 %		
<hr/>				
<b>A.3 Boeidelen kunststof, volkern</b>	Geen gebreken geconstateerd		€ 0,00	€ 0,00
<hr/>				

**Keuringsresultaten per bouwlaag**

Element	Gebrek	Handelling	k.v.%	Kosten Direct	Kosten Termijn
<b>B.1.2 Metselwerk</b>	Lichte scheurvorming	H		€ 1500,00	€ 300,00
<b>B.2.1 Buitenkozijnen kunststof</b>	Geen gebreken geconstateerd			€ 0,00	€ 0,00
<b>B.2.1 Beglazing enkel</b>	Geen gebreken geconstateerd			€ 0,00	€ 0,00
<b>B.2.1 Hang- en sluitwerk</b>	Geen gebreken geconstateerd			€ 0,00	€ 0,00
<b>B.2.1 Lekdorpels keramisch</b>	Uitgespoeld voegwerk			€ 0,00	€ 200,00
<b>B.2.1 Lood, loodvervanger</b>	Scheurvorming			€ 100,00	€ 400,00
<b>B.1.2.3 Balustrade staal</b>	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.2.1 Lekdorpels staal</b>					
<b>B.3 Begane grondvloer steenachtig</b>	Geen gebreken geconstateerd			€ 0,00	€ 0,00
<b>B.3 Verdiepingsvloer steenachtig</b>	Geen gebreken geconstateerd			€ 0,00	€ 0,00
<b>B.6 Plafondatwerking algemeen</b>	Brandgevaarlijk		100 %	€ 0,00	€ 0,00

<b>B.6 Binnenkozijnen, deuren</b>	Enkele deuren klemmen		100 %	€ 50,00	€ 0,00
<b>B.6 Binnenwand algemeen</b>	Krimpscheuren op hoeken		100 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.6 Keukenvoorziening</b>	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.4 Sanitaire voorziening, toilet</b>	Geen gebreken geconstateerd		100 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.2.1 Hang- en sluitwerk</b>	Geen gebreken geconstateerd			€ 0,00	€ 0,00
<b>B.4 Sanitaire voorziening, badkamer</b>	Gebreken aan kit- en voegwerk, Gedateerde uitvoering, Beschadigd tegelwerk		100 %	€ 400,00	€ 0,00
<b>B.6 Vaste trap hout</b>	Geen gebreken geconstateerd	H	100 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.6 Groepenkast</b>	Geen gebreken geconstateerd		0 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.6 Leiding en schakelmateriaal</b>	Geen gebreken geconstateerd		0 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.6 Gasleiding staal</b>	Corrosie	V	0 %	€ 0,00	€ 600,00
<b>B.5 Riolering PVC</b>	In storing/lekkage/borrelen			€ 400,00	€ 0,00

<b>B.5 Hemelwaterafvoer PVC</b>	Geen gebreken geconstateerd		€ 0,00	€ 0,00
<b>B.5 CV-ketel</b>	Geen gebreken geconstateerd	0 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.5 Radiatoren</b>	Verouderde installatie (radiatoren en kranen)	0 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.5 Leidingwerk en appendages</b>	Verouderde installatie (radiatoren en kranen)	0 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.5 Zichtbare waterleiding</b>	Geen gebreken geconstateerd	0 %	€ 0,00	€ 0,00
<b>B.6 Berging</b>		0 %		

## Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.O	<b>FUNDERING</b> 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	<b>KRUIPRUIMTE</b> 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	<b>PORTIEK/GALERIJ</b> 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 trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	§ 3.10.2

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.3	<p><b>DAK</b></p> <p>Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.</p> <p>Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.</p>	§ 3.5.2
A.3.1	<p><b>DAKBEDEKKING</b></p> <p>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.</p>	§ 3.5.2
A.3.2	<p><b>SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS</b></p> <p>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.</p>	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	<p><b>BRANDVEILIGHEID</b></p> <p>Tempex verwijderen.</p>	
A.5	<p><b>ONGEDIERTE /ZWAM</b></p> <p>Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.</p>	

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1	<b>BETONWERK GEVELS</b> Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2	<b>METSELWERK/GEVELS</b> 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	<b>METALEN CONSTRUCTIEDELEN</b> 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	<b>KOZIJNEN /RAMEN /DEUREN BUITEN</b> 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	<p><b>SCHILDERWERK BUITEN</b></p> <p>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.</p>	§ 3.5.2
B.2.3	<p><b>VLOEREN , HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN</b></p> <p>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).</p>	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	<p><b>SANITAIR</b></p> <p>Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt , moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrenge van ervan.</p>	
B.5	<p><b>VENTILATIE/VOCHT</b></p> <p>Bij in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.</p>	§ 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 opstellen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

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

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

**Werkwijze**

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

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](http://www.keuringshuis.nl/uploads/algemenevoorwaarden.pdf). De opgenomen artikelen hieronder zijn enkel van toepassing voor deze rapportage.

### ARTIKEL, 6 | 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 genooddakt 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 vervolgininspectie plaatsvinden. Deze hernieuwde en/of vervolgininspectie 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 het 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 dat 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 werkmethodeken, 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 het kader van de overeenkomst diensten leveren die behoren tot 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 het 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 het 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 overeengekomen 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, 1 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 gedeelde 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 meldingsformulier 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 gereturneerd, 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 meldingsformulieren 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 melding 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.