



K a m s m a
bouwadvies

Bouwkundig inspectierapport



Straat : Haya van Somerenlaan
Postcode Plaats : 1187 RB AMSTELVEEN
Woningtype : Eengezinshoekwoning
Bouwjaar : Omstreeks 1983
Datum inspectie : 14 maart 2007
Rapportnummer : 200700-02
Inspecteur : D.G.

Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens

- 1.1 Inspectiegegevens
- 1.2 Opdrachtgever
- 1.3 Gegevens van het pand

2. Bouwkundige inspectie

- 2.1 Doel bouwkundige inspectie
- 2.2 Het bouwtechnische rapport
- 2.3 Beoordeling van het object
- 2.4 Werkwijze
- 2.5 Raming van kosten
 - 2.5.1 Informatieplicht verkopers
 - 2.5.2 Onderzoeksplicht kopers

3. Technische staat

- 3.1 Toelichting

4. Rapportage

- 4.1 Inspectieresultaten
- 4.2 Opmerkingen inspecteur
- 4.3 Algemene toelichting

5. Samenvatting herstelkosten

Algemene voorwaarden Kamsma Bouwadvies.

1. Algemene gegevens

1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie	: Pluskeuring
Rapportnummer	: 200700-02
Inspecteur	: D.G.
Datum aanvraag	: 13 maart 2007
Datum inspectie	: 14 maart 2007
Aanwezig bij de inspectie	: Verkoper Koper Makelaar Bewoner
Weersgesteldheid tijdens bouwkundige inspectie	: Goede weersomstandigheden
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	: Ja

1.2 Opdrachtgever

Naam	: Familie
Adres	: Lindenlaan
Postcode	: 1185 LL
Woonplaats	: AMSTELVEEN
Telefoonnummer	: 020-
E-mail	:

1.3 Gegevens van het pand

Woningtype	: Eengezinshoekwoning
Adres	: Haya van Somerenlaan
Postcode	: 1187 RB
Woonplaats	: AMSTELVEEN
Bouwjaar	: Omstreeks 1983
Bewoond	: Ja
Verbouwingsjaar	: Omstreeks 2002
Gebruik	: woning
Aantal bouwlagen	: 3
Bruto inhoud in m3	: Inhoud 251 - 500 m3

2. Bouwkundige inspectie

2.1 Doel bouwkundige inspectie

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

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

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn.

Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie m.b.t het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn. Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050 of www.vrom.nl

2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel,
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functieervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke niet direct noodzakelijk zijn, maar waarvan de verwachting is dat deze binnen een periode van 3 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van gebreken.
- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a. ;
 - onderzoek naar houtborende insecten,
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
 - onderzoek naar betonrot,
 - onderzoek naar asbest.

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

2.3 Beoordeling van het object

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

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

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

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

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 m.b.t. de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

2.4 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 c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

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

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

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

2.5 Raming van kosten

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

kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

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

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

2.5.1 Informatieplicht verkopers

Conform 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 van Kamsma Bouwadvies BV is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

2.5.2 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.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

3. Technische staat

3.1 Toelichting

Kamsma bouwadvies beoordeelt op basis van de NEN 2767 Conditie meting van bouw- en installatiedelen. Conditie meting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van woningen en bouwdeelen. De conditie meting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een woning of bouwdeel kan worden gemeten. In de conditie meting is een direct verband gelegd tussen de op een bouwdeel aan te treffen gebreken en de conditie van dat bouwdeel.

Deze conditie representeert zowel *het belang* (de ernst) van de aangetroffen degradatie (effect van de degradatie op de verschillende typen prestaties, waarbij de invloed op de veiligheid ernstiger is dan de invloed op esthetische prestaties) als *intensiteit* (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de *omvang* (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een waardering. De drie gebrekenmerken bepalen samen de technische conditie van het element of het bouwdeel. Deze waardering gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht.

Waardering	Omschrijving
Uitstekend	Geen of zeer beperkte veroudering.
Goed	Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. De functie vervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	Maximaal gebrekenbeeld. De functie vervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

4. Rapportage

4.1 Inspectieresultaten

Fundering

Fundering - op palen							
Waardering:	Goed						
Waarneembaar:	Deels						
Gebrek:	Geen gebreken geconstateerd						
Advies:							
Herstelkosten:	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Direct</th><th>Op termijn</th></tr></thead><tbody><tr><td>€</td><td>0,00</td><td>€ 0,00</td></tr></tbody></table>		Direct	Op termijn	€	0,00	€ 0,00
	Direct	Op termijn					
€	0,00	€ 0,00					
Toelichting:	Er zijn geen aanwijzingen die duiden op een tekortkoming, de fundering is goed. Er is sprake van betonnen palen.						
Algemeen:	<i>Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.</i>						

Onderbouw

Kruipruimte							
Waardering:	Redelijk						
Waarneembaar:	Deels						
Gebrek:	Licht vochtig						
Advies:	Aanvullend ventileren en bodemafluiters aanbrengen						
Herstelkosten:	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Direct</th><th>Op termijn</th></tr></thead><tbody><tr><td>€</td><td>1.000,00</td><td>€ 0,00</td></tr></tbody></table>		Direct	Op termijn	€	1.000,00	€ 0,00
	Direct	Op termijn					
€	1.000,00	€ 0,00					
Toelichting:	De kruipruimte is licht vochtig. Geadviseerd wordt de ventilatie van de kruipruimte te verbeteren (bodemafluiting van schuimbeton of folie, aanbrengen aanvullende ventilatieroosters of versterkte mechanische ventilatie). Tevens het aanwezige bouwafval verwijderen ter voorkoming van schimmelvorming.						
Algemeen:	<i>De kruipruimte wordt beoordeeld bij de aanwezige kruipluiken. 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.</i>						



Gevelconstructie

Metselwerk

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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

Betonelementen

Waardering: Redelijk
Waarneembaar: Deels
Gebrek: Vorstschade
Advies: Herstellen

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 500,00	€ 0,00

Toelichting: Eén van de betonlateien aan de voorgevel vertoont vorstschade. Geadviseerd wordt plaatselijk herstel.

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



Geveluitrusting

Buitenkozijnen - kunststof (excl. H&S)

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting: In 2003 geplaatst.

Algemeen: 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).

Buitenramen - kunststof (excl. H&S)

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting: In 2003 geplaatst incl. HR++ glas.

Algemeen: Bij draai/kiepramen dient men zorgvuldig om te gaan het sluitmechanisme. In het geval dat het sluitmechanisme geforceerd wordt, bestaat de kans dat het mechanisme niet meer te repareren is en dat er een compleet nieuw raam dient te worden aangebracht. In het ergste geval zal er zelfs een geheel nieuw kozijn aangebracht moeten worden.

Buitendeuren - kunststof (excl. H&S)

Waardering: Redelijk

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Gebreken aan katten

Advies: Vervangen kitaansluiting

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 500,00

Toelichting: Het kitwerk ter plaatse van het kozijn en het metselwerk vervangen.

Algemeen: Bij draai / kiepdeuren dient men zorgvuldig om te gaan het sluitmechanisme. In het geval dat het sluitmechanisme geforceerd wordt, bestaat de kans dat het mechanisme niet meer te repareren is en dat er een compleet nieuwe deur dient te worden aangebracht. In het ergste geval zal er zelfs een geheel nieuw kozijn aangebracht moeten worden.

Buitendeuren - aluminium (excl. H&S)

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting: Betreft de aluminium schuifpui.

Algemeen: Aluminium schuifdeuren rollen / schuiven over lagers of rails. Bij oudere schuifdeuren kan het voorkomen dat er geen reserve onderdelen meer verkrijgbaar zijn. Het gevolg kan zijn dat door het ontbreken van noodzakelijke onderdelen, het gehele kozijn incl. deuren vervangen moeten worden. In de rapportage kan hier geen rekening mee gehouden worden.

Hang- en sluitwerk deuren

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting: Afhankelijk van de wens van koper (veiligheids) hang- en sluitwerk aanbrengen.

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

Hang- en sluitwerk ramen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting: Zie toelichting bij het onderdeel hang- en sluitwerk deuren.

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

Beglazing; enkel / isolerend

Waardering: Uitstekend

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting: Betreft HR++ in 2003 aangebracht.

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 15 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.*

Gevelafwerking

Beplating

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Vervuiling
Advies: Reinigen

Herstelkosten:		<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
	€	0,00	€ 500,00



Toelichting: De kunststof gevelbeplating vertoont vervuiling. Geadviseerd wordt de beplating te reinigen.

Algemeen: Te denken valt aan volkernkunststof (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.

Voegwerk

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Enige aantasting acceptabel
Advies: Plaatselijk herstel voegwerk

Herstelkosten:		<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
	€	0,00	€ 500,00



Toelichting: Ter plaatse van de berging ontbreken enkele voegen. Het advies is plaatselijk herstel van het voegwerk.

Algemeen: Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is, dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.

Dakconstructie

Dakconstructie schuin - hout

Waardering: Goed
Waarneembaar: Deels
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

Herstelkosten:		<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
	€	0,00	€ 0,00

Toelichting:

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

Dakconstructie plat - hout

Waardering: Goed

Waarneembaar: Deels

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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

Dakbeschot

Waardering: Redelijk

Waarneembaar: Deels

Gebrek: Lekkage

Advies: Herstellen

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00



Toelichting: Ter plaatse van het platte dak van de berging is aan de binnenzijde lekkage waargenomen tijdens de inspectie. Geadviseerd wordt de dakbedekking te herstellen, zie toelichting bij het onderdeel platte daken.

Algemeen: Bij dakwerkzaamheden dient altijd rekening gehouden te worden met enig herstel of vernieuwing van de panlatten.

Dakuitrusting

Schoorsteen benedendaks

Waardering:

Waarneembaar: Deels

Gebrek: Niet professioneel uitgevoerd

Advies: Afdekkap aanbrengen

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 500,00	€ 0,00



Toelichting: Bij de ontluiking ter plaatse van de cv-ruimte ontbreekt de afdekkap zowel bovendaks als aan het plafond. Geadviseerd wordt beide afdekkappen aan te brengen.

Algemeen: Geadviseerd wordt, de schoorsteenkanalen welke in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en i.v.m. brand- en opstalverzekering periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.

Dakafwerking

Dakbedekking schuin - betonpan (excl. lood / zink)

Waardering: Redelijk
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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

Dakbedekking plat - bitumen (exclusief lood)

Waardering: Matig
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Lekkage
Advies: Herstellen

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 500,00	€ 0,00



Toelichting: Ter plaatse van het berging dak is lekkage in de bitumineuze dakbedekking geconstateerd. Geadviseerd wordt minimaal de lekkage te herstellen en afhankelijk van de wens van de koper het onderhoudsplan naar voren halen (2008) en het gehele dak te overlagen.

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

Interieurconstructie

Begane grondvloer - steenachtig

Waardering: Goed
Waarneembaar: Deels
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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

Verdiepingsvloeren - steenachtig

Waardering: Goed

Waarneembaar: Deels

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

Algemeen: Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Zoldervloer - hout

Waardering: Goed

Waarneembaar: Deels

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

Algemeen: Verdiepingsvloeren 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.

Wanden - dragend

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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

Wanden - niet dragend

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

Algemeen: Niet dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Lichte scheuren langs de aansluiting met een dragende constructie worden veroorzaakt door spanningsverschillen i.v.m. de verschillen in materiaal / constructie. Het betreft hier een normaal verschijnsel.

Interieuruitrusting

Trappen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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

Keukenblok

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

Algemeen: Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Sanitair

Waardering: Redelijk

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Open naden kitwerk

Advies: Kitwerk vervangen

	<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
Herstelkosten:	€ 500,00	€ 0,00

Toelichting: Ter plaatse van de douchecabine zijn open naden in het kitwerk aanwezig. Geadviseerd wordt het kitwerk te vervangen.

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

Binnenkozijnen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

Algemeen:

Binnendeurkozijnen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

Algemeen:

Binnendeuren

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

Algemeen:

Interieurafwerking

Plafonds - anders

Waardering: Redelijk
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Vochtkringen, vervuiling
Advies: Herstellen

Herstelkosten:	<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
	€ 1.000,00	€ 0,00



Toelichting: Ter plaatse van de schuifpui in de achtergevel zijn vochtkringen aanwezig. De oorzaak is het ontbreken van open stootvoegen boven de latei. Geadviseerd wordt een aantal stootvoegen open te maken en vervolgens het plafond plaatselijk voorzien van een afwerklaag.

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

Wandafwerking - pleisterwerk

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

Herstelkosten:	<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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

Wandafwerking - tegelwerk

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

Herstelkosten:	<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
	€ 0,00	€ 0,00



Toelichting:

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

Waterinstallatie

Zichtbare waterleidingen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

Algemeen: Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

Gasinstallatie

Zichtbare gasleidingen

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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.

Elektra - installatie

Groepenkast (minimaal 4 groepen)

Waardering: Goed

Waarneembaar: Geheel

Gebrek: Geen gebreken geconstateerd

Advies:

	Direct	Op termijn
Herstelkosten:	€ 0,00	€ 0,00

Toelichting:

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.

Verwarmingsinstallatie

Zichtbare CV leidingen

Waardering: Redelijk
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Roestvorming leidingwerk
Advies: Lokaal herstel schade

Herstelkosten:	<i>Direct</i>	<i>Op termijn</i>
	€ 500,00	€ 0,00



Toelichting: Ter plaatse van de radiator eerste verdieping is roestvorming aanwezig. Geadviseerd wordt de leiding en aansluiting te vervangen.

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

4.2 Opmerkingen inspecteur

De algehele bouwtechnische staat van de woning is door de inspecteur ingeschat op: Goed.

Vervangen:

Hieronder wordt verstaan het demonteren van het onderdeel en het terugplaatsen van een geheel nieuwe inclusief eventueel noodzakelijke afwerking. Hierbij wordt rekening gehouden met zo mogelijk hergebruik van onderdelen.

Tijdens de inspectie worden technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Installaties worden daarom niet op hun goede werking beoordeeld en niet vastgesteld of ze voldoen aan huidig geldende eisen/voorschriften.

Nutsbedrijven en/of Waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven in de staat van installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

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 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.

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.

4.3 Algemene toelichting

Hieronder vindt u een algemene uitleg omtrent bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Er wordt geen toetsing uitgevoerd 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. Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

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 aanvoerbuizen (water) 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.

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.

Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld wat dan tot verstoppingproblemen kan leiden. Kort na het betrekken van het huis treden bij nieuwe bewoners lekkages op omdat door het verbouwen vuil en zand de reeds aangetaste buis verder doen dichtslibben.

Loden afvoerbuizen (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.

5. Samenvatting herstelkosten

	Herstelkosten direct		Herstelkosten op termijn	
Fundering	€	0,00	€	0,00
Onderbouw	€	1.000,00	€	0,00
Gevelconstructie	€	500,00	€	0,00
Geveluitrusting	€	0,00	€	500,00
Gevelafwerking	€	0,00	€	1.000,00
Dakconstructie	€	0,00	€	0,00
Dakuitrusting	€	500,00	€	0,00
Dakafwerking	€	500,00	€	0,00
Interieurconstructie	€	0,00	€	0,00
Interieuruitrusting	€	500,00	€	0,00
Interieurafwerking	€	1.000,00	€	0,00
Waterinstallatie	€	0,00	€	0,00
Gasinstallatie	€	0,00	€	0,00
Elektra - installatie	€	0,00	€	0,00
Verwarmingsinstallatie	€	500,00	€	0,00
TOTAAL	€	4.500,00	€	1.500,00

Voorwaarden bouwtechnische keuring

- 1 Het doel van de keuring is om de opdrachtgever inzicht te geven in de bouwkundige staat van het object, waarbij een globale indicatie wordt gegeven van de kosten die gemaakt moeten worden om het object in redelijke staat van onderhoud te brengen.
- 2 Het object wordt op basis van visuele inspectie zowel binnen als buiten beoordeeld.
- 3 Ruimten die niet toegankelijk zijn worden niet in het oordeel betrokken. Objecten worden niet verplaatst. Indien ruimten in de of onder de constructie toegankelijk zijn via een luik, wordt alleen de directe omgeving in de nabijheid van dat luik beoordeeld.
- 4 Installaties worden summier beoordeeld, en wel op uiterlijke kenmerken. Nutsbedrijven en installateurs kunnen een vollediger inzicht geven in de staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.
- 5 Door de visuele aard van de keuring is het onmogelijk om: - de aanwezigheid van ondergrondse tanks en of bodemverontreiniging vast te stellen, - vast te stellen of in constructies asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Hiervoor is specialistisch onderzoek noodzakelijk.
- 6 De keuring is een moment opname en voor schade en/of gebreken die zich in welke vorm dan ook later mochten openbaren wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- 7 Bezwaren tegen het keuringrapport dienen kenbaar gemaakt te worden uiterlijk binnen 3 maanden na het uitbrengen van het rapport.
- 8 De inhoud van deze overeenkomst van opdracht is een inspanningsverbintenis.
- 9 Op deze opdracht is van toepassing de Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en Adviserend Ingenieursbureau (RVOI) 2001, waarin vervat onder artikel 16 een aansprakelijkheid - en schadevergoeding beperkend beding alsmede onder artikel 18 een arbitraal beding.
- 10 Door ondertekening dan wel parafering van deze overeenkomst verklaart de opdrachtgever bekend te zijn met de inhoud van de RVOI 2001.
- 11 Iedere aansprakelijkheid is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering van ons bedrijf wordt uitbetaald, vermeerderd met het krachtens de verzekeringsovereenkomst voor onze rekening komende eigen risico.
- 12 Ingeval er sprake is van een uitgebreide keuring, wat uitdrukkelijk in de overeenkomst van opdracht dient te worden vermeld wordt op elke verdieping op twee plaatsen de elektra geïnspecteerd op oude bedrading. Ingeval van goedkeuring van de verkoper worden luiken geopend, en zonodig open gezaagd, en weer dicht gelegd. Bij redelijke toegankelijkheid wordt de vloer van de begane grond vanuit de kruipruimte aan de onderzijde geïnspecteerd.
- 13 Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Door ondertekening dan wel parafering verklaart de aanvrager / opdrachtgever zich akkoord met de hiervoor genoemde voorwaarden.