Inspectierapport

Pluskeuring, inclusief NHG



Adres object:	Piet Heinlaan 69 1901 WN Castricum
Datum inspectie:	vrijdag 7 augustus 2026
Geldigheidsduur rapport:	6 maanden
Rapportnummer:	Piet Heinlaan 69

BBR - Bouwkundig Advies & Realisatie
Fahrenheitstraat 10
1973 RK Ijmuiden
T 0614264792

https://bbr-advies.nl/
info@bbr-advies.nl
KvK 98118390
NL31 KNAB 0776 7931 95

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

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE 3

DASHBOARD 4

OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR 5

OVERZICHT CONDITIESCORES 6

OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN 8

INSPECTIE DETAILGEGEVENS 9

- Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen 9
- Dak 10
- Garage, berging; vrijstaand 15
- Gevel 16
- Installaties 21
- Interieur 23
- Onderbouw, kelder 27

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE 28

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE 29

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE 30

KEURINGSRESULTATEN BOUWDELEN & ONDERHOUDSKOSTEN (BETREFT NHG) 31

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN 32

BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE 34

BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN 38

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	Piet Heinlaan 69
Inspecteur	Roy Zweiphennig
Soort inspectie	Aankoopkeuring
Datum inspectie	vrijdag 7 augustus 2026
Tijd inspectie	13:00
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Aanwezig bij inspectie	Koper; Makelaar verkoper; Makelaar koper
Weergesteldheid tijdens inspectie	Zonnig

Opdrachtgever

Naam	
Adres	
Postcode	1902 ST
Woonplaats	Castricum
E-mail	

Objectgegevens

Objecttype	Woonhuis/Eengezins tussen
Adres	Piet Heinlaan 69
Postcode	1901 WN
Plaats/locatie	Castricum
Bewoond	Nee
Bouwjaar	1967
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

Kosten

Onderhoudskosten direct	424
Onderhoudskosten op termijn	2.469
Totaal	**2.893**

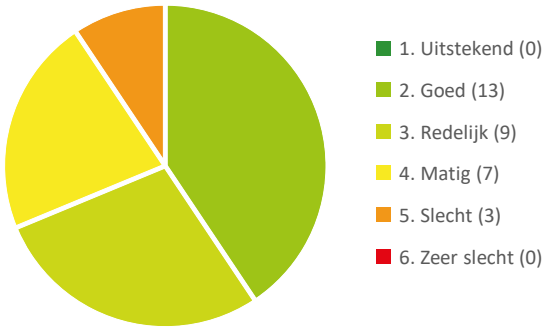
Verbeteringskosten	0

Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

Conditiescores van bouwdelen



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

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
5-Slecht	Installaties	Elektra	Groepenkast
5-Slecht	Interieur	Binnenschilderwerk	Algemeen
5-Slecht	Interieur	Vloer,- Wand en Plafondafwerkingen	Algemeen

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

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
Niet inspecteerbaar	Dak	Schoorsteen/ventilatiekanaal niet bouwkundig bovendaks	Algemeen
Niet inspecteerbaar	Garage, berging; vrijstaand	Berging	Algemeen
Niet inspecteerbaar	Installaties	Riolering	Algemeen
Niet inspecteerbaar	Onderbouw, kelder	Fundering, kruipruimte, etc.	Fundering

Opmerkingen van de inspecteur

De inspectie is uitgevoerd als een visuele beoordeling van het object, conform de uitgangspunten van NTA 8060. Er is geen destructief onderzoek uitgevoerd en uitsluitend direct waarneembare onderdelen zijn beoordeeld.
Niet zichtbare, niet toegankelijke of afgewerkte onderdelen zijn buiten beschouwing gelaten. Eventuele gebreken aan deze onderdelen kunnen niet worden uitgesloten.
De rapportage betreft een momentopname van de staat van het object ten tijde van de inspectie. Gebreken kunnen zich na de inspectie ontwikkelen of verergeren.
De genoemde kosten zijn globale indicaties, gebaseerd op ervaringscijfers en marktconforme aannemersprijzen inclusief btw. Deze zijn bedoeld als richtlijn en kunnen in de praktijk afwijken afhankelijk van uitvoering, bereikbaarheid en gekozen oplossing.
Indien een bouwdeel als redelijk of slechter wordt beoordeeld, of beperkt inspecteerbaar is, bestaat er een verhoogd risico op (verborgen) gebreken en aanvullende kosten. In dergelijke gevallen wordt nadrukkelijk geadviseerd om aanvullend specialistisch onderzoek te laten uitvoeren.
Dit rapport is nadrukkelijk geen garantie voor de afwezigheid van gebreken. Het doel van de inspectie is het signaleren van zichtbare risico’s en het geven van inzicht in te verwachten kosten, zodat de opdrachtgever een weloverwogen beslissing kan nemen.
De opdrachtgever blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van nader onderzoek en het inschatten van de totale risico’s bij aankoop.

Roy Zweiphennig

Overzicht conditiescores

Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
2-Goed	Balkon	Beton

Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
4-Matig	Dakbedekking hellend	Beton pan
3-Redelijk	Dakconstructie-/beschot	Algemeen
2-Goed	Dakgoot	Dakgoot, zink
2-Goed	Dakgoot	Gootconstructie algemeen
4-Matig	Dakkapel	Algemeen
4-Matig	Dakkapel	Dak
3-Redelijk	Dakraam	Algemeen
Niet inspecteerbaar	Schoorsteen/ventilatiekanaal niet bouwkundig bovendaks	Algemeen

Garage, berging; vrijstaand

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
Niet inspecteerbaar	Berging	Algemeen

Gevel

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
3-Redelijk	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas
4-Matig	Beglazing; vast buiten	Enkelglas
2-Goed	Gevelwand; afwerking	Metselwerk
3-Redelijk	Gevelwand; afwerking	Raamdorpels
2-Goed	Gevelwand; afwerking	Voegwerk
2-Goed	Gevelwand; bekleding	Trespa
3-Redelijk	Hemelwaterafvoer	HWA, PVC
3-Redelijk	Kozijn; buiten	Hout
4-Matig	Kozijn; buiten	Hout schilderwerk buiten

Installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
5-Slecht	Elektra	Groepenkast
2-Goed	Gas	Gasmeter

Installaties

Niet inspecteerbaar	Riolering	Algemeen
3-Redelijk	Verwarming	CV ketel
3-Redelijk	Verwarming	Radiatoren

Interieur

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
5-Slecht	Binnenschilderwerk	Algemeen
2-Goed	Binnenwanden	Dragend
3-Redelijk	Deur; binnen	Hang- en sluitwerk
2-Goed	Keukenvoorzieningen	Keukenblok
4-Matig	Sanitaire toestellen	Badkamer
4-Matig	Sanitaire toestellen	Wc
2-Goed	Trap; vast	Hout
2-Goed	Verdiepingsvloeren	Beton
5-Slecht	Vloer,- Wand en Plafondafwerkingen	Algemeen

Onderbouw, kelder

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
2-Goed	Begane grond vloer	Beton
Niet inspecteerbaar	Fundering, kruipruimte, etc.	Fundering
2-Goed	Fundering, kruipruimte, etc.	Kruipruimte

Overzicht maatregelen en kosten

Gevel

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Gevelwand; afwerking - Raamdorpels - Herstel raamdorpels	424	0	0	424
Kozijn; buiten - Hout - Herstel ramen/kozijn tijdens het schilderwerk	0	1.090	0	1.090
Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten - Schilderwerk	0	1.379	0	1.379
Totaal	**424**	**2.469**	**0**	**2.893**

Totaal

	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	**424**	**2.469**	**0**	**2.893**

Inspectie detailgegevens

Balkon, galerij, dakterras, buitentrappen

Balkon - Beton



Waarneembaarheid Geheel



Dak

Dakbedekking hellend - Beton pan

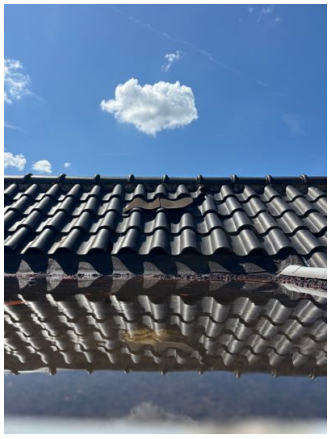


Waarneembaarheid	Deels



Toelichting	Advies is om het dak na te laten kijken door een dakdekker. Op zolder zijn meerdere oude lekkagesporen waargenomen.
Algemeen	Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 40 tot 60 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe daktengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek — Diverse pannen gebroken



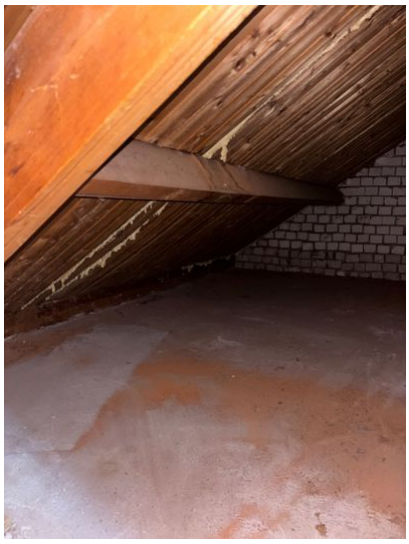


Locatie	Pannendak
Opmerking gebrek	Diverse pannen zijn gebroken en/of liggen los. Kosten voor herstel zijn niet opgenomen.

Dakconstructie-/beschot - Algemeen



Waarneembaarheid Deels



Toelichting Op de zolder zijn oude lekkagesporen waargenomen. Ten tijde van de inspectie was geen actieve lekkage zichtbaar en voelde de constructie droog aan. De aanwezige sporen duiden echter op eerdere vochtinwerking. Geadviseerd wordt om het dak en de aansluitingen preventief door een dakdekker te laten controleren om de oorzaak vast te stellen en eventuele toekomstige lekkages te voorkomen.

Gebrek Oude Lekkage sporen



Locatie Zolder

Opmerking gebrek Op zolder zijn oude lekkage sporen aangetroffen.

Dakgoot - Dakgoot, zink



Waarneembaarheid Deels



Dakgoot - Gootconstructie algemeen



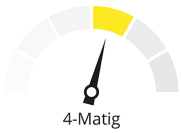
Waarneembaarheid Deels



Algemeen

Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Zinken goten hebben een levensduur van ca. 30 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden.

Dakkapel - Algemeen



Waarneembaarheid	Deels



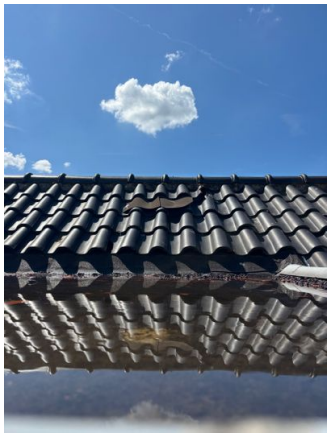
Toelichting	De dakkapel verkeert in een verouderde staat. Het aanwezige zink- en loodwerk is verouderd en ook het schilderwerk behoeft aandacht. Daarnaast is er enkel glas aangetroffen. Geadviseerd wordt om de dakkapel op termijn aan te pakken. Voor deze werkzaamheden zijn geen kosten opgenomen, aangezien de omvang en benodigde werkzaamheden eerst nader vastgesteld moeten worden.

Dakkapel - Dak



Waarneembaarheid	Deels

Gebrek: Plasvorming, onvoldoende afschot

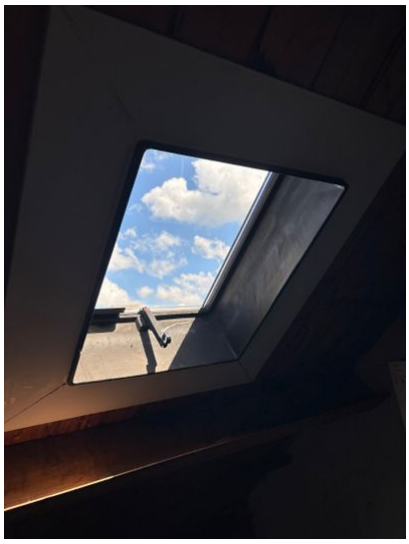


Locatie	Dakkapel
Opmerking gebrek	Gezien de aanwezige plasvorming, het onvoldoende afschot en de zichtbare oude lekkagesporen wordt geadviseerd het dak van de dakkapel door een dakdekker te laten beoordelen en indien nodig het dakbedekking en aansluitingen te laten vernieuwen.

Dakraam - Algemeen



Waarneembaarheid	Deels



Algemeen	Dakramen worden beoordeeld op randdetaillering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Schoorsteen/ventilatiekanaal niet bouwkundig bovendaks - Algemeen



Waarneembaarheid	Niet



Toelichting	Dakdoorvoer die niet aangesloten zit. Deze dient verwijderd te worden om lekkages te voorkomen.

Garage, berging; vrijstaand

Berging - Algemeen



Waarneembaarheid	Niet



Algemeen	De berging is niet opgenomen tijdens de inspectie.

Gevel

Beglazing; vast buiten - Dubbelglas



Waarneembaarheid Geheel



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

Beglazing; vast buiten - Enkelglas



Waarneembaarheid Geheel



Gevelwand; afwerking - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel



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.

Gevelwand; afwerking - Raamdorpels



Waarneembaarheid Geheel



Maatregel

Herstel raamdorpels

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 424

Gevelwand; afwerking - Voegwerk

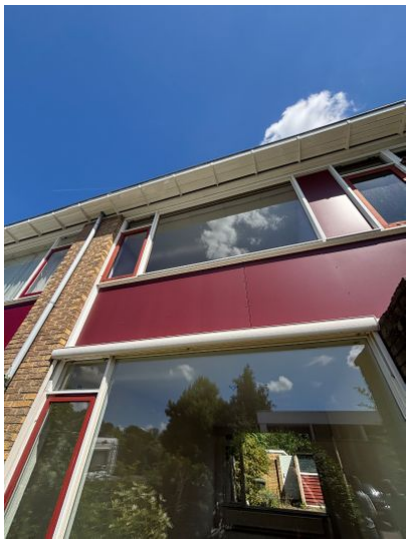


Waarneembaarheid Geheel

Gevelwand; bekleding - Trespa



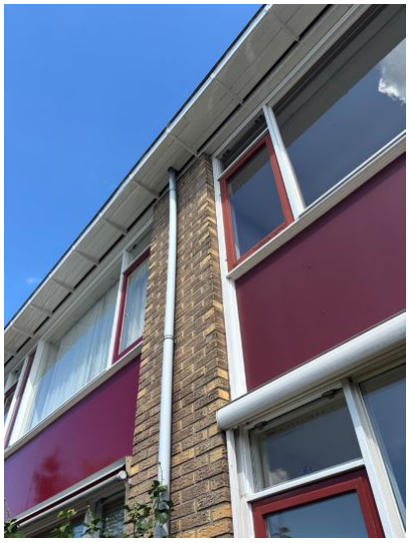
Waarneembaarheid Deels



Hemelwaterafvoer - HWA, PVC



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen

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

Kozijn; buiten - Hout



Waarneembaarheid Geheel



Algemeen Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek **Houtrot**





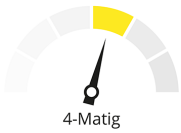
Locatie Achtergevel

Opmerking gebrek Op de liggende delen van de woonkamer kozijn is houtrot geconstateerd.

Maatregel **Herstel ramen/kozijn tijdens het schilderwerk**

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 1.090

Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel



Maatregel

Schilderwerk

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 1.379

Installaties

Elektra - Groepenkast



Waarneembaarheid Geheel



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.

Gas - Gasmeter



Waarneembaarheid Deels



Algemeen De gasleiding is/wordt niet op dichtheid getest.

Riolering - Algemeen



Waarneembaarheid Niet

Verwarming - CV ketel



Waarneembaarheid	Deels



Toelichting	Installatie in bedrijf ten tijde van de keuring: Nee Merk: Remeha Fabricagejaar: 2013 Werkdruk cv-installatie tijdens inspectie, Niet in gebruik. De installatie wordt niet op functionaliteit en aanwezigheid corrosie beoordeeld. De economische/technische levensduur van een cv-ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar.

Verwarming - Radiatoren



Waarneembaarheid	Geheel



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

Interieur

Binnenschilderwerk - Algemeen



Waarneembaarheid Geheel



Binnenwanden - Dragend



Waarneembaarheid Geheel

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.

Deur; binnen - Hang- en sluitwerk



Waarneembaarheid Geheel



Keukenvoorzieningen - Keukenblok



Waarneembaarheid	Geheel



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

Sanitaire toestellen - Badkamer

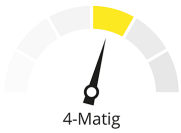


Waarneembaarheid	Geheel

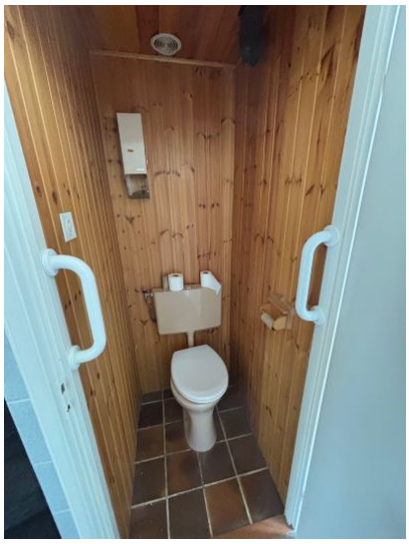


Algemeen	Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Sanitaire toestellen - Wc



Waarneembaarheid Geheel



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

Trap; vast - Hout



Waarneembaarheid Geheel



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

Verdiepingsvloeren - Beton



Waarneembaarheid Deels

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

Vloer,- Wand en Plafondafwerkingen - Algemeen



Waarneembaarheid	Geheel



Algemeen	Afwerkingen zijn smaak en persoonsgebonden. Kosten m.b.t. (eventuele) herstel afwerkingen zijn niet begroot.

Onderbouw, kelder

Begane grond vloer - Beton



Waarneembaarheid Deels

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

Fundering, kruipruimte, etc. - Fundering



Waarneembaarheid Niet

Algemeen De fundering was ten tijde van de inspectie niet zichtbaar en niet bereikbaar en kon derhalve niet worden beoordeeld.

Fundering, kruipruimte, etc. - Kruipruimte



Waarneembaarheid Deels



Algemeen De kruipruimte was niet toegankelijk en kon niet volledig worden beoordeeld. Vanuit de kruipruimteopening was waarneembaar dat de bodem droog oogde en het aanwezige zand droog was. Verdere inspectie van de kruipruimte was niet mogelijk.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

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

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Administratieve gegevens			
Aanvrager		**Keuringsinstantie**	
Naam		Bedrijf	BBR - Bouwkundig Advies & Realisatie
Adres		Adres	Fahrenheitstraat 10
Plaats		Plaats	1973 RK Ijmuiden
Telefoon		Telefoon	0614264792
E-mail		KvK nummer	98118390
		KvK branche	BBR Advies
Woning		**Verantwoording**	
Adres	Piet Heinlaan 69	Datum inspectie vrijdag 7 augustus 2026	
Plaats	1901 WN Castricum	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Woningtype	Woonhuis/Eengezins tussen	Roy Zweiphennig (handtekening inspecteur)	
Bouwjaar	1967 (indicatie)		

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

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

Kostenraming totale inspectie

Onderhoudskosten (betreft NHG)

	Direct	Op termijn	Totaal
Gevel	424	2.469	2.893
Totaal woning	**424**	**2.469**	**2.893**

Verbeteringskosten (geen NHG)

	Verbetering	Totaal
Totaal woning		**0**

Keuringsresultaten bouwdelen & onderhoudskosten (betreft NHG)

Dit overzicht is exclusief verbeteringskosten

Gevel

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
B.1.2	Gevelwand; afwerking - Raamdorpels - Herstel raamdorpels	herstellen	100 %	424	0
B.2.1	Kozijn; buiten - Hout - Herstel ramen/kozijn tijdens het schilderwerk	herstellen	100 %	0	1.090
B.2.2	Kozijn; buiten - Hout schilderwerk buiten - Schilderwerk	herstellen	100 %	0	1.379
Totaal				**424**	**2.469**

Toelichting

Code	het nummer verwijst naar het bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Actie	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen; O = overig (toelichten).
Locatie en omschrijving gebrek	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
k.v.(%)	Kosten verdeling bij gestapelde bouw; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,-, bij 4 appartementen: k.v. 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
Direct noodzakelijke kosten	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn noodzakelijke kosten	Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Programma van eisen en aanbevelingen

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	
A.1	KRUIPRUIMTE	§ 3.10.2
	Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	
A.2	PORTIEK/GALERIJ	
	Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen.	
	Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen.	
	Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK	§ 3.5.2
	Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	
	Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING	§ 3.5.2
	Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen.	
	Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen.	
	Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen).	
	Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen.	
	Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS	§ 3.5.2
	Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen.	§ 3.6.2
	Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten.	§ 3.7.2
	De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren.	
	Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	
A.4	BRANDVEILIGHEID	
	Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	BETONWERK GEVELS	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.5.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2

	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen.	
	Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN	§ 3.5.2
	Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren.	
	Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN	§ 3.5.2
	Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen.	
	Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken.	
	Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken.	
	Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.	
	Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen.	
	Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	
B.4	SANITAIR	
	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT	§ 3.6.2
	Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.7.2

Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

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

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

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

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in “Asbest in en om het huis” een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie staat van onderhoud per onderdeel,

- Waarneembaarheid van het element,

- Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel,

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar)

- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden.

- Eventueel foto’s van elementen en/of gebreken.

- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.

-onderzoek naar houtborende insecten,

-onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),

-constructief onderzoek (sterkteberekeningen),

-onderzoek naar betonrot,

-onderzoek naar asbest.

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

Beoordeling van het object

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

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

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

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

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

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

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

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

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

Loden leidingen

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

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

Rioleringen algemeen

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

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is

defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Werkwijze

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

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.

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.

Beoordeling technische staat

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Conditiemeting van bouw- en installatiedelen. Conditiemeting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De conditiemeting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de conditie.

Deze conditie representeert zowel het belang (de ernst) van het gebrek als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een conditie. De drie gebrekkenmerken bepalen samen de technische conditie van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

Conditie omschrijving

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.

2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.

3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.

4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.

5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.

6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

Bijlage: algemene voorwaarden

ARTIKEL 1 – DEFINITIES

1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, orderbevestigingen, overeenkomsten en Werkzaamheden van/door Opdrachtnemer, tenzij tussen partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen en/of in deze algemene voorwaarden is bepaald dat een of meerdere bepalingen slechts van toepassing zijn op een specifiek soort Werkzaamheden.

1.2 Deze algemene voorwaarden betreffen algemene voorwaarden in de zin van artikel 6:231 e.v. BW.

1.3 In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Inspecteur: de natuurlijke persoon die namens Opdrachtnemer de Werkzaamheden uitvoert.

Opdrachtnemer: BBR - Bouwkundig Advies & Realisatie., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die Opdrachtnemer opdracht verstrekt tot het verrichten van Werkzaamheden.

Overeenkomst: iedere overeenkomst tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer met betrekking tot het uitvoeren van een bouwkundige inspectie.

Rapportage: het schriftelijke of elektronische document waarin Opdrachtnemer haar bevindingen vastlegt.

Werkzaamheden: de overeengekomen bouwkundige inspectie en de daarmee rechtstreeks samenhangende werkzaamheden.

ARTIKEL 2 – WERKINGSSFEER

2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, orderbevestigingen, overeenkomsten en Werkzaamheden van Opdrachtnemer.

2.2 De toepasselijkheid van algemene voorwaarden van Opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

2.3 Opdrachtnemer is eerst gebonden aan een Overeenkomst nadat zij deze schriftelijk of elektronisch heeft bevestigd.

2.4 Indien enige bepaling van deze algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar blijkt, blijven de overige bepalingen volledig van kracht.

2.5 Opdrachtnemer is gerechtigd de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten dan wel te beëindigen indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zonder gehouden te zijn tot schadevergoeding, onverminderd het recht op vergoeding van reeds verrichte Werkzaamheden.

ARTIKEL 3 – PRIJZEN EN DIENSTVERLENING

3.1 Alle door Opdrachtnemer gehanteerde tarieven zijn bindend na bevestiging van de Overeenkomst.

3.2 De prijs heeft betrekking op één afzonderlijk huisnummer, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen. Indien meerdere huisnummers of zelfstandige eenheden aanwezig zijn, wordt per eenheid afzonderlijk gerapporteerd en gefactureerd.

3.3 De Inspectie betreft naar haar aard een beperkte, globale, visuele en niet-destructieve beoordeling van uitsluitend die onderdelen van het object die ten tijde van de Inspectie zonder hulpmiddelen direct toegankelijk en zichtbaar zijn.

3.4 Opgegeven uitvoeringsdata gelden als indicatief en vormen geen fatale termijn in de zin van artikel 6:83 BW.

ARTIKEL 4 – BETALINGSVOORWAARDEN

4.1 Opdrachtgever ontvangt een digitale factuur voor de Werkzaamheden.4.2 Betaling dient plaats te vinden binnen de op de factuur vermelde termijn. Deze termijn geldt
als een fatale termijn.

4.3 Bij niet-tijdige betaling is Opdrachtgever van rechtswege in verzuim en is wettelijke rente verschuldigd.

4.4 Buitengerechtelijke incassokosten worden berekend conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten. Voor zakelijke Opdrachtgevers geldt een minimum van € 350 exclusief btw.

4.5 Voor zover Opdrachtgever handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is opschorting of verrekening uitgesloten.

4.6 De Rapportage wordt niet verstrekt voordat volledige betaling is ontvangen.

ARTIKEL 5 – VERPLICHTINGEN VAN OPDRACHTGEVER

5.1 Opdrachtgever draagt er zorg voor dat Opdrachtnemer tijdig, veilig en onbelemmerd toegang verkrijgt tot het object.

5.2 Indien de Werkzaamheden niet of niet volledig kunnen worden uitgevoerd als gevolg van omstandigheden die in de risicosfeer van Opdrachtgever liggen, blijft de volledige overeengekomen vergoeding verschuldigd.

5.3 Opdrachtgever dient alle hem bekende relevante informatie omtrent het object voorafgaand aan de Inspectie te verstrekken.

5.4 Schade voortvloeiende uit onjuiste of onvolledige informatieverstrekking komt volledig voor rekening en risico van Opdrachtgever.

ARTIKEL 6 – WERKZAAMHEDEN EN RAPPORTAGE

6.1 Op Opdrachtnemer rust een inspanningsverbintenis. Opdrachtnemer zal de Werkzaamheden uitvoeren met de zorgvuldigheid die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.

6.2 De Inspectie kan nimmer worden aangemerkt als een volledig, uitputtend of garant staand onderzoek naar de bouwkundige staat van het object.

6.3 Niet zichtbaar waarneembare gebreken, verborgen gebreken, constructieve gebreken, funderingsgebreken en gebreken die slechts door specialistisch of destructief onderzoek kunnen worden vastgesteld, vallen buiten de reikwijdte van de Inspectie.

6.4 In de Rapportage opgenomen herstelkosten zijn globale indicaties waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

6.5 De Rapportage is uitsluitend bestemd voor Opdrachtgever. Gebruik door derden geschiedt volledig voor risico van Opdrachtgever. Opdrachtnemer aanvaardt jegens derden geen aansprakelijkheid.

6.6 De Rapportage verliest haar actualiteitswaarde drie maanden na de inspectiedatum.

ARTIKEL 7 – AANSPRAKELIJKHEID

7.1 Opdrachtnemer is, behoudens het geval van opzet of bewuste roekeloosheid, uitsluitend aansprakelijk voor directe schade in de zin van artikel 6:96 lid 1 BW, voor zover deze schade het rechtstreeks en uitsluitend gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de uitvoering van de uitdrukkelijk overeengekomen Werkzaamheden.

7.2 Iedere aansprakelijkheid van Opdrachtnemer is beperkt tot het door Opdrachtgever betaalde factuurbedrag voor de betreffende Inspectie, met een absoluut maximum van € 2.500 per schadegeval of samenhangende reeks van gebeurtenissen.

7.3 Onder indirecte schade wordt mede verstaan, doch niet uitsluitend: gevolgschade, vermogensschade, gemiste winst, gemiste besparingen, financieringsschade, stagnatieschade en waardevermindering van het object. Iedere aansprakelijkheid hiervoor is uitgesloten.

7.4 Gebreken die niet visueel waarneembaar waren ten tijde van de Inspectie of slechts door specialistisch of destructief onderzoek hadden kunnen worden vastgesteld, vallen buiten de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer.

7.5 Indien meerdere schadeveroorzakende feiten of omstandigheden met elkaar samenhangen, worden deze aangemerkt als één schadegeval.

7.6 Voor zover enige schadevergoeding verschuldigd zou zijn, wordt daarop een correctie toegepast wegens verbetering nieuw voor oud.

7.7 Opdrachtgever dient een vermeende tekortkoming binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk en gemotiveerd aan Opdrachtnemer kenbaar te maken, doch uiterlijk binnen zes maanden na inspectiedatum, bij gebreke waarvan iedere aanspraak vervalt.

7.8 Iedere rechtsvordering uit hoofde van de Overeenkomst verjaart één jaar na de inspectiedatum.

7.9 De bewijslast ter zake van de gestelde tekortkoming, het causaal verband en de omvang van de schade rust volledig op Opdrachtgever.

ARTIKEL 8 – OVERMACHT

8.1 Onder overmacht wordt verstaan iedere van de wil van Opdrachtnemer onafhankelijke omstandigheid waardoor nakoming tijdelijk of blijvend wordt verhinderd.

8.2 In geval van overmacht is Opdrachtnemer niet gehouden tot schadevergoeding.

ARTIKEL 9 – ANNULERING

9.1 Annulering dient schriftelijk of per e-mail te geschieden.

9.2 Kosteloze annulering is uitsluitend mogelijk tot drie werkdagen voorafgaand aan de overeengekomen inspectiedatum.

9.3 Bij annulering binnen drie werkdagen voorafgaand aan de inspectiedatum is 50% van de overeengekomen vergoeding verschuldigd.

9.4 Bij annulering op de dag van Inspectie of indien geen toegang wordt verschaft, is de volledige overeengekomen vergoeding verschuldigd.

9.5 Annulering ontslaat Opdrachtgever niet van reeds ontstane betalingsverplichtingen.

ARTIKEL 10 – KOOP OP AFSTAND

10.1 Indien Opdrachtgever een consument is en sprake is van een overeenkomst op afstand, heeft Opdrachtgever het recht de Overeenkomst binnen 14 dagen na totstandkoming zonder opgave van redenen te ontbinden overeenkomstig artikel 6:230o BW.

10.2 Indien Opdrachtgever verzoekt om uitvoering binnen de wettelijke bedenktijd en de Werkzaamheden volledig zijn uitgevoerd, vervalt het herroepingsrecht overeenkomstig artikel 6:230p BW.

10.3 Indien Opdrachtgever gebruik maakt van het herroepingsrecht nadat uitvoering reeds is aangevangen, is Opdrachtgever een evenredige vergoeding verschuldigd overeenkomstig artikel 6:230s BW.

ARTIKEL 11 – TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

11.1 Op alle overeenkomsten tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

11.2 Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar Opdrachtnemer is gevestigd, tenzij dwingendrechtelijke bepalingen anders voorschrijven.