

Adres

te Stad

**Bouwkundig Adviesrapport****Aankoopkeuring**

Inhoudsopgave

1. Algemeen	- 3 -
a. Doel van de keuring	- 3 -
b. Inspectie	- 3 -
c. Kostenindicaties	- 3 -
2. Keuringsmethode	- 4 -
3. Basis gegevens	- 6 -
a. Administratieve gegevens:	- 6 -
b. Kostenraming totale inspectie	- 6 -
c. Opmerkingen	- 6 -
d. Vragen en antwoorden met betrekking tot object:	- 7 -
e. Informatie met betrekking tot Vereniging van Eigenaars (VvE):	- 7 -
f. Onderstaande vragen zijn beantwoord door verkoper en/of makelaar:	- 7 -
g. Advies algemeen	- 8 -
4. Keuringsresultaten	- 11 -
a. Algemeen	- 11 -
b. Woning	- 14 -
Verdiepingen	- 14 -
5. Programma van eisen/aanbevelingen voor de bouwtechnische keuring	- 18 -
6. Algemene leveringsvoorwaarden	- 20 -

1. Algemeen

a. Doel van de keuring

Het doel van deze bouwtechnische keuring is om inzicht te verkrijgen in de directe en indirecte kosten van het onderhoud van het pand. Dit is zowel in het belang van zowel de huidige eigenaar, koper, de geldgever als eventueel de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Onder kosten voor direct noodzakelijk onderhoud wordt verstaan de kosten die direct moeten worden gemaakt om verdere schade en/of vervolgschade aan de woning te voorkomen. De indirecte kosten zijn kosten die gemaakt moeten worden in de toekomst om veroudering en/of schade te voorkomen. Als extra kunnen er verbeteringskosten worden opgevoerd. Deze kosten zijn om de veiligheid en/of comfort te verhogen en zijn enkel aanbevelingen. Uitvoering is niet noodzakelijk, maar betreft een verbetering van de huidige situatie.

b. Inspectie

De keuring geschiedt op basis van een visuele inspectie en betreft een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opnamen heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren tijdens de inspectie is Bouw Advies van der Steuijt niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van Bouw Advies van der Steuijt. Gas, elektra en centrale verwarming zijn visueel geïnspecteerd, voor een keuring volgens de voorschriften wordt verwezen naar een erkende installateur. Specialistisch onderzoek, breekwerk, constructietekeningen en –berekeningen worden niet uitgevoerd. Wel is er in voorkomende gevallen op gewezen dat het zinnig is dit onderzoek of deze berekeningen te laten uitvoeren. De resultaten daarvan en de kosten die eventueel herstel met zich meebrengen ware echter op het moment van de inspectie niet aan te geven. De inspecteur heeft zich te houden aan de geldende ARBO regels. Handelingen die niet vallen binnen de ARBO-wetgeving zullen niet worden uitgevoerd.

c. Kostenindicaties

De kostenindicatie heeft betrekking op:

- ❖ Direct noodzakelijke kosten, kosten voor direct herstel van achterstallig onderhoud en/of gebreken.
- ❖ Kosten op termijn, gebruikelijk is binnen 5 jaar, kosten voor toekomstig onderhoud.
- ❖ Kosten voor verbetering, direct of op termijn, afhankelijk van het inzicht van de inspecteur of de wens van de opdrachtgever. Dit wordt uitsluitend uitgevoerd op verzoek van opdrachtgever.
- ❖ De kostenindicaties zijn gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid, er wordt geen rekening gehouden met doe-het-zelf werkzaamheden.
- ❖ De kostenindicaties zijn inclusief de geldende B.T.W.
- ❖ De kostenindicatie worden, indien economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- ❖ Bij de kostenindicatie wordt ervan uit gegaan dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- ❖ De kosten van stut-, sloop-, steigerwerk, afvalcontainer (bouwplaat kosten) en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicatie opgenomen. Er dient minimaal 25% als bouwplaat kosten over de totale kostenraming berekend te worden. .
- ❖ Het principe is om aan te geven dat er iets aan de hand is. De genoemde bedragen zijn grof geschat (erg snel zonder iets exact op te meten) en zijn daarom discutabel en dienen nader gespecificeerd te worden. Tevens zijn de opgenomen bedragen om de woning op een acceptabel niveau te houden of te krijgen.

2. Keuringsmethode

Uitgangspunten

Met de bouwtechnische keuring krijgt u inzicht in de *zichtbare* gebreken, tekortkomingen en achterstallig onderhoud van de woning. Niet visueel waarneembare gebreken, zogenaamde verborgen gebreken, kunnen niet worden geconstateerd. De woning wordt beoordeeld met inachtneming van het bouwjaar, de bouwaard en de daarbij behorende specifieke bouwkundige kenmerken.

De keuring bestaat uit een *visuele inspectie* van de redelijkerwijs bereikbare onderdelen van het woonhuis. De keurder dient hierbij te worden voorzien alle relevante informatie die nodig is voor het behoorlijk kunnen verrichten van de keuring.

Er worden geen metingen verricht, geen berekeningen uitgevoerd en geen afwerkingen verwijderd. Het onderdeel dient zodanig inspecteerbaar te zijn dat hiervoor geen gereedschap nodig is, er geen (mogelijke) schade ontstaat, er geen losse inrichting hoeft te worden verplaatst en de veiligheid van de keurder niet in het geding is. Voor niet of moeilijk bereikbare delen beschikt de keurder over een spiegel op steel en een vier meter lange ladder. Delen die voor de keurder niet toegankelijk zijn worden niet gekeurd en als zodanig vermeld in het rapport. Waar nader (specialistisch) onderzoek nodig wordt geacht is dit vermeld.

Afwerkingen (bv. een plafond) en inrichtingselementen (bv. een keuken) worden slechts beoordeeld op gebreken. Indeling, netheid en afwerking, alsmede uiterlijke schoonheid worden niet beoordeeld.

De aanwezige installaties worden alleen op hun werking beoordeeld, niet of ze voldoen aan de op het moment van keuring geldende normen. Er wordt gekeken of kranen en spoelinrichtingen het doen, of de verwarmingsinstallatie, de geiser en dergelijke onderhoudsbeurten hebben gehad en of er sporen van lekkage zijn. De elektrische installatie wordt steekproefsgewijs onderzocht op de aanwezigheid van verouderde bedrading (op elke bouwlaag bij twee plaatsen), goede aarding en aanwezigheid van aardlekschakelaar. Geadviseerd wordt om, zeker bij oudere woningen, het energiebedrijf een veiligheidsonderzoek te laten uitvoeren.

De aanwezigheid van milieubelastende zaken (zoals ondergrondse tanks, bodemverontreiniging en asbest) wordt niet beoordeeld. Om dit te kunnen bepalen is specialistisch onderzoek noodzakelijk.

Van de bij de woning behorende bijgebouwen zoals garage, schuur en tuinhuis wordt een globale indruk gegeven door alleen de gebreken en de herstelwerkzaamheden en –kosten te vermelden. Bouwwerken voor zakelijk gebruik, dierenverblijven en erfscheidingen worden niet meegenomen in de keuring. Een mogelijke bedrijfsruimte van de woning wordt alleen gekeurd wanneer het gebruik hiervan vergelijkbaar is met normale bewoning en de ruimte een bouwkundige eenheid vormt met de woning.

Indien de woning deel uitmaakt van een pand omvat de inspectie alleen die delen die behoren bij de betreffende woning (het zogenaamde “schoenendoos” principe). Gezamenlijke delen zoals beschreven in de splitsingsakte of de reglementen van de Vereniging van Eigenaren, worden beoordeeld indien toegankelijk. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het aanleveren van de verdeling voor het betreffende object.

De keuring is een momentopname. Door veroudering of andere invloeden kan na verloop van tijd de werkelijke conditie afwijken van de beschreven conditie. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld de herstellkosten toenemen. Indien de keuring meer dan zes maanden oud is, dient u na te (laten) gaan of dit rapport nog actueel is.

Plaatsaanduidingen in het rapport zijn in het algemeen gegeven vanuit de positie dat men van buiten naar de gevel kijkt.

Rapportage

Voor elk bouwdeel van de woning (bv. de gevel) vindt u in het rapport een overzicht met daarin de bouwtechnische conditie van de diverse onderdelen van dit bouwdeel (bv. metselwerk en voegwerk). Deze conditie wordt omschreven volgens onderstaande waardering.

Aansprakelijkheid en vrijwaring

De keurder verplicht zich om een adequate keuring uit te voeren. Mocht u vinden dat de keuring niet behoorlijk is uitgevoerd, er schade is of zou kunnen ontstaan als gevolg van de keuring of anderszins klachten heeft, dan kunt u de keurder daar op aanspreken. De keurder is echter niet verantwoordelijk en evenmin aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook die het gevolg is of zou kunnen zijn van:

- Gebreken en tekortkomingen welke tijdens de inspectie niet redelijkerwijs zichtbaar waren.
- Onderdelen van de woning die niet beoordeeld konden worden.
- Zaken die buiten de keuring vallen zoals bodemverontreiniging, milieuproblematiek, aarding en lekkage van rookgasafvoeren en stookkanalen.
- Voor niet in het rapport vermelde gebreken en tekortkomingen welke voor de ondertekening van de koopovereenkomst van het object worden gesignaleerd.
- Het verzwijgen, dan wel onvolledig of foutief verstrekken van informatie door de opdrachtgever, woningeigenaar of anderszins bij de verkoop van de woning betrokken personen.
- Een onjuiste kostenindicatie of prijsopgave.
- Schade aan zaken van de opdrachtgever of van derden die in verband met de uitvoering van keuring ontstaan.
- Gevolgschade.
- Oorzaken van buitenaf en overmacht.

U heeft de plicht om het rapport na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid. Indien u een maand na ontvangst geen wijzigingen of aanmerkingen schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aan het keurbureau, wordt u geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de keuring en het rapport. Indien u een klacht heeft dient u deze binnen 14 dagen schriftelijk te melden. U dient uw klacht duidelijk, volledig, leesbaar en naar waarheid te beschrijven.

De hoogte van de eventueel te vergoeden schade is gerelateerd aan de ouderdom en bouwkundige staat van de woning of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan. Indien de woning een deel van een pand is, vindt vergoeding van schade plaats conform de van toepassing zijnde verdeling zoals genoemd in de splitsingsakte of de reglementen van de Vereniging van Eigenaren. De schadevergoeding zal nooit hoger zijn dan de factuurwaarde van de opdracht, waarbij u een eigen risico van € 500,- heeft.

Bij eventuele schade wordt te allen tijde uitgegaan van het terugbrengen van het onderdeel in de oorspronkelijke staat en functionaliteit, waarbij de keurder gerechtigd is de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

Aan bovenstaande samenvatting kunt u geen rechten ontleen. De precieze voorwaarden betreffende de keuring, rapportage, aansprakelijkheid alsmede overige zaken vindt u in de bijlage "Algemene Voorwaarden Bouw Advies van der Steuijt".

3. Basis gegevens

a. Administratieve gegevens:

Opdrachtgever:		Keuringsinstantie:	
Naam:		Bedrijf:	Bouw Advies van der Steuijt
Adres:		Plaats:	Delft
Postcode/plaats:		Telefoon:	06-4490637
Telefoon:			
Object:		E-mail:	info@bavds.nl
Adres:		Internet:	www.bavds.nl
Postcode/plaats:		KvK Den Haag	57253315
Woningtype:	Eengezinswoning	Ingeschreven als:	Bouwkundig Adviesbureau
Bouwjaar:	1935		
Projectnummer:	2021-026	Inspecteur:	Dhr. M. van der Steuijt
Tijdstip keuring:	9.30 uur	Datum keuring:	22-1-2021

Aldus naar waarheid ingevuld en opgesteld

Handtekening inspecteur:



Den Haag 30 juni 2021

b. Kostenraming totale inspectie

Omschrijving	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 5110	€ 1680	€ 6790
Totaal verdiepingen	€ 9250	€ 1450	€ 10700
Totalen woning	€ 14360	€ 3130	€ 17490

Verbetering:	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€
Kassaldo VvE na rato %:	Advies: dit bedrag in mindering te brengen op de directe kosten.	€

c. Opmerkingen

1.	Het is niet mogelijk geweest om via een kruipluik de onderzijde van de vloer, installaties en fundering te beoordelen.
2.	Het is niet mogelijk geweest om het bovendak en schoorstenen goed te inspecteren.
3.	De binnenzijde van de buitengevel is plaatselijk afgewerkt, hierdoor is niet te controleren of er optrekkend vocht, vochtdoorslag en/of isolatie en folie goed is aangebracht.
4.	De aanwezigheid van milieubelastende zaken (zoals ondergrondse tanks, bodemverontreiniging en asbest) wordt niet beoordeeld. Om dit te kunnen bepalen is specialistisch onderzoek noodzakelijk. De bouwkundige is ten nimmer verantwoordelijk voor deze drie hierboven genoemde onderdelen.

d. Vragen en antwoorden met betrekking tot object:

Aanwezig bij de keuring	<input checked="" type="radio"/>	Verkoper	<input checked="" type="radio"/>	Koper	<input checked="" type="radio"/>	Makelaar	<input type="radio"/>	Huurder
Woning	<input checked="" type="radio"/>	Bewoond	<input type="radio"/>	Leeg	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	
Fundering	<input checked="" type="radio"/>	Op staal	<input type="radio"/>	Paal	<input type="radio"/>	Niet bekend	<input type="radio"/>	
Bouwstijl	<input checked="" type="radio"/>	Laagbouw	<input type="radio"/>	Hoogbouw	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	
	<input checked="" type="radio"/>	Traditioneel	<input type="radio"/>	Gietbouw	<input type="radio"/>	Montagebouw	<input type="radio"/>	
Weersomstandigheden	<input checked="" type="radio"/>	Droog	<input type="radio"/>	Regen	<input type="radio"/>	Sneeuw	<input type="radio"/>	Storm
Bouwkundige staat uitwendig	<input type="radio"/>	Matig	<input checked="" type="radio"/>	Redelijk	<input type="radio"/>	Goed	<input type="radio"/>	Zeer goed
Bouwkundige staat inwendig	<input type="radio"/>	Matig	<input checked="" type="radio"/>	Redelijk	<input checked="" type="radio"/>	Goed	<input type="radio"/>	Zeer goed

e. Informatie met betrekking tot Vereniging van Eigenaars (VvE):

Is er een Vereniging van Eigenaars?	<input checked="" type="radio"/>	Niet van toepassing	<input type="radio"/>	Ja	<input type="radio"/>			
Is de Vereniging van Eigenaars actief?	<input type="radio"/>	Niet bekend	<input type="radio"/>	Ja	<input type="radio"/>	Nee		
Is er een Meer Jaren Onderhoudsplan?	<input type="radio"/>	Niet bekend	<input type="radio"/>	Ja	<input type="radio"/>	Nee		
Aandeel in de Vereniging van Eigenaars	<input type="radio"/>	Splitsingsakte		<input type="radio"/>	???? deel			
Eigenbijdrage Vereniging van Eigenaars	<input type="radio"/>	Maandelijks	<input type="radio"/>	Kwartaal	<input type="radio"/>	Half jaar	<input type="radio"/>	Jaar
		€						
Is er onderhoud gepland?	<input type="radio"/>	Niet bekend	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee		
Is er een aanschrijving van de gemeente?	<input type="radio"/>	Niet bekend	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee		
Bouwaard van de begane grondvloer?	<input checked="" type="radio"/>	Hout	<input checked="" type="radio"/>	Granito	<input type="radio"/>	Anders		
Bouwaard van de verdiepingvloer(en)?	<input checked="" type="radio"/>	Hout	<input type="radio"/>	Beton	<input type="radio"/>	Anders		
Is de begane grondvloer of kruipruimte geïsoleerd?	<input type="radio"/>	Ja	<input type="radio"/>	Nee	<input checked="" type="radio"/>	Niet bekend		
Is de kruipruimte toegankelijk?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend		
Is het dak toegankelijk?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend		
Brandveiligheid risico door aanwezigheid tempex, zachtboard, pvc?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend		

f. Onderstaande vragen zijn beantwoord door verkoper en/of makelaar:

Zijn er problemen geweest of bekend met de vloeren of fundering?	<input type="radio"/>	Ja	<input type="radio"/>	Nee	<input checked="" type="radio"/>	Niet bekend
Is er sprake geweest of bekend met optrekkend vocht?	<input type="radio"/>	Ja	<input type="radio"/>	Nee	<input checked="" type="radio"/>	Niet bekend
Dak en/of andere lekkages aanwezig of gehad de laatste 5 jaar?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend
Zijn er, waar dan ook in de woning, vochtproblemen bekend?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend
Is de woning aangesloten op gas, water, elektra en riolering	<input checked="" type="radio"/>	Ja	<input type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend
Zijn er de laatste 5 jaar verstopping geweest van de riolering?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend
Is er onderhoud uitgevoerd de laatste 5 jaar	<input checked="" type="radio"/>	Ja schilderwerk	<input type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend
Zijn er gebreken/problemen bekend van de technische installaties?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend
Zijn er loden waterleidingen aanwezig in de woning?	<input type="radio"/>	Ja	<input type="radio"/>	Nee	<input checked="" type="radio"/>	Mogelijk
Zijn er asbesthoudende materialen aanwezig in of aan de woning?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend Nvt
Is er een olie- of septiktank aanwezig?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend Nvt
Zijn er nog andere zaken te melden die van belang kunnen zijn?	<input type="radio"/>	Ja	<input checked="" type="radio"/>	Nee	<input type="radio"/>	Niet bekend

Als er sprake is van een Vereniging van Eigenaars (VvE) dan zijn uitsluitend de algemene/gemeenschappelijke bouwdelen van het pand geïnspecteerd. Indien een VvE aanwezig is, vraag dan te allen tijde naar het meerjaren onderhoudsplan en de inhoud van het reservefonds. Bij een VvE is het goed mogelijk dat met onverwachte en niet voorziene kosten wordt geconfronteerd, denk hierbij aan vervangen van daken, liften etc. Als er aanschrijvingen van de gemeente zijn vermeld, dan dient u zich van de inhoud hiervan op de hoogte te stellen. Als een VvE van toepassing is dan worden de kosten voor de algemene/gemeenschappelijke delen verrekend volgens de dan geldende splitsingsakte/reglement.

g. Advies algemeen

Wij wijzen u erop de informatie alsook de voorwaarden en toelichtingen goed te lezen zodat u een duidelijk beeld heeft van de uitgangspunten en voorwaarden waaronder de inspectie wordt uitgevoerd c.q. het rapport wordt opgesteld. Veel vragen achteraf worden hiermee al beantwoord. Wenst u achteraf toch nog een toelichting op het rapport dan kunt u altijd vrijblijvend contact met ons opnemen.

De hieronder vermelde adviezen hebben betrekking op het voorkomen van gebreken/kosten op termijn evenals eventuele verbeteringskosten. Deze adviezen zijn algemeen en kunnen van toepassing zijn op het object.



Controle dakpannen/leien	Controleer regelmatig of alle pannen / leien nog wel goed liggen. Vooral na een storm of bij extreme regenbuien kan zijn dat pannen er afwaaien of scheef komen te liggen. Als dit regelmatig voor komt bij pannen is het aan te raden deze op die plekken te laten schroeven en/of haken.
Vogelschroot	Om te voorkomen dat vogels zich in de dakgoot/onder de pannen nestelen, wordt geadviseerd een vogelschroot aan te laten brengen.
dak doorvoeren	Dak doorvoeren moeten luchtdicht zijn afgewerkt om inwendige condensatie in de dakconstructie te voorkomen.
Reinigen goten	Een dakgoot moet minstens een keer per jaar gereinigd worden. Verwijder het mos, de bladeren en het vuil en controleer de bevestigingsbeugels en soldeernaden. Bij veel bomen in de omgeving minimaal twee keer per jaar.
Bladvangers	Elementen zoals bladvangers en bolroosters zijn nuttig om verstopping in de riolering te voorkomen van bladeren, vuil, tennisballen en kosten bijna niets. Bij gebruik van bolroosters is er een risico op het verzamelen van bladeren. Het water kan niet meer weg en blijft in de goot staan (zie reinigen goot).
Vochtpercentage hout	Bij een vochtpercentage van 21% of meer is er een groot risico op het ontstaan van houtrot.
Houtrot	Als er onderdelen zijn ingerot, deze eerst aanhelen/herstellen of vernieuwen, voordat wordt geschilderd. Overschilderen en/of plamuur wegwerken versneld het rottingsproces.
Schilderwerk	Het buitenschilderwerk mag niet onder regenachtige en anderszins vochtige weersomstandigheden zoals mist uitgevoerd worden en ook niet in de felle zon. Tussen 1 november en 1 april mag in principe geen buitenschilderwerk uitgevoerd worden. Wel mag het houtwerk in de grondverf worden gezet. Als men wel schilderwerk uitvoert moet dit met speciale verven en voorzorgsmaatregelen om de verf tegen weersinvloeden te beschermen.
Kleurkeuze hout	Bij naald en zachthoutsoorten is het beter geen donkere verf kleur te gebruiken. In de bestaande situatie met donkere kleuren, moeten deze extra worden gecontroleerd en worden onderhouden.
Isolatieglas	Veel fabrikanten van isolerende beglazing verlenen tot 10 jaar garantie. Deze garantie is vaak afbouwend. Informeer eventueel bij de fabrikant naar de voorwaarde.
Ventilatie woning	Om een gezond binnenmilieu te creëren is continu ventileren belangrijk. Van continu ventileren spreken we de lucht in huis voortdurend ververs wordt. U kunt daardoor gebruik maken van klappen, bovenlichten, ventilatieroosters of mechanisch ventilatie-installatie.
Ventilatie woning	Bij vervanging van de kozijnen en/of vervanging van enkele beglazing is het aan te bevelen om, wanneer nog niet aanwezig, ventilatieroosters te laten opnemen in de kozijnen.
Ventilatieroosters	Regelmatig schoonmaken, eventueel het rooster verwijderen en met een stofzuiger reinigen.
Aan- en afvoer ventilatie	De aan- en afzuigpunten van de mechanische ventilatie dienen regelmatig schoonmaken en eventueel jaarlijks door gespecialiseerd bedrijf inwendig laten reinigen.
Mechanische ventilatie box	Jaarlijks door een gespecialiseerd bedrijf laten reinigen. Het kan ook zelf worden gedaan maar bij eventuele verkeerde handeling is er risico op beschadiging van de ventilator, waardoor deze in onbalans raakt, minder goed werkt en meer geluid gaat maken. Vervang de losse filters één keer per jaar indien van toepassing.
Standleiding	Zodra het toilet, badkamer en/of keuken wordt vervangen is het raadzaam goed op te letten of er een oude standleiding (staal/lood/zink/asbest) aanwezig is achter de betimmering.
Elektra	De gehele installatie dient te voldoen aan NEN 1010.
Aardlekschakelaar	Per 4 groepen dient minimaal 1 aardlekschakelaar aanwezig te zijn.
Automatische stoppen	Het is belangrijk om twee keer per jaar de aardlekschakelaar en automatische stoppen op werking te controleren. Doe dit tijdens het verzetten van klok (zomer- en wintertijd).
Legionella	Het koude drinkwater mag niet langs verwarmde ongeïsoleerde elementen komen, dit om de opwarming van het water tegen te gaan. De temperatuur dient niet boven de 56 graden komen.
Waterslag	Dit is de klap die men hoort bij het abrupt sluiten van een kraan. De waterleiding dient hier vastgezet te worden.
Cv-druk	Als de drukmeter op de CV ketel minder dan 1 bar aangeeft, dient de ketel bijgevuld te worden.



Cv-ketel	Het is te adviseren om de CV ketel jaarlijks te laten controleren en schoonmaken.
Hr-ketel	Hoog rendement ketels zijn aanzienlijk zuiniger met gas. Bij een gemiddeld gasverbruik (mee dan 1600m3) per jaar zie je dat terug in de gasrekening en dus ook in de portemonnee.
Gevelkachel	Gevelkachels hebben minder rendement dan een Cv-ketel. Het is te adviseren om gevelkachels jaarlijks te laten schoonmaken door een erkend veegbedrijf aangesloten bij de Algemene Schoorsteenkanalen Patroons Bond.
Schoorstenen	De schoorsteen van de openhaard moet minstens eens per jaar geveegd worden, het liefst in het begin van het stookseizoen.
Tegelwerk wand	Als het tegelwerk goed vast zit is het technisch gezien goed mogelijk om over bestaande tegels heen te tegelen.
Douchevloer	Als de douche op een houten vloer is aangebracht, kan door lekken van water schade ontstaan aan de houten vloer. Het dient aanbeveling om de douche op een betonnen vloer aan te brengen (zwaluwstaartvloer).
Kim band	Bij het maken van een natte ruimte in de woning is het aan te raden van kim band in de wanden en vloeren. Deze zorgt ervoor dat de in- en uitwendige hoeken waterdicht gemaakt worden voordat de definitieve afwerking wordt aangebracht.
Onderlaag vloer	Bij het leggen van een harde vloerbedekking zoals kurk, zeil, plavuizen, laminaat of parket moet u rekening houden dat een geluidsisolerende onderlaag wordt aangebracht met een ICO- waarde van minimaal 10db. Dit geldt alleen voor appartementen (zie uw splitsingsreglement).
Bekleden trap	Bij een trap van vurenhout is het aan te raden dat deze trap te bekleden. Vurenhout is een zachte houtsoort en slijt snel.
Hardhouten trap	Bij een trap van hardhout is het aan te raden dat deze trap te voorzien van antislip voorziening, zoals rubberen profiel.
Brandveiligheid	Vanwege brandveiligheid adviseren wij het brandgevoelige materiaal (tempex, p.v.c. en zachtboard etc.) te vervangen door een brandvrij materiaal zoals gipsplaat.
Draagconstructie	Voor een aanpassing van de draagconstructie kunt U zich laten adviseren door een constructeur.
VABOR	Voor informatie over inspectie-, advies- en betonreparatiewerkzaamheden kan men terecht bij de Vereniging Adviseurs Beton Onderhoud en Reparatie (www.vabor.nl)
Kwaaitaal`- en Manta vloeren	TUSSEN 1965 en 1983 ongeveer zijn deze vloeren vervaardigd. Om het beton van de vloerdelen sneller te laten harden, is er <u>calciumchloride</u> toegevoegd. Het snelle harden had als voordeel dat de ochtendstort al in de middag uit de mal kon worden genomen om plaats te maken voor de middagstort, wat een verdubbeling van de productie opleverde. Het toegevoegde calciumchloride veroorzaakte na verloop <u>corrosie</u> van de <u>wapening (betonrot)</u> . Door het roesten en uitzetten van de wapening wordt de buitenste betonlaag (<u>dekking</u>) van de wapening gedrukt waardoor de corrosie nog sneller verloopt en de vloer snel sterkte verliest. Vooral bij een vochtige <u>kruipruimte</u> is er een verhoogd risico op problemen met kwaaitaal- en manta vloeren. Gespecialiseerde firma's kunnen inspectie en reparatie verzorgen.
Isoleren	Voor meer informatie en subsidie voor het isoleren van de woning kunt u kijken op www.meermetminder.nl
Loden waterleidingen	Voor meer informatie over de risico's van loden waterleidingen kunt u kijken op www.rijksoverheid.nl
Hang- en sluitwerk	Stichting Kwaliteit Gevelbouw is een onafhankelijk certificatie instelling voor onder andere hang- en sluitwerk. (www.skg.nl)
Zwam/schimmel	Zwamvorming is een sluipend probleem in een toenemend aantal woningen en panden. Zwam is de verzamelnaam voor zo'n 150.000 verschillende soorten hout aantastende schimmels. Veruit de meeste schimmels en zwammen komen in de natuur voor, maar er zijn ook zwamsoorten die voornamelijk in huizen en gebouwen voorkomen. Meest voorkomend zijn de huis-, kelder- en poriëzwam en oppervlakte schimmels. Deze worden met name aangetroffen in de kruipruimten van oudere woningen, maar er zijn ook gevallen bekend van hout door zwam aangetast in nieuwere woningen en zelfs in nieuwbouwwoningen. De belangrijkste oorzaak van zwam is een vochtig klimaat in samenhang met de aanwezigheid van voeding (hout), en in sommige gevallen slechte ventilatie. Zwamvorming is schadelijk voor uw gezondheid, maar ook voor uw woning. Zwam tast de cellulose in het hout aan, waardoor de constructie binnen afzienbare tijd verzwakt en de vloerbalken hun draagkracht verliezen. De zwam zal op zoek gaan naar voeding en kan zich door de metselmortel van de muren heen een weg banen naar naastgelegen panden. Het is een niet te onderschatten probleem, welke snel handelen vereist! Vooral omdat bij snel en adequaat handelen de vloerbalken vanuit de kruipruimte vervangen kunnen worden en uw vloer bespaard zal blijven.
Houtworm en Boktor	Houtworm en boktor. Beide plagen kunnen grote schade aanrichten aan de houtconstructie van woningen, boerderijen of kerken. Houtwormkevers en boktorren leggen hun eitjes in daden en kieren van het hout, waarna de larven zich door het hout vreten. Achter één gaatje kunnen 30 tot 40 eitjes schuilgaan.

	<p>Boktorlarven kunnen maar liefst tot 12 jaar in het hout blijven zitten. Omdat de boktor tot in de kern van het hout doordringt, bestrijdt. Nooit meer zwam deze plaag diepgaand. Middels injectiepluggen wordt het hout geconserveerd met een gecertificeerd middel dat diep in het hout trekt.</p>
Asbest	<p>Vanaf 1945 is tot in de jaren 80 veelvuldig gebruikt in dakbedekking (golfplaten en dakleien), rioolbuizen, schoorsteen pijpen, bloembakken en warmhoudplaatjes enz. Asbestkoord: als afdichting voor kachels en stookketels. Vloerbedekking: vinylvloeren soms met een asfaltviltlaag aangebracht. Sommige soortenstopverf en beglazingskit. Asbest bakeliet in onder andere toiletbrillen en handvatten. In 1978 werd het verfspuiten van asbest en het gebruik van blauwe asbest verboden; Sinds 1983 is er een verbod op losgebonden asbest bevattende producten; In 1991 zijn de meeste asbesttoepassingen verboden; Vanaf 1 juli 1993 geldt er in Nederland een totaalverbod op asbesthoudende materialen; In september 1998 is bovendien de Regeling Bouwbesluit materialen van kracht. Deze regeling richt zich ook op particulieren. Daarvoor was het beroepsmatig verboden om asbest te gebruiken. Asbestwetgeving: In 2015 heeft de rijksoverheid bepaald dat asbestdaken per 2024 verboden zijn. Eigenaren van asbestdaken hebben tot 2024 de tijd om deze te verwijderen en kunnen hiervoor subsidie aanvragen</p>


4. Keuringsresultaten

a. Algemeen


Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.V. %	Directe kosten	Indirecte kosten
A.0 Fundering						
		De woning is voorzien van een funderingen op staal. Deze wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond (bv. bij wijziging van de grondwaterstand) en leidt meestal niet tot grote schade. Zie opmerking blz. 3.				
	Optrekkend vocht	Vanuit de fundering trekt op plaatselijk vocht op in het boven liggend metselwerk.	A	100	€ 0	€ 800
A.1 Kruipruimte						
		De kruipruimte dient voldoende te worden geventileerd om optrekkend vocht en condens aan de onderzijde van de begane grondvloer weg te kunnen ventileren. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te isoleren om roestvorming en condens te voorkomen. Deze leidingen mogen niet in het water liggen. Zie opmerking blz. 3.				
A.2 Portiek/galerij						
		Niet van toepassing.				
A.3 Dak						
	Constructie	Het dakbeschoot en constructie wordt, voor zover de aanwezige afwerkingen dit toelaten, geïnspecteerd op constructieve samenhang, aantasting door houtboorders (houtworm, boktor, etc.) en recente lekkages. De binnenzijde van het dakbeschoot is afgewerkt waardoor het niet mogelijk is dit te inspecteren.				
	 Vliering	De vliering staat vol per huisraad en daarom is het dakbeschoot en kapconstructie gedeeltelijk zichtbaar. Volgens de verkoper is dit houten bint in het verleden af een afgezaagd en daarna verstevigd.				
A.3.1 Dakbedekking						
	Pannendak	Het dak is voorzien van oude keramische dakpannen. Deze oude keramische soorten vertonen nogal eens vochtdoorslag. Dit kan vaak geen kwaad mits het dakbeschoot en de panlatten door voldoende ventilatie weer snel kunnen drogen. De levensduur van pannen bedraagt gemiddeld 40 tot 60 jaar. Bij vervanging dient rekening te worden gehouden met nieuwe daktengels, panlatten en plaatselijk reparatie van het dakbeschoot. Het is aan te raden jaarlijks de pannen bedekking en loodaansluitingen te controleren op gebreken en gelijk te laten herstellen/vervangen waar nodig. Zie opmerking blz. 3.				
	 Platdak bedekking	Het platte dak is voorzien van oude bedekking en gescheurd lood in de gevel. Mastiek wordt niet meer toegepast en is een milieubelastend materiaal. Moderne bitumineuze dakbedekkingen hebben, mits goed aangebracht, een	V	100	€ 900	€ 0

	<p>levensduur van 15 tot 20 jaar. Kritieke punten bij dit soort daken zijn de diverse detailleringen en aansluitingen.</p> <p>Het is aan te raden jaarlijks de bedekking en loodaansluitingen te controleren op gebreken en gelijk te laten herstellen/vervangen waar nodig.</p>				
	De zinken afdekljst aan de zijgevel is verouderd.	V	100	€ 900	€ 0
	Uitbouw bedekking heeft visueel geen gebreken.				
	De zinken bedekking van de erker en loodaansluiting in de gevel zijn verouderd.	V	100	€ 0	€ 880



A.3.2 Schoorstenen/dakdoorvoeren

	Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteenkanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Met oog op veiligheid wordt geadviseerd de in gebruik zijnde kanalen periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.				
Voegwerk	Van de schoorsteen op het schuin achterdak is het voegwerk verzand en uitgevallen.	V	50	€ 535	€ 0
 Loodaansluiting	Van de schoorsteen op het schuin achterdak is het lood verouderd.	V	50	€ 220	€ 0

A.3.3 Goten

 Bedekking	<p>Zinken goten hebben een levensduur van 20 tot 25 jaar. Soldeernaden kunnen gaan scheuren indien niet correct uitgevoerd. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden. Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.</p> <p>Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.</p>				
--	--	--	--	--	--

A.3.4 Dakkapellen

 Loodaansluitingen	De loodaansluitingen van de dakkapel zijn verouderd.	H	100	€ 700	€ 0
Bedekking en zijwangen	Bedekking en zijwangen niet mogelijk te beoordelen. Zie opmerking blz. 3.				
 Draairaam	Het draairaam van de dakkapel vertoont houtrot.	V	100	€ 600	€ 0
Dakkapel schilderwerk	Het schilderwerk van de houten dakkapellen is verouderd.	O	100	€ 1200	€ 0


A.3.5 Boeidelen/dakranden

	Bij vervanging van (zinken) gootbekledingen dient, vooral bij oudere huizen, rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie en gootomtimmering. Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.				
--	--	--	--	--	--

A.5 Ongedierte/zwam

	Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.				
--	---	--	--	--	--

A.6 Diverse



Berging	Tijdens de inspectie wordt de berging niet meegenomen in de keuring.				
Asbest	OPMERKING: Zo lang er niet in asbest wordt geboord/gezaagd of stukken afbreken komen er ook geen vezels vrij die juist schadelijk zijn voor U gezondheid.				
 Hemelwaterafvoer	Tijdens de inspectie visueel geen gebreken waargenomen. De bestaande hemelwaterafvoer is verouderd en vertoont lekkage.	V	100	€ 55	€ 0

Totaal algemeen**€ 5110****€ 1680****Toelichting/opmerkingen:**

Code:	Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Actie	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; A = nieuw aanbrengen; O = overig
K.V. %:	Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; 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, -.
Kosten	De kosten van het direct noodzakelijk herstel van het (achterstallig) onderhoud en de kosten die op termijn (5 jaar) worden verwacht. (Inclusief de geldende B.T.W.)


b. Woning

Verdiepingen

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.V. %	Directe kosten	Indirecte kosten
B.1.1 Betonwerk gevels						
		Niet van toepassing.				
B.1.2 Metselwerk/gevels						
	Voegwerk	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. Voor- en achtergevel het voegwerk is plaatselijk verzand/uitgevallen.	H/V	100	€ 2660	€ 0
B.1.3 Metalen constructiedelen						
	 Metalen constructiedelen	Door intrede van neerslag en mist in de poreuze geveldelen kan het vocht de oude stalen staalconstructie en wapening in de gevel laten roesten over de afgelopen tien tallen jaren wat schade geeft om de omliggende stenen en voegwerk. Voorgevel links/rechts van het linker/rechter kozijn roest een stalen kozijnanker en geeft schade aan het metselwerk.	H	100	€ 1200	€ 0
B.2.1 Kozijnen/ramen/deuren/balkons buiten						
	 Kozijnen/deuren hout	Kozijnen kunnen, mits de aantasting niet te groot is, hersteld worden. Reparaties dienen echter uitgevoerd te worden met een kwalitatief goed vulmiddel en het aangetaste hout moet voldoende verwijderd worden. Bij het uitsteken van kozijnen dient bijzonder goed aandacht aan de lasnaden besteed te worden. Het repareren van kozijnen betekent vaak uitstel van vervanging. Afhankelijk van de kwaliteit van de reparaties dienen de kozijnen meestal binnen 5 tot 10 jaar alsnog te worden vervangen. Achterhuis vertoont de deur aan de onderzijde houtrot.	V	100	€ 750	€ 0
	Glas in lood	Achtergevel begane grond is het glas in lood in het isolatieglas is lek.	V	100	€ 560	€ 0
B.2.2 Schilderwerk buiten en binnen						
	Dakrand buiten schilderwerk	Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de zes jaar volledig te worden uitgevoerd, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij lakwerk is de onderhoudscyclus beduidend korter. Voorgevel het schilderwerk van de dakranden is verouderd.	O	100	€ 600	€ 0
	Kozijnen buiten schilderwerk	Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de zes jaar volledig te worden uitgevoerd, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij lakwerk is de onderhoudscyclus beduidend korter. Voorgevel het schilderwerk van de houten kozijnen is verouderd.	O	100	€ 0	€ 1450
	Kozijnen buiten schilderwerk	Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de zes jaar volledig te worden uitgevoerd, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij lakwerk is de onderhoudscyclus beduidend korter. Achtergevel het schilderwerk van de houten kozijnen is gering verouderd.	O	100	€ 1600	€ 0
	Kozijnen binnen schilderwerk	Het binnen schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Daarom worden geen kosten voor dit onderdeel opgenomen. Wel is van belang als het binnen schilderwerk niet meer dekkend is er vochttransport zal plaats vinden waardoor het buiten schilderwerk snel kan afbladderen.				
B.3.1 Vloeren/trappen						
	Verdiepingsvloeren	De inspectie betreft het draagvermogen van de vloer. Omdat de balklagen van de vloer vanwege afwerkingen vaak niet				

	(goed) visueel inspecteerbaar zijn, wordt in dit geval voor het bepalen van het draagvermogen afgegaan op afgeleide kenmerken zoals doorvering. Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.					
Begane grond vloeren	De begane grondvloer is niet aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen of andere obstakels. De kruipruimte dient voldoende te worden geventileerd om optrekkend vocht en condens aan de onderzijde van de begane grondvloer weg te kunnen ventileren. Bij aantasting van een houten vloer door schimmels of houtrot zal, ook als de aantasting slechts plaatselijk is, een gespecialiseerd onderzoek voor de gehele vloer en, indien nodig, kruipruimte worden geadviseerd. Zie opmerking blz. 3.					
 Granitovloer	De stalen rand van de watermeter roest en geeft schade aan het omliggende granito.	H	100	€ 700	€ 0	
 Stalen omranding	De stalen omranding van de watermeterput in de vloer is door roest aangetast en geeft schade aan de omliggende betonvloer. De stalen omranding van de watermeterput in de vloer is verroest.	V	100	€ 580	€ 0	
Trappen	Trappen worden in hoofdzaak beoordeeld op gebruiksvriendelijkheid en constructieve samenhang. Als een trap niet voldoet aan het huidige bouwbesluit gezien de steilheid en/of moeilijke beloopbaarheid als deze gerelateerd is aan zijn ouderdom worden hierover geen opmerkingen gemaakt in het bouwkundige rapport.					


B.3.2 Plafonds

 Stucwerk	De stucnaden van het plafond in de badkamer vertoont scheurvorming.	H	100	€ 300	€ 0	
---	---	---	-----	-------	-----	--



B.3.3 Dragende binnenwanden

	Voorzetwanden tegen de binnenzijde van de buitenmuren worden vaak toegepast in verband met vochtdoorslag, optrekkend vocht of muurisolatie. Visueel is dan niet waarneembaar of de muur gebreken vertoont en of de bouwfysische opbouw van de wand correct is. Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.					
--	---	--	--	--	--	--


B.4.1 Toilet

	Sober en doelmatig. Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.					
---	--	--	--	--	--	--

B.4.2 Douche/badkamer

	In goede staat. Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.				
 Kitwerk	Het kitwerk in aansluiting met vloer/wand is plaatselijk verouderd.	V/H	100	€ 300	€ 0




B.4.3 Keuken


	In goede staat. Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.				
---	--	--	--	--	--

B.5 Ventilatie/vocht

Ventilatie box	Het is aan te raden jaarlijks de ventilatie box te reinigen. Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.				
----------------	---	--	--	--	--

B.6 Advies technische installatie

Toelichting	Tijdens de inspectie worden de technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Dit houdt in dat de installaties niet op hun goede werking (kunnen) worden beoordeeld en niet kan worden vastgesteld of ze voldoen aan de huidig geldende eisen en voorschriften. Dit rapport voorziet niet in de specificaties van de diverse installaties doch geeft slechts een indruk van de onderhoudstoestand. Uw energiebedrijf of installateur kunnen u een volledig inzicht geven in de staat en specifieke samenstelling van de installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.				
 Electra	In bedrijf tijdens keuring: ja 10 groepen aanwezig inclusief aardlekschakelaar. Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. Klein herstel aan schakelmaterieel valt onder regulier onderhoud. Het vervangen van gedateerd schakelmaterieel is een persoonlijke keuze. Visueel geen gebreken waargenomen tijdens de inspectie.				
 Gas	De woning is voorzien van staal/koper leidingwerk. Visueel geen gebreken waargenomen tijdens de inspectie.				
 Water	De woning is voorzien van koperen waterleidingen. Visueel geen gebreken waargenomen tijdens de inspectie.				
Afvoeren	Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.				
Standleidingen	Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd.				
Grondleiding	Tijdens de inspectie visueel geen gebreken geconstateerd. Zie opmerking blz. 3.				

 <p>Verwarming</p>	<p>In bedrijf tijdens de keuring: ja CV. / Combi ketel merk Intergas/ bouwjaar 2019 (leeftijd volgens verkoper). Onderhoudscontract: nee Installatiedruk tijdens keuring: 1,8 bar Bij een open verbranding toestel dient de ruimte voldoende geventileerd zijn om koolmonoxide vergiftiging te voorkomen.</p> <p>De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar. Het is lang niet altijd nodig om een ketel van die leeftijd te vervangen, maar het rendement van de ketel zal zeker teruglopen.</p> <p>De druk in de meeste CV-installaties behoort in koude toestand ± 1 bar en in warme toestand ± 1,5 tot 2 bar te zijn. Bij oudere systemen (bv. bij systemen met open expansie vat) kan dit afwijken. Visueel geen gebreken waargenomen tijdens de inspectie.</p>					
Verwarmingsinstallatie Radiatoren / roosters	Het gangbaar houden van radiatorknoppen valt onder regulier onderhoud.					
Verwarmingsinstallatie Leidingen / kanalen	Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te isoleren om roestvorming te voorkomen. Deze leidingen dienen onder geen voorwaarde in het water te liggen.					
Ventilatie kanalen	Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of de kanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Visueel geen gebreken waargenomen tijdens de inspectie.					
Rookgasafvoeren	Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of de kanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Visueel geen gebreken waargenomen tijdens de inspectie.					

Totaal verdiepingen

€ 9250

€ 1450

Toelichting/opmerkingen:

Code:	Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Actie	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; A = nieuw aanbrengen; O = overig
K.V. %:	Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; 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,-.
Kosten	De kosten van het direct noodzakelijk herstel van het (achterstallig) onderhoud en de kosten die op termijn (5 jaar) worden verwacht. (Inclusief de geldende B.T.W.)

5. Programma van eisen/aanbevelingen voor de bouwtechnische keuring

code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd. 	§ 2.1.2 § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5,00 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. 	§ 3.17.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ: <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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 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 leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigt of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen. 	
A.3	DAK: <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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. 	§ 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingles opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. ❖ Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. ❖ Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen. ❖ Indien nodig ballast aanvullen of vervangen. 	§ 3.6.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Gebreken aan het metsel-, voeg- en stucwerk herstellen. ❖ Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. ❖ De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. ❖ Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen. 	§ 3.10.2 / § 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	BRANDVEILIGHEID: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Tempex verwijderen. 	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM: <ul style="list-style-type: none"> ❖ Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport. 	

code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK GEVELS: ❖ Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2. B.1.2.3	METSELWERK/GEVELS: ❖ Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. ❖ Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. ❖ Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN: ❖ In het metselwerk opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. ❖ Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1.	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN: ❖ 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 vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. ❖ Lood en zinkwerk zonodig herstellen of vernieuwen. ❖ Waterslagen en onderdorpels zo nodig vervangen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN: ❖ Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. ❖ Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden – eenmaal met corrosiewerende verf – en aflakken. ❖ Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. ❖ Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. ❖ Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren. ❖ Kapot glas vervangen.	§ 3.6.2
B.3	VLOEREN, HOUTENCONSTRUCTIEDELEN ❖ Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. ❖ Indien nodig vloerbalken of onderslagen verzwaren. ❖ Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies.	§ 2.1.2 / § 2.2.2
B.4	SANITAIR: ❖ Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT: ❖ Bij inpanning keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 / § 3.11.2

6. Algemene leveringsvoorwaarden

Bouw Advies van der Steuijt aanvaardt geen aansprakelijkheid indien en zolang de opdrachtgever zijn betalingsverplichtingen niet is nagekomen. Bouw Advies van der Steuijt is niet aansprakelijk voor indirecte schade, zoals gevolgschade, gederfde omzet en winst, verlies van gegevens, immateriële schade en/of vorderingen van derden op opdrachtgever, verband houdend met of voortvloeiend uit de overeenkomst of het gebruik van de dienstverlening, daaruit voortgebrachte resultaten, producten of derden-producten. Bouw Advies van der Steuijt is niet aansprakelijk voor enige schade die door handelen of nalaten van opdrachtgever en/of derden is ontstaan.

De bouwtechnische controle van de woning/werkzaamheden wordt door Bouw Advies van der Steuijt door middel van een **visuele** inspectie vastgesteld op basis van visuele bouwkundige gebreken. De non-destructieve wijze van de inspectie waarop deze wordt verricht heeft zijn beperkingen. Bouw Advies van der Steuijt is niet aansprakelijk voor niet waargenomen gebreken welke niet visueel kunnen worden vastgesteld op het moment van de keuring. Hierbij moet worden gedacht aan gebreken welke niet zichtbaar zijn in verband met standleidingen/riolering achter omtimmering, koker of verlaagde plafonds, betimmeringen aan de binnenzijde van de muren, funderingen, lateien of roestend staal in de ruimste zin van het woord wat op het moment van de keuring aan het zicht is onttrokken.

De keuring van Bouw Advies van der Steuijt is een momentopname. Voor gebreken die na het keuren van het huis tevoorschijn komen en door Bouw Advies van der Steuijt niet waargenomen konden worden op het moment van de keuring is Bouw Advies van der Steuijt niet aansprakelijk. Tijdens de keuring dient Bouw Advies van der Steuijt toegang te hebben tot de woning, alle ruimtes, gevels en daken met inachtneming van de huidige hulpmiddelen en waarbij volledige veiligheid gewaarborgd dient te blijven. Tevens verdient de aanbeveling dat betrokken partijen aanwezig zijn om eventuele gebreken mondeling toe te lichten.

Alle nutsvoorzieningen alsmede de hieraan gekoppelde installaties en het leidingwerk worden visueel gecontroleerd, dit wordt niet in rekening gebracht en valt derhalve buiten de aansprakelijkheid. Voor toetsing van de voorschriften en een uitgebreide toelichting verwijst Bouw Advies van der Steuijt naar de installateur en de NUTS-bedrijven.

Alle informatie welke wordt verkregen door betrokken partijen zal in het rapport worden verwerkt om een zo goed mogelijk beeld van de bouwkundige staat van de woning te verkrijgen maar valt buiten de aansprakelijkheid van Bouw Advies van der Steuijt Per 1 januari 1992 is de verkoper volgens het Nieuw Burgerlijk Wetboek verplicht alle gebreken aan te geven.

De kostenramingen worden globaal geschat op basis van ervaringscijfers en kunnen derhalve afwijken. Tevens kunnen prijsverschillen optreden door prijsstijgingen. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de vermelde cijfers. De rapportage is vanaf keuringsdatum tot en met 6 maanden rechtsgeldig en is niet overdraagbaar aan derden. De in dit rapport opgenomen gegevens zijn naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Bouw Advies van der Steuijt kan echter nimmer aansprakelijk worden gesteld voor onjuiste en onvolledige rapportage noch voor de gevolgen van door haar in het kader van een opdracht gemaakte fouten.

Bij schade door opzet dient binnen 6 maanden na datum van rapport schriftelijk hiervan melding te worden gemaakt en te worden aangetoond door middel van foto's door opdrachtgever. Alvorens eventuele schade te herstellen dient een nader onderzoek naar deze schade door Bouw Advies van der Steuijt mogelijk te zijn. Tevens dient Bouw Advies van der Steuijt de mogelijkheid te worden gegeven de eventuele schade zelf te (laten) herstellen. Elke en andere overige aansprakelijkheidsclaims zullen worden afgewezen. De aansprakelijkheid voor alle schade beneden de som van 600 euro evenals die voortvloeien als vervolgschade is uitgesloten.

De opdrachtgever verklaart zich bekend met bovenstaande voorwaarden op het moment dat de rapportage wordt aangevraagd/op het moment van de aanvang van de inspectie/het rapport in ontvangst wordt genomen.

Keuringen die bestemd zijn voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden volgens de normen van de NHG opgesteld, dit is een beknopte bouwkundige inspectie voor de bank of geldverstrekker, waardoor aan cliënten c.q. opdrachtgevers geen rechten ontleend kunnen worden.

Betalingen dienen uiterst te geschieden binnen 14 dagen na ontvangst van de rapportage t.g.v. het op de nota vermelde bankrekeningnummer tenzij schriftelijk anders met Bouw Advies van der Steuijt is overeengekomen. Bij het in gebreke blijven van betalingen worden de vorderingen overgedragen naar een incasso bureau, waarvan de kosten (zowel gerechtelijk als buitengerechtelijk) evenals de wettelijke rente vanaf de vervaldatum van de factuur in geheel voor rekening komen van de debiteur.