woningkeuren.nl

Rapportage

Bouwkundige keuring

Type object	Woning
Adres	Voorbeeldstraat 12
Postcode	3439 NE
Plaats	Nieuwegein
Opdrachtgever	Woningkeuren B.V.
Datum rapportage	2 januari 2030
Datum keuring	1 januari 2030
Rapportnummer	WK-2030-1222

Regel het direct! ga naar Woningkeuren.nl

Fultonbaan 14, 3439 NE Nieuwegein
085-024 00 75 // vragen@woningkeuren.nl

Dashboard

Kosten

Onderhoudskosten direct	€ 16.187
Onderhoudskosten op termijn	€ 15.570
Totaal	€ 31.757
Verbeteringskosten	€ 37.592

Maatregelen met kosten PM

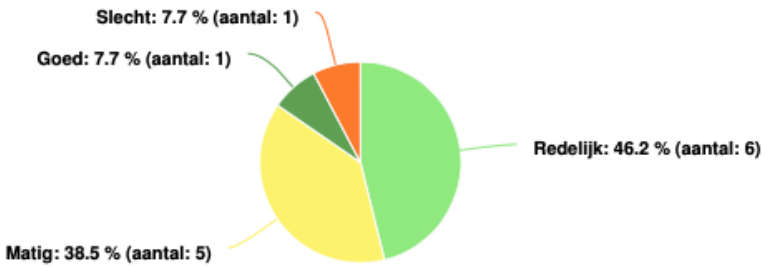
Onderstaande maatregelen zijn als PM (Pro Memory) gemarkeerd. Dit betekent dat de inspecteur (nog) geen uitsluitsel kan geven over de kosten van de activiteit.

- Dakbedekking vlak / Terrastegels/constructie dak / Herstel waterdichting
- Gevelwand; constructief / Metselwerk / Nader onderzoek geadviseerd
- Warmte; opwekking / Zonneboiler systeem exterieur / Nader onderzoek geadviseerd/herstel
- Lichtkoepel /lichtstraat / Lichtkoepel kunststof / Vervangen lichtkoepels/dubbelwandig
- Afvoer; hemelwater / Hemelwater afvoer, PVC / Verwijderen wespennest

Gemiddelde conditiescore van het gehele object

3 - Redelijk

Conditiescores van bouwdelen



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

Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie	Conditie
Gevel	Gevelwand; boeiboord	Metaal/schilderwerk	5 - Slecht

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

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen

Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie	Conditie
Gevel	Kozijn; buiten	Beton/zink	Nader onderzoek
Installaties	Afvoer; lekwater	Drainage onder het plafond	Niet inspecteerbaar

Overzicht conditiescores

Dak

Dakbedekking vlak	Bitumen/SBS + leislag	4 - Matig
Dakbedekking vlak	Terrastegels/constructie dak	Nader onderzoek
Lichtkoepel /lichtstraat	Lichtkoepel kunststof	3 - Redelijk
Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks	Afdekplaat	3 - Redelijk
Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks	Baksteen met betonnen afdekplaat	3 - Redelijk

Gevel

Afvoer; hemelwater	Hemelwater afvoer, PVC	3 - Redelijk
Gevelwand; boeiboord	Metaal/schilderwerk	5 - Slecht
Gevelwand; constructief	Metselwerk	4 - Matig
Gevelwand; constructief	Metselwerk met pleisterwerk	Niet inspecteerbaar
Kozijn; buiten	Beton/zink	Nader onderzoek
Kozijn; buiten	Hout met aluminium	3 - Redelijk

Installaties

Afvoer; lekwater	Drainage onder het plafond	Niet inspecteerbaar
Warmte; CV-distributie	Radiator	4 - Matig
Warmte; opwekking	CV-ketel	2 - Goed
Warmte; opwekking	Zonneboiler systeem exterieur	3 - Redelijk

Interieur

Vloer	Beton	4 - Matig

Terrein

Terrein inrichting	Verharding; tegels	4 - Matig

Overzicht maatregelen en kosten

Dak

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Dakbedekking vlak, Bitumen/SBS + leislag, Aanbrengen ballastlaag	€ 2.323	€ 0	€ 0	€ 2.323
Dakbedekking vlak, Bitumen/SBS + leislag, Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting	€ 0	€ 0	€ 22.264	€ 22.264
Dakbedekking vlak, Bitumen/SBS + leislag, Aanbrengen dakbedekking, overtrek 1 laags, inclusief aanbrengen ballastlaag grind 40mm	€ 0	€ 12.584	€ 0	€ 12.584
Dakbedekking vlak, Terrastegels/constructie dak, Herstel waterdichting	€ 11.035	€ 0	€ 0	€ 11.035
Lichtkoepel /lichtstraat, Lichtkoepel kunststof, Vervangen lichtkoepels/dubbelwandig	€ 0	€ 868	€ 0	€ 868
Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks, Afdekplaat, Herstel	€ 0	€ 303	€ 0	€ 303
Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks, Baksteen met betonnen afdekplaat, Herstel	€ 0	€ 0	€ 436	€ 436
Totaal	€ 13.358	€ 13.755	€ 22.700	€ 49.813

Gevel

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Afvoer; hemelwater, Hemelwater afvoer, PVC, Verwijderen wespennest	€ 363	€ 0	€ 0	€ 363
Gevelwand; boeiboord, Metaal/schilderwerk, Schilderwerk boeiboord, vervangend systeem	€ 0	€ 0	€ 2.230	€ 2.230
Gevelwand; constructief, Metselwerk, Nader onderzoek geadviseerd	€ 545	€ 0	€ 0	€ 545
Gevelwand; constructief, Metselwerk met pleisterwerk, Hydrofoberen metselwerk	€ 0	€ 0	€ 11.422	€ 11.422
Gevelwand; constructief, Metselwerk met pleisterwerk, Aanbrengen extra ventilatieopeningen	€ 0	€ 0	€ 787	€ 787
Kozijn; buiten, Beton/zink, Nader onderzoek geadviseerd	€ 151	€ 0	€ 0	€ 151
Kozijn; buiten, Hout met aluminium, Vervangen kitwerk	€ 445	€ 0	€ 0	€ 445
Totaal	€ 1.504	€ 0	€ 14.439	€ 15.943

Installaties

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Warmte; CV-distributie, Radiator, Vervangen radiator	€ 750	€ 0	€ 0	€ 750
Warmte; opwekking, Zonneboiler systeem exterieur, Nader onderzoek geadviseerd/herstel	€ 424	€ 0	€ 0	€ 424
Totaal	€ 1.174	€ 0	€ 0	€ 1.174

Interieur

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Vloer, Beton, Nader onderzoek geadviseerd	€ 151	€ 0	€ 0	€ 151
Vloer, Beton, Herstel	€ 0	€ 1.815	€ 0	€ 1.815
Totaal	€ 151	€ 1.815	€ 0	€ 1.966

Terrein

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Terrein inrichting, Verharding; tegels, Herstraten deel tegels	€ 0	€ 0	€ 454	€ 454
Totaal	€ 0	€ 0	€ 454	€ 454
Totaal object	€ 16.187	€ 15.570	€ 37.592	€ 69.349

Maatregelen met kosten PM

Onderstaande maatregelen zijn als PM (Pro Memory) gemarkeerd. Dit betekent dat de inspecteur (nog) geen uitsluitsel kan geven over de kosten van de activiteit.

- Dakbedekking vlak / Terrastegels/constructie dak / Herstel waterdichting
- Gevelwand; constructief / Metselwerk / Nader onderzoek geadviseerd
- Warmte; opwekking / Zonneboiler systeem exterieur / Nader onderzoek geadviseerd/herstel
- Lichtkoepel /lichtstraat / Lichtkoepel kunststof / Vervangen lichtkoepels/dubbelwandig
- Afvoer; hemelwater / Hemelwater afvoer, PVC / Verwijderen wespennest

Inspectie detailgegevens

Dak

Dakbedekking vlak

4 - Matig

Bitumen/SBS + leislag
Waarneembaar: Geheel

Gebrek Losliggend, aftekening isolatieplaten

Locatie: Beide platte daken

Opmerk.: De dakbedekking ligt relatief los op de isolatieplaten. Door het opkrommen van de isolatie tekenen de randen van de isolatieplaten zich af in de bitumineuze laag, Die randen zijn kwestbaarder voor UV en daarmee voor veroudering. Het is raadzaam om een ballastlaag van grind toe te passen, mits de constructie dit kan houden, zodat de bitumineuze laag beter beschermt wordt tegen inwerking van UV-straling en tevens de isolatieplaten beter op hun plek gehouden worden. Dit kan gecombineerd worden met het aanbrengen van een nieuwe laag bitumen.
De staat van de isolatie is niet gecontroleerd maar lopend op het dak lijkt de isolatie of van foamglas te zijn of dusdanig verouderd te zijn dat deze door de druk van het lopen indrukt/verpoederd, hetgeen betekend dat deze verouderd is. Dan is het raadzaam om te overwegen om op termijn het gehele dak, inclusief de isolatie te vervangen.
Ik heb drie opties begroot.
Optie 'Direct' is aanbrengen van een ballastlaag grind 40mm op de huidige dakbedekking.
Optie 'Op termijn' is aanbrengen van een dakovertrek over de bestaande dakbedekking heen en het aanbrengen van een ballastlaag met 40mm grind.
Optie 'Verbetering' is het verwijderen van het bestaande dak, inclusief isolatie, het aanbrengen van een nieuwe isolatie, een twee-laags bitumineus systeem met een ballastlaag van 40mm grind. Deze laatste is de beste optie, je hebt dan een nieuw dak en je kunt de isolatiewaarde van het dak verhogen. Optie 'Direct' is een tijdelijke oplossing en optie 'Op termijn' is een redelijke oplossing.
NB. In alle opties is NIET meegenomen het ontmantelen/tijdelijk verwijderen en weer terugplaatsen van de installaties op het dak.

Maatregel Aanbrengen ballastlaag

€ 2.323 (direct)

Maatregel Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting

€ 22.264 (verbetering)

Maatregel Aanbrengen dakbedekking, overtrek 1 laags, inclusief aanbrengen ballastlaag grind 40mm

€ 12.584 (op termijn)

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

Dakbedekking vlak

Nader onderzoek

Terrastegels/constructie dak
Waarneembaar: Deels

Gebrek Lekkage

Locatie: Terras/vloer constructie/souterrain

Opmerk.: Het terras schijnt te lekken, Er is hierom een drainage is aangebracht in de ruimte onder het terras. Hierdoor wordt echter de hele constructie nat. Dat is niet bevorderlijk voor de vloer van het terras.

De gekozen oplossing is symptoombestrijding en lijkt nogal omslachtig en gevoelig.

Een optie is om het terras waterdicht te coaten met bijvoorbeeld polurea. Het terras wordt dan aan de buitenzijde gecoat waarna een nieuwe afwerking aangebracht kan worden. Al dan niet met het eerst verwijderen van de bestaande afdekking ivm met de drempelhoogte bij de deuren.

Maatregel Herstel waterdichting

€ 11.035 (direct)

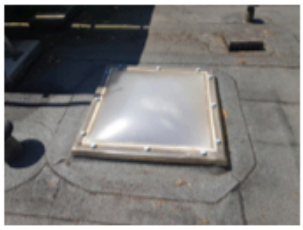
Lichtkoepel /lichtstraat

3 - Redelijk

Lichtkoepel kunststof
Waarneembaar: Geheel

Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven

Locatie: Platte dak linker deel



Maatregel Vervangen lichtkoepels/dubbelwandig

€ 868 (op termijn)

Algemeen Lichtkoepels worden beoordeeld op randdetaillering, functioneren van glas en eventuele lekkages. Er zijn enkel- en dubbelwandige lichtkoepels. Geadviseerd wordt bij vervanging een dubbelwandige te plaatsen.

Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks

3 - Redelijk

Afdekplaat
Waarneembaar: Deels

Gebrek Scheurvorming

Locatie: Lange zijde aan de kant van de luifel

Maatregel Herstel

€ 303 (op termijn)

Schoorsteen/ventilatiekanaal bouwkundig bovendaks

3 - Redelijk

Baksteen met betonnen afdekplaat
Waarneembaar: Geheel

Gebrek Loszittende delen afgedekte openingen

Locatie: Linker deel van de woning, bovendakse schoorsteen

Maatregel Herstel

€ 436 (verbetering)

Algemeen Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

Gevel

Afvoer; hemelwater

3 - Redelijk

Hemelwater afvoer, PVC
Waarneembaar: Geheel

Gebrek Wespennest aanwezig

Locatie: Platte dak kopgevel aan de voorzijde van het pand

Maatregel Verwijderen wespennest

€ 363 (direct)

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.

Gevelwand; boeiboord

5 - Slecht

Metaal/schilderwerk
Waarneembaar: Geheel

Gebrek Verwering, veroudering

Locatie: Alle boeiboorden

Opmerk.: Schilderen kan maar is vooral preventief. De beschermlaag van het metaal is nog intact.

Maatregel Schilderwerk boeiboord, vervangend systeem

€ 2.230 (verbetering)

Gevelwand; constructief

4 - Matig

Metselwerk
Waarneembaar: Deels

Gebrek Scheurvorming, dislocatie

Locatie: Achterzijde

Opmerk.: De oorzaak van de deformatie/scheurvorming/dislocatie kan voor een deel verklaard worden door een gebrek aan dilataties. De wand is donker en staat continu in de zon. Daardoor wil het metselwerk uit gaan zetten en ontstaan er spanningen die scheuren veroorzaken. Dit verklaard de verticale scheuren. Echter er zijn ook enkele horizontale scheuren waarneembaar. Die manifesteren zich ongeveer ter hoogte van de overgang tussen het terras en de achtergelegen binnenruimte. De oorzaak van die scheuren kan ik niet achterhalen. Ik adviseer daarom om een constructeur te vragen voor een mening daarover.

Maatregel Nader onderzoek geadviseerd

€ 545 (direct)

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; constructief

Niet inspecteerbaar

Metselwerk met pleisterwerk
Waarneembaar: Deels

Gebrek Doorslaand vocht/lekkage

Locatie: Diverse plekken

Opmerk.: Een deel van het souterrain ligt onder het maaiveld. Daardoor is in het souterrain onder de woonkamer op enkele plekken aftekening van vochtigheid zichtbaar. Om dit helemaal tegen te gaan kan men de wand injecteren echter dat is wellicht een te kostbare maatregel voor een souterrain. Het is ook mogelijk om extra ventilatie openingen aan te brengen in met name het ketelhok en de garage.

Maatregel Hydrofoberen metselwerk

€ 11.422 (verbetering)

Maatregel Aanbrengen extra ventilatieopeningen

€ 787 (verbetering)

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.

Kozijn; buiten

Nader onderzoek

Beton/zink
Waarneembaar: Deels

Gebrek Ontbrekende delen?

Locatie: Erker kozijn geveldeel boven garage entree

Opmerk.: Er lijkt een onderdeel te ontbreken.

Maatregel Nader onderzoek geadviseerd

€ 151 (direct)

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

Kozijn; buiten

3 - Redelijk

Hout met aluminium
Waarneembaar: Geheel

Gebrek Kieren

Locatie: De aansluitingen van de glaslatten onderling

Opmerk.: De aansluitingen zijn gekit. De kit is op enkele plaatsen los gaan laten. Kitvoegen zouden iedere 5 jaar vervangen moeten worden.

Maatregel Vervangen kitwerk

€ 445 (direct)

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.

Afvoer; lekwater

Drainage onder het plafond
Waarneembaar: Deels

Niet inspecteerbaar

Toelichting	De drainage is aangebracht omdat het terras water doorlaat. Dit lijkt nogal omslachtig en gevoelig. Een optie is om het terras waterdicht te coaten met bijvoorbeeld polurea. Het terras wordt dan aan de buitenzijde gecoat waarna een nieuwe afwerking aangebracht kan worden.
Algemeen	Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

Warmte; CV-distributie

4 - Matig

Radiator
Waarneembaar: Geheel

Gebrek	Corrosie
Locatie:	Souterrain

Maatregel	Vervangen radiator € 750 (direct)
Algemeen	Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De kranen zijn niet beoordeeld.

Warmte; opwekking

2 - Goed

CV-ketel
Waarneembaar: Deels

Warmte; opwekking

3 - Redelijk

Zonneboiler systeem exterieur
Waarneembaar: Deels

Gebrek	Lekkende aansluitingen
Locatie:	Dak

Opmerk.: Ten minste twee koppelingen lekken. Geadviseerd wordt om het hele systeem na te laten kijken

Maatregel Nader onderzoek geadviseerd/herstel

€ 424 (direct)

Interieur

Vloer

4 - Matig

Beton
Waarneembaar: Deels

Gebrek Scheurvorming en vochtdoorslag

Locatie: Ketelhok

Opmerk.: De kans is aanwezig dat de wapening aangetast (is) wordt door de vochtdoorslag. Een stukje weghakken kan hier uitsluitsel over geven.

Maatregel Nader onderzoek geadviseerd

€ 151 (direct)

Maatregel Herstel

€ 1.815 (op termijn)

Terrein

Terrein inrichting

4 - Matig

Verharding; tegels
Waarneembaar: Deels

Gebrek Verzakking

Locatie: Hellingbaan naar de entree toe

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 en wordt een raming gemaakt van noodzakelijke onderhoudsmaatregelen 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.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het onderdeel,
- Opmerkingen en toelichting,
- Kostenraming voor onderhoudsmaatregelen die:

direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar);
binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden; die als verbetermaatregel kunnen worden aangemerkt.

- Eventueel foto’s van onderdelen en/of gebreken.
- Eventueel adviezen voor het uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.

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. 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.

Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

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

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

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

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

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.