

Bouwkundig keuringsrapport



betreffende woning: Molenweg 14 te Zegveld

keuringsdatum: 2 november 2022

datum rapport: 3 december 2022

dossiernummer: 3474 KZ 2022-12-2.

inspecteur: Ing. Theo Grundmann MSc.

Een bouwkundige keuring is een visuele inspectie. Aard en wijze van onderzoek brengen met zich mee dat geen specialistische methoden worden toegepaste.

EP Bouwadvies B.V. is zich volledig bewust van zijn taak een zo betrouwbaar mogelijke keuring en rapportage te verzorgen.

Aangaande de aansprakelijkheid in deze wordt verwezen naar de hierop betrekking hebbende tekst in dit rapport.

Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard jegens derden. Aan per email of fax verzonden alsmede losbladige of incomplete rapporten kunnen geen rechten worden ontleend.



EP Bouwadvies B.V.

Kievit 47

3641 TD Mijdrecht

0297-288693

06-18385541

info@epbouwadvies.nl

www.epbouwadvies.nl

Inhoudsopgave

Blz.:

Inleiding en algemene opmerkingen	4
Administratieve gegevens	8
Karakteristiek van de woning.....	9
Uitleg over de gehanteerde codering.....	10
Bouwkundig onderdeel: Zolderverdieping	12
Bouwkundig onderdeel: Eerste verdieping	14
Bouwkundig onderdeel: Begane grond	17
Bouwkundig onderdeel: Buiten	20
Riolering, waterleiding, sanitair e.d.	22
Gasleidingen	22
C.V.-installaties / warmwatertoestellen.....	23
Ventilatie (mechanische)	23
Elektrische installaties	24
Overzicht, samenvatting	25
Toelichting en conclusie	26
Interieur van de woning	26
Exterieur van de woning	26
Bijlagen.....	27

Inleiding en algemene opmerkingen.

Wat is een bouwkundige keuring?

Het doel van een bouwkundige keuring is het krijgen van inzicht in de conditie van de woning. Het rapport beoogt een getrouw beeld te geven van de kwaliteit van de woning.

Een bouwtechnische keuring van een bestaande woning houdt in dat een algemene inspectie wordt uitgevoerd van de woning in de staat waarin de woning zich bevindt op het moment van de keuring. De keuring is geen gedetailleerd bouwkundig onderzoek.

Bij de inspectie wordt een vast programma aangehouden. Hierbij is rekening gehouden met de gemiddelde behoeften van cliënten, de technische mogelijkheden en de kosten die gemoeid zijn met de keuring en garantie. De keuring beperkt zich daarom tot een visuele waarneming; onderdelen worden niet gedemonteerd, afwerkingen worden niet verwijderd.

Het pand wordt onafhankelijk en objectief beoordeeld aan de hand van vigerende technische voorschriften en normen, rekening houdend met het bouwjaar en de bouwwijze. Voor de beoordeling is het z.g. Bouwbesluit, met inbegrip van de hiermee van toepassing verklaarde NEN-normen, ministeriele regelingen etc. het toetsingskader. Van de gecontroleerde onderdelen wordt aangegeven welke gebreken zijn aangetroffen en welke herstelwerkzaamheden op korte termijn minimaal noodzakelijk zijn om het onderdeel weer in duurzame staat terug te brengen.

Wat buiten de keuring valt

Bij een bouwkundige keuring wordt geen specialistisch onderzoek - zoals bijvoorbeeld naar fundering, constructie van de woning en/of aanbouwen en/of bijgebouwen, alsmede inwendige constructies zoals schoorsteenkanalen en ventilatiekanalen - uitgevoerd. Ook metingen en berekeningen vallen buiten de keuring.

Onderzoek naar bodemgesteldheid, eventueel aanwezige vervuilde grond, olietanks e.d. vallen buiten het bestek van dit onderzoek.

Onderzoek naar c.q. controle op het al dan niet verleend zijn van bouwvergunningen resp. naar het al dan niet voldoen aan deze vergunning(en) valt buiten het bestek van een bouwkundige keuring.

Onderzoek naar c.q. controle op het voldoen aan overeenkomsten (of onderliggende stukken als bijvoorbeeld een bouwkundig - of installatiebestek, technische omschrijvingen en/of tekeningen) vallen eveneens buiten het bestek van een bouwkundige keuring.

Geluids- en/of warmte-isolatie worden niet gecontroleerd.

Een bouwkundige keuring geeft geen indicatie over de waarde van de woning, het bepalen van de waarde kunt u het beste door een taxateur laten doen.

Indeling, netheid van afwerkingen en inrichtingen evenals uiterlijke schoonheid van onderdelen worden buiten de beoordeling gelaten, tenzij de hieraan waargenomen gebreken het normale gebruik van het object ernstig belemmeren en/of onmogelijk maken.

Een eventuele controle van of via de kruipruimte, anders dan die welke de directe omgeving van het toegangsluik betreft, is niet opgenomen in het vaste programma. Een dergelijke controle kan evenwel worden uitgevoerd wanneer hiertoe specifiek opdracht is verleend en aan ARBO-eisen kan worden voldaan. De ruimte moet in dat geval o.a. goed en veilig bereikbaar zijn, goed geventileerd, er mag geen water in de

kruipruimte staan, de vrije hoogte onder de vloer(balken) dient minimaal 50 cm te zijn.

Mogelijkheden en beperkingen bij keuringen

Een keuring is een momentopname. Het resultaat kan worden beïnvloed door factoren zoals de weersgesteldheid. Zo kunnen lekkages na een langere droge periode moeilijker worden getraceerd. Door de aard van de keuring (visueel), de methodiek van werken, en de beperkingen, kan een bouwkundige keuring geen garantie zijn voor het afwezig zijn van gebreken.

Kwaliteitsaanduidingen van de fundering, inbegrepen een voorlopige aanneming aangaande de kwaliteitsklasse ervan in de in de gemeente Amsterdam gebruikelijke methodiek, zijn slechts indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor een definitieve indeling dienen over een langere periode metingen te worden verricht.

Redelijkerwijs goed en veilig bereikbare en toegankelijke ruimten en delen van constructies worden zo goed mogelijk geïnspecteerd. Ruimtes onder, tussen of achter vloeren, plafonds, wanden, knieschotten worden geïnspecteerd vanuit en in de directe omgeving van toegangsluiken, voor zover deze redelijkerwijs bereikbaar zijn en zonder gebruik te maken van gereedschappen en zonder het verplaatsen van huisraad kunnen worden geopend. ARBO-wetgeving kan invloed hebben op de bouwkundige keuring.

Platte daken zullen uitsluitend worden betreden wanneer deze goed en veilig bereikbaar (met een ladder van max. 3 mtr.) en beloopbaar zijn, en er geen risico op het ontstaan van beschadiging en/of lekkages aanwezig is. De beoordeling van dak, dakbedekking, goten e.d. is globaal en indicatief, het betreft geen detailcontrole.

Vloer-, wand- en plafondafwerkingen en inrichtings-elementen (b.v. de keuken) worden niet beoordeeld maar geregistreerd. Hier wordt volstaan met een algemene indruk van het onderdeel.

Inwendige constructies als van schoorstenen en dergelijke vallen buiten de inspectie omdat ze niet visueel controleerbaar zijn. Niet gereinigde beglazing wordt niet gecontroleerd.

Waar onderdelen niet visueel kunnen worden geïnspecteerd en er desondanks (aanleiding tot) twijfel bestaat aan de conditie, zal worden geadviseerd om verdergaand onderzoek te laten plegen. Dit staat dan bij de diverse onderdelen aangegeven. Wanneer geen aantekening is gemaakt wil dat zeggen dat er geen directe reden is om te veronderstellen dat er gebreken zijn die ernstig afbreuk doen aan het functioneren en/of de duurzaamheid.

Daar voor het testen van de apparatuur en de installaties specifieke gereedschap en meetapparatuur benodigd is, valt dit buiten de keuring. Voor wat betreft de elektrische installatie wordt, indien daar specifieke aanleiding toe is, bij de keuring steekproefsgewijs gezocht naar verboden bedradingen en leidingen. Tevens wordt gekeken naar de aanwezigheid van aardlek- schakelaar en aardelektrode.

Voor het verkrijgen van een gedetailleerd beeld van installaties is het aan te raden de nutsbedrijven en/of een waarborginstallateur in te schakelen. Overigens wordt doorgaans in koopakten een zinsnede opgenomen waarin door verkoper wordt verklaard dat installaties en over te dragen apparatuur naar behoren zijn aangesloten en functioneren. De bouwkundige keuring is geen vrijwaring voor de verkoper in deze.

Inleiding en algemene opmerkingen (vervolg 1)

Voor afwerkingen worden de ernstige, gebruiksbeperkende schaden gemeld, indien deze in de rondgang zijn opgemerkt. Er wordt niet specifiek gezocht. Voor bijgebouwen wordt alleen een algemene indruk gegeven en worden ernstig gebruiksbeperkende gebreken gemeld.

Aanwezigheid van asbest wordt gemeld voor zover dit zichtbaar aanwezig is. Ook een vermoeden van aanwezigheid ervan zal worden vermeld. Definitieve vaststelling van de aanwezigheid van asbest kan pas worden verkregen na specialistisch onderzoek.

Hoe komt de conclusie tot stand?

Bij de beoordeling komt u de volgende conditiescores tegen: uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht en zeer slecht. Hierbij worden ernst (ernstig, serieus of gering gebrek), omvang en intensiteit van gebreken gewogen. Aan de hand van deze scores worden herstellprioriteiten bepaald. De herstellprioriteiten worden mede bepaald aan de hand effecten op gebruiksmogelijkheden en kosteneffecten van het herstel. Mogelijke consequenties bij het niet of later uitvoeren van herstelwerkzaamheden en de kans op eventuele gevolgschaden wegen eveneens mee bij de beoordeling.

Bij deze beoordeling speelt de leeftijd van de woning ook een rol.

De kostenraming.

In de ramingen worden kosten welke buiten het reguliere onderhoud vallen opgenomen. Bij de opstelling van de minimale kosten voor herstel wordt er vanuit gegaan dat de werkzaamheden door een aannemer worden uitgevoerd. Voor kundige doe-het-zelvers zullen de kosten aanzienlijk lager kunnen uitvallen. Bij hoofdstuk Overzicht en samenvatting staan de kostenramingen getotaliseerd. Voor de ramingen van de kosten wordt o.a. gebruik gemaakt van normboeken zoals deze gelden voor bouwkundige en/of installatietechnische werkzaamheden.

Uitgangspunt voor de kostenramingen is functioneel herstel aan het onderdeel waaraan een gebrek is geconstateerd. Meerkosten welke zouden kunnen voortvloeien uit aanpassingen van de overige bestaande onderdelen in verband met kleine structuur-, textuur of kleurverschillen zijn niet in de ramingen betrokken. Kosten voor regulier onderhoud worden buiten beschouwing gelaten.

Bij de opgegeven kosten dient u er rekening mee te houden dat de kosten slechts indicatief zijn, met andere woorden, er kunnen nog verschillen optreden. Van invloed zijn o.a. verschillen tussen "de theorie" (de normboeken) en "de praktijk" (de marktsituatie), maar ook de vraag of een aannemer zijn werkzaamheden ongestoord (woning onbewoond en leegstaand) kan uitvoeren. Ook speelt het eventueel gelijktijdig laten uitvoeren van de werkzaamheden een rol. Kostenramingen zijn slechts indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Voor een marktconforme benadering van de te verwachten kosten is het noodzakelijk om offertes op te vragen bij aannemers en/of installateurs. Hierbij verdient het altijd de aanbeveling om bij omvangrijke werkzaamheden meerdere aannemers en/of installateurs een prijsopgave te laten doen voor de genoemde werkzaamheden. Via onderhandeling nog wel eens extra korting worden bedongen. Wees er overigens op bedacht dat (ook) aannemers en installateurs zich bij hun offerte slechts kunnen baseren op hun visuele opname. Verrassingen kunnen soms ontstaan wanneer bij demontage van onderdelen en/of afwerkingen blijkt dat achterliggende constructies niet naar behoren functioneren.

Verbouwingen en andere aanpassingen

Bij hoofdstuk woonwensen staan onder de woonwensen/stelposten of p.m.-posten opgegeven. Deze hebben geen betrekking op gebreken van de woning, maar op eventuele geplande wijzigingen en uitbreidingen. Bouwkundig gezien zijn de hierbij opgenomen werkzaamheden niet strikt noodzakelijk. Wanneer er plannen zijn om de woning ingrijpend te wijzigen of uit te breiden doet u er verstandig aan om bij de gemeente te informeren of dit is toegestaan, en wat kan worden toegestaan. Bepalend hierbij zijn onder andere het bestemmingsplan, het z.g. Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente.

Zet verbouwingsplannen goed op papier, de oorspronkelijke bouwtekeningen van uw huis kunnen hierbij van pas komen. Maar meet ook alles zorgvuldig na, want afwijkingen ten opzichte van tekeningen zijn eerder regel dan uitzondering. Controleer ook of alle leidingen op de aangegeven plekken zitten en leg uw plannen altijd even voor aan een vakman, ook al bent u van plan de verbouwing zelf uit te voeren. Het oog van de kenner ziet misschien juist problemen of juist oplossingen waar u zelf niet op zou komen.

U doet er bij grotere verbouwingen goed aan voor een aannemer te kiezen die garantie kan geven en die b.v. is aangesloten bij het NVOB. ■

Aansprakelijkheid EP Bouwadvies B.V.

EP Bouwadvies B.V. streeft naar een zo deugdelijk mogelijke benadering en verantwoording. De inhoud van het rapport wordt met zorg en naar beste kunnen samengesteld.

Het bureau aanvaardt binnen het keuringsconcept haar verantwoordelijkheid voor beroepsfouten conform de wet.

Van een "beroepsfout" is slechts sprake indien het ingenieursbureau - binnen de mogelijkheden van een visuele onderzoeksmethode en met in achtnaam van de gemelde belemmerende factoren - ernstig verwijtbaar is tekort geschoten in de uitvoering van haar taak. Onder belemmerende factoren kunnen vallen o.a. weersomstandigheden (regen, vorst, sneeuw, droogte), slechte bereikbaarheid van onderdelen (door huisraad, afwerkingen, ontbrekende sleutels, zonder gevaar voor lijf en leden en de gezondheid, zonder schade te berokkenen, zonder specifieke hulpmiddelen niet bereikbaar) etc.

Het bureau is niet aansprakelijk voor schade door "verborgen gebreken" en/of "tekortkomingen". Ook voor schades aan z.g. geregistreerde onderdelen aanvaardt het bureau geen aansprakelijkheid. Van een "verborgen gebrek" of "verborgen tekortkoming" is sprake indien dit - binnen de mogelijkheden van een visuele onderzoeksmethode en met in achtnaam van de gemelde belemmerende factoren - redelijkerwijs niet kon worden waargenomen. Van een "tekortkoming" is sprake indien door een tekort aan kwaliteit het normaal functioneren van een onderdeel wordt belemmerd of ernstig beperkt. De som van "tekortkomingen" kan leiden tot een "gebrek". Van een "gebrek" is sprake indien door een tekort aan kwaliteit een onderdeel niet meer zijn oorspronkelijke functie kan vervullen.

EP Bouwadvies B.V. heeft het recht tekortkomingen met betrekking tot de geleverde dienst uit eigener beweging kosteloos te repareren. Bij verschillen van inzicht tussen opdrachtgever en EP Bouwadvies B.V. ten aanzien van de uitvoering van de opdracht, zal door partijen met spoed naar een oplossing worden gezocht. vervangingskosten alsmede de kosten van deskundigen voor de beoordeling van de rapportage in verband met gestelde gebreken.

Inleiding en algemene opmerkingen (vervolg 2)

Bij beroepsfouten zal in voorkomende gevallen uitsluitend aanspraak gemaakt kunnen worden op vergoedingen van schade: naar keuze van het bouwkundig bureau of in de vorm van herstel of vervanging tijdens het bouwkundig bureau dan wel uitbetaling van herstel- of

Geen vergoeding van schade vindt plaats t.a.v. gevolgschades, schade aan inboedel e.d. Mogelijke vergoedingen van schade door het bouwkundig bureau hebben een relatie met de verjaringstermijn van verantwoordelijkheid (beroepsfout) volgens de wet en het indemniteitsbeginsel.

(Indemniteitsbeginsel is een schadevergoedingsbeginsel, dat wil zeggen het beginsel dat vergoeding van schade er ten hoogste toe mag leiden dat herstel- of vervangingskosten van schade dezelfde kwaliteit zonder optreden van schade zou zijn geweest, niet in betere). De aansprakelijkheid voor alle andere gevolgschade is uitgesloten.

Aansprakelijkheid (beroepsfout) geldt voor visueel waarneembare gebreken welke tijdens de inspectie (momentopname) hadden kunnen worden waargenomen.

Belemmerende factoren tijdens de inspectie zoals o.a. jaargetijden, weersomstandigheden, bereikbaarheid, huisraad, afwerkingen en dergelijke hebben hier invloed op. Aansprakelijkheid geldt niet voor vergoedingen van schade van verborgen gebreken (belemmerende factoren ...) en geldt evenmin voor alle schade die hieruit voortkomt.

Mogelijke aansprakelijkheid (beroepsfout) en eventuele vergoeding van schade dient door het bouwkundig bureau te kunnen worden vastgesteld alvorens een en ander wordt hersteld.

Herstel- of vervangingskosten van schade wordt vergoed tot maximaal het bedrag waarbij de oorspronkelijke functie (het gewone gebruik) van het bouwdeel op korte termijn dient te worden gewaarborgd.

Vergoeding van kosten van herstel of vervangen geldt voor de vastgestelde schade en niet voor gevolgschade. Kosten van herinspectie en het inschakelen van deskundigen voor de beoordeling van mogelijke aansprakelijkheid zijn naar keuze van het bouwkundig bureau, voor zover van toepassing en vooraf vastgesteld, komen voor rekening van de in ongelijk te stellen partijen.

Schade die opdrachtgever leidt en waarvoor EP Bouwadvies B.V. aansprakelijk kan worden gehouden, wordt aan de opdrachtgever uitsluitend volgens de onderstaande bepalingen vergoed:

* Schade die opdrachtgever aantoonbaar wegens termijnoverschrijding door EP Bouwadvies B.V. lijdt, is slechts te vergoeden tot een bedrag van maximaal € 450,00 per niet geleverde dienst en voor zover de termijnoverschrijding meer bedraagt dan 15 werkbare dagen na de overeengekomen datum van oplevering. Het recht op deze schadevergoeding vervalt, indien daarop niet binnen 14 dagen na het constateren van schade schriftelijk een beroep is gedaan.

* De keuringen zijn primair gebaseerd op een visueel onderzoek (dat wat men redelijkerwijs kan zien, voelen, horen en ruiken) van de daartoe redelijkerwijs +bereikbare onderdelen en bestudering van eventueel voorhanden zijnde tekortkomingen. De rapportages dragen derhalve een algemeen karakter en zijn een momentopname. EP Bouwadvies B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook die in verband wordt gebracht of verband mocht blijken te houden met niet visueel waarneembare onderdelen tenzij anders omschreven in de rapportage. Vermeende aanspraken op schadevergoeding dienen binnen zes maanden na oplevering van het keuringsrapport schriftelijk te worden ingediend. Gebaseerd op de te verwachten inspanningsverplichting en het hiervoor betaalde honorarium zal het recht op

schadevergoeding, met als berekeningsgrondslag de schade gebaseerd op de dagwaarde, in totaal per opdracht maximaal 10% van de vrijwillige onderhandse verkoopwaarde van het gekeurde object tot een maximum van € 5.000,00 bedragen, onder aftrek van de hieronder beschreven franchise.

* Franchise: Aangezien aan elke bestaande woning of appartement kleine gebreken zijn, is een franchise van toepassing van 2% van de aankoopwaarde met een minimum van € 1500,00. Een franchise houdt in dat schade tot het franchisebedrag niet wordt vergoed.

Recht op schadevergoeding is niet aanwezig als eventueel gebleken schade reeds door de opdrachtgever is hersteld voordat EP Bouwadvies B.V. hiervoor aansprakelijk is gesteld en/of EP Bouwadvies B.V. de schade heeft kunnen constateren.

Aansprakelijkheid van EP Bouwadvies B.V. is uitgesloten in de volgende gevallen:

* Schade verband houdende met of ten gevolge van verkeerde kostenramingen en/of verkeerde prijsopgaven.

* Schade door het niet in het keuringsrapport of checklisten vermelden, of onvolkomen vermelden, van bodemverontreiniging en/of milieuproblemen.

* Schade voortkomend uit adviezen en rapportages welke zijn gebaseerd op bij externe deskundigen ingewonnen informatie.

* Adviezen van EP Bouwadvies B.V. ten aanzien van het aanbrengen of treffen van voorzieningen in verband met door haar verrichte diensten zijn vrijblijvend. EP Bouwadvies B.V. is niet verantwoordelijk voor technische of bouwkundige voorzieningen die op verzoek of in opdracht zijn of worden uitgevoerd aan of in verband met haar diensten.

* Directe of indirecte bedrijfsschaden, gederfde winst, gemiste besparingen en/of subsidies,

* Kosten voortvloeiend uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. vertragingsschade,

* Schade al gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie of materialen van opdrachtgever,

* Schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers, (ondeugdelijk) uitgevoerd herstelwerk,

* Schade als gevolg van door EP Bouwadvies B.V. gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet nadrukkelijk onderdeel van de overeenkomst vormt.

* Als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en evt. daaruit ontstane gevolgschaden,

* Schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan,

Indien de bouwkundige bij de uitvoering van zijn inspectiewerkzaamheden aantoonbaar schade heeft veroorzaakt aan het te keuren object, is hij daarvoor aansprakelijk.

Het ingenieursbureau aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden.

Opdrachtgever vrijwaart EP Bouwadvies B.V. voor aanspraken van derden, welke verband houdt met of voortvloeit uit de door EP Bouwadvies uitgevoerde opdracht, indien en voor zover EP Bouwadvies daarvoor krachtens het bepaalde in dit rapport jegens opdrachtgever niet aansprakelijk is.

Voor zover niet anders bepaald in het bovenstaande is van toepassing de "Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en Adviserend Ingenieursbureau 2001 (RVOI 2001)". Een exemplaar van deze regeling kan kosteloos bij het ingenieursbureau worden ingezien of worden besteld bij het Koninklijk Instituut van Ingenieurs, Prinsessegracht, Postbus 30424, 2500 GK Den Haag.

Overeenkomsten en leveringsvoorwaarden worden beheerst door het Nederlands recht.

Inleiding en algemene opmerkingen (vervolg 3)

Vragen

Indien u vragen over uw rapport hebt, is de bouwkundige die het heeft opgesteld de persoon die deze het beste kan beantwoorden, u kunt het beste het eerst met hem of haar contact opnemen. De meeste vragen kunnen over de telefoon op per email snel worden beantwoord.

Klachten

Wij zien graag dat u tevreden bent met de keuringen die wij verzorgen. Indien dat niet het geval is, willen wij graag weten waarom, zodat wij kunnen trachten het probleem op te lossen. En om onze procedures in voor het voordeel van toekomstige klanten te verbeteren.

Bij klachten adviseren wij u deze klacht schriftelijk in te dienen, en te richten aan degene die het rapport heeft opgesteld. Wilt u in uw brief uw klacht duidelijk omschrijven, met opgave van details en omstandigheden? Voeg eventueel kopieën van relevante documenten, foto's e.d. bij.

Klachten zullen onderzocht worden en wij streven ernaar uw klacht binnen 21 dagen af te handelen. Klachten over de inspectie, rapportage of facturatie dienen binnen 30 dagen na dagtekening van het rapport of na verzenddatum van het rapport schriftelijk kenbaar te worden gemaakt, met vermelding van hetgeen naar aanleiding waarvan

hij/zij wenst te klagen, dan wel zo spoedig mogelijk nadat hij/zij hetgeen waarover hij/zij wenst te klagen, heeft ontdekt. In dat laatste geval dient de opdrachtgever aan te tonen, dat hij/zij hetgeen waarover hij/zij wenst te klagen, redelijkerwijs niet eerder heeft kunnen ontdekken.

Indien u ontevreden bent over enig aspect van de afhandeling van uw klacht, kunt u uw klacht voorleggen aan:

- de Nederlandse rechter, domicilie kiezend te Amsterdam
- de Raad van Arbitrage van de ONRI. Deze instantie toetst uw klacht aan de RVOI 2001-voorwaarden.

Vervaltermijn

Onverminderd het bepaalde in de tekst aangaande de aansprakelijkheid is de opdrachtgever gehouden, indien hij/zij van oordeel is EP Bouwadvies B.V. de opdracht niet tijdig, niet volledig of niet behoorlijk heeft uitgevoerd, zulks onverwijld schriftelijk kenbaar te maken en de daarop gebaseerde aanspraken binnen zes maanden na dagtekening van de hiervoor bedoelde kennisgeving, dan wel binnen zes maanden, nadat die kennisgeving had behoren te worden gedaan, in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan al zijn/haar rechten en aanspraken te dier zake vervallen door het verstrijken van de hiervoor bedoelde termijn.

Administratieve gegevens

Soort inspectie: Bouwkundige keuring
Rapportnummer: 3474 KZ 2022-12-2.
Inspecteur: Ing. Theo Grundmann MSc.
Datum inspectie: 2 november 2022

Aanwezig bij de inspectie: Inspecteur

Naam aankopend makelaar: N.v.t.
Adres:
Postcode:
Woonplaats:
Telefoonnummer:
E-mail :

Naam verkopend makelaar: N.v.t.
Adres:
Postcode:
Woonplaats:
Telefoonnummer:
E-mail :

Opdrachtgever
Naam: Cazas Wonen
Adres: Oslolaan 2
Postcode: 3446 AA
Woonplaats: Woerden
Telefoonnummer: 088 - 0129000
E-mail:

Algemene voorwaarden
Afgegeven Nee
Reden: Koper niet aanwezig

Karakteristiek van de woning

- 0.1 Adres: Molenweg 14 te Zegveld
Plaats: 3474 KZ Zegveld
- 0.2 Soort woning: Twee onder een kap woning.
- 0.4 Ligging van woning: In woonwijk
- 0.5 Oriëntatie voorgevel: Noord / West
- 0.6 Monumentaal: Nee
- 0.7 Inhoud van de woning: Gemiddeld
- 0.8 Bouwjaar: 1953
- 0.9 Verbouwingsjaar: Niet van toepassing
Aard van verbouwing: Niet van toepassing
- 0.10 Bouwwijze: Traditioneel
- 0.11 Verkorte omschrijving materialen:
Fundering: Betonnen balken op palen
Gevels: Metselwerk -baksteen
Kozijnen: Aluminium en naaldhout.
Dak: Keramische pannen - bitumineus.
Vloeren: Beton en hout.
Scheidingswanden: Diverse materialen.
Plafonds: Diverse materialen.
- 0.12 Specifieke kenmerken: Linker gedeelte van twee onder een kap woning. Woning bestaat uit twee bouwlagen met zolderverdieping. Aan achterzijde aangebouwde schuur.
- 0.13 Geschatte herbouwwaarde: €325.000,--
- 0.14 Keuringsomstandigheden:
Bewoning: Onbewoond
Weer tijdens keuring: Bewolkt en buig
Neerslag in voorafgaande dagen: >10 mm.
- 0.15 Aanwezige milieuaspecten en/of risico factoren

Zijn er asbestverdachte materialen in of buiten de woning aanwezig?	Zie gemaakte opmerkingen, gezien leeftijd woning overige aanwezigheid niet uitgesloten.
Zijn er loden leidingen in de woning aanwezig	Geen opmerkingen
Olietank, septitank aanwezig?	Geen opmerkingen
Gezondheidsrisico door vocht, optrekkend vocht, luchtvochtigheid?	Geen opmerkingen
Brandveiligheidsrisico door aanwezigheid tempex, PVC e.d.?	Geen opmerkingen
Diverse?	Geen opmerkingen

Onderzoek naar vervuilde grond valt buiten het bestek van dit onderzoek en dient indien gewenst door een hierin gespecialiseerd en gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd.

De uitgevoerde inspectie is geen asbestinventarisatie. Aanwezigheid van asbest wordt gemeld voor zover dit visueel waargenomen is. Ook een vermoeden van aanwezigheid ervan zal worden vermeld. Definitieve vaststelling van de aanwezigheid van asbest kan pas worden verkregen na specialistisch onderzoek (asbestinventarisatie).

Uitleg over de gehanteerde codering

De beoordeling van de bouwkundige staat van een woning heeft betrekking op twee zaken:

- De kwaliteit van de woning en de samenstellende bouwdelen; hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten aanwezig zijn;
- De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.

Het rapport gaat niet in op ondergeschikte gebreken welke het gevolg zijn van dagelijks gebruik van de woning. Het oordeel is gebaseerd op visuele inspectie zoals deze heeft plaatsgevonden.

Plaatsaanduidingen buitenzijde pand: oriëntatie van de voordeur, gevel waarin de voordeur is gepositioneerd is de voorgevel, naar de resp. gevels toekijkend.

Plaatsaanduidingen binnenzijde pand: voorzijde is zijde waarin voordeur is gepositioneerd., verdiepingen gerekende vanaf maaiveld niveau. Vloer op maaiveld niveau is beganegrond.

Code/Waardering Omschrijving conditie

Uitstekend	Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Er zijn geen verouderingsverschijnselen. Incidenteel kan een gebrek voorkomen als gevolg van calamiteit (b.v. vandalisme).
Goed	Invloeden van gebruik, weer en wind manifesteren zich in lichte mate. Het bouwdeel/element is "ingelopen" - de "nieuwigheid" is er duidelijk af. Functievervulling is voldoende. Ook de onderhoudstoestand is goed.
Goed, maar.	Geeft aan dat het element in z'n algemeen goed functioneert, maar plaatselijk herstel noodzakelijk is.
Redelijk	Invloeden van gebruik, weer en wind manifesteren zich als eerste echte gebreken, zoals houtrot, corrosie e.d.. Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen, maar op hoofdlijnen goed functioneert het bouwdeel/element naar behoren. Incidenteel kan een beperkte storing in de functievervulling zijn opgetreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen. Het onderdeel heeft behoefte aan een normale onderhoudsbeurt.
Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig komen ernstige gebreken voor. De functievervulling van het totaal is niet meer gewaarborgd. Het einde is in feite bereikt, c.q. moet op niet te lange termijn worden verwacht. Een uitgebreide onderhoudsbeurt en eventuele plaatselijke vervanging is noodzakelijk.
Zeer slecht	Het verouderingsproces is dusdanig vergevorderd dat sprake is van voortdurende storing in de functievervulling van het bouwdeel/element. Er zijn radicale onderhoudsmaatregelen noodzakelijk. Het achterwege laten van onderhoud leidt mogelijk tot gevolgschade.
Niet controleerbaar	Gebouwdeel, constructiedeel of installatiedeel is niet controleerbaar.

<i>isolatie</i>	<i>indicatie of wordt voldaan aan redelijke eisen van thermische isolatie.</i>
<i>ventilatie</i>	<i>betreft zuurstoftoetreding toiletten, badkamers en verblijfsruimten.</i>
<i>vochtgehalte</i>	<i>betreft het vochtgehalte in de constructies resp. de ruimten.</i>
<i>brandveiligheid</i>	<i>betreft brandwerendheid constructieonderdelen, alsmede vluchtwegen.</i>
<i>veiligheid constructie</i>	<i>betreft gebreken welke kunnen leiden tot het (gedeeltelijk) instorten</i>
<i>gebruikersveiligheid</i>	<i>betreft gebreken als loszittende onderdelen: hekwerken, leuningen etc.</i>

Bij objecten waarvan bij inspectie blijkt dat - gelet op ernst, omvang en/of aard van de gebreken - een beoordeling niet goed mogelijk is, of waarbij blijkt dat veel onderdelen matig of slecht scoren, wordt geen raming van de te verwachten kosten gemaakt. In dat geval wordt een beschrijving op hoofdlijnen gemaakt van de geconstateerde gebreken. Mede aan de hand hiervan kan door een renovatieplan worden opgesteld, waarna offerten voor renovatie en onderhoud kunnen worden aangevraagd.

Bouwkundig onderdeel: Zolderverdieping

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

1. Dakbeschot.

Code



Opmerkingen

- Dakbeschot bestaat houten delen.
- Dakbeschot is niet geïsoleerd.
- Plaatselijk lichte sporen van lekkage door stuifsnieuw of hevige regen. Tijdens inspectie geen verhoogde vochtpercentages gemeten.
- Rechtsvoor weer in dakbeschot, zeer waarschijnlijk in verband met opgeslagen materiaal.
- Geadviseerd om dakbeschot aan binnenzijde te isoleren met een harde isolatie. Zorg voor een zeer goede dampdichte laag aan binnenzijde.

2. Dakdoorvoeringen.



- Verhoogde vochtpercentage plaatsen schoorsteen rechterzijde waargenomen. Loodafsluiting moeten worden gecontroleerd of schoorsteen moet vochtwerend behandeld worden.
- Plaats kapjes op kanalschoorsteen.

3. Kapconstructie (gordingen / sporen).



- Visueel geen gebreken aan kapconstructie waargenomen.

4. Dakkapel / raam.



- Dakraam ziet er redelijk uit.

5. Buitenkozijnen (excl. Buitenschilderwerk).



- Voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken aan kozijn linkerzijde waargenomen.

6. Ramen en deuren (excl. Buitenschilderwerk).



- Raam linkerzijde werkend waargenomen.

7. Buiten schilderwerk.



- Schilderwerk ziet er redelijk uit.

8. Dragende wanden.



- Beperkt inspecteerbaar i.v.m. wandafwerking.
- Visueel geen gebreken waargenomen.

9. Stucwerk.

- Niet met inspectie meegenomen.

10. Vloer (constructief).



- Vloer uitgevoerd in houten balklaag met houten vloerdelen.
- Bovenzijde niet inspecteerbaar in verband met vloerafwerking.
- Onderzijde niet inspecteerbaar in verband met plafond.
- Voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.

11. Trap en leuning.



- Zolder is toegankelijk door middel van vlizotrap.
- Een traptrede beschadigd en is vervangen voormultiplex. Geen veilige oplossing.

12. Beglazing.



- Visueel geen gebreken waargenomen.

13. Hang- en sluitwerk.



- Redelijk.

- | | |
|------------------------------------|---|
| 14. Binnenschilderwerk. | - Niet met inspectie meegenomen. |
| 15. Plafonds. | - Zie dakbeschot. |
| 16. Wandafwerkingen. | - Niet met inspectie meegenomen. |
| 17. Vloerafwerkingen (bouwkundig). | - Niet met inspectie meegenomen. |
| 18. Diverse. | - Geadviseerd om ze veel leidingen te isoleren. |

a. Isolatie.		- Gevels waarschijnlijk niet geïsoleerd. - Dak niet geïsoleerd. - Gedeeltelijk dubbelglas.
b. Ventilatie.		- Door openzetten van ramen.
c. Vochtgehalte.		- Geen opmerkingen.
d. Brandveiligheid.		- Geen opmerkingen.
e. Gebruikersveiligheid.		- Zie opmerkingen gemaakt bij trap.
f. Onderhoudstoestand.		- Is bergzolder.

Uitwerking en toelichting inspectieresultaten

	Zolderverdieping			
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
11	Repareren vlizotrap.		200,--	
	Totaal Zolderverdieping		200,--	

Regulier onderhoud en verbeteringen zijn niet in kostenraming opgenomen.

Bouwkundig onderdeel: Eerste verdieping

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

Code

Opmerkingen

- | | | |
|--|--|--|
| 1. Dakbeschot. | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Dakbeschot niet inspecteerbaar in verband met aftimmering. - Dakbeschot bestaat houten delen. - Geen sporen van lekkage waargenomen. |
| 2. Kapconstructie (gordingen / sporen). |  | <ul style="list-style-type: none"> - Niet inspecteerbaar in verband met aftimmering. |
| 3. Dakkapel / raam. |  | <p>Dakkapel achterzijde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakje dakkapel is uitgevoerd in zink. Dak geïnspecteerd met inspectiespiegel. Dakje ziet er redelijk uit. - Zijwangen zijn uitgevoerd in zink. Zij wonen zien er redelijk uit. - Bovenzijde kozijn rommelig afgetimmerd. |
| 4. Buitenkozijnen (excl. Buitenschilderwerk). |  | <ul style="list-style-type: none"> - Visueel geen gebreken aan kozijn dakkapelachterzijde waargenomen. |
| 5. Ramen en deuren (excl. Buitenschilderwerk). |  | <ul style="list-style-type: none"> - Ramen dakkapelachterzijde werkend waargenomen. Namen zijn mogelijk nog sterk genoeg om de dubbelglas aan te brengen. - Deuren voorzijde werkend waargenomen. - Ramen linker zijgevel werkend waargenomen. |
| 6. Buiten schilderwerk. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Schilderwerk ziet er redelijk uit. |
| 7. Dragende wanden. | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt inspecteerbaar i.v.m. wandafwerking. - Visueel geen gebreken waargenomen. |
| 8. Scheidingswanden. | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt inspecteerbaar i.v.m. wandafwerking. - Visueel geen gebreken waargenomen. |
| 9. Stucwerk. | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Gezien leeftijd van woning rekening houden met plaatselijk stucwerk met verminderde hechting. |
| 10. Binnenkozijnen / -deuren. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Houten binnendeur kozijnen met stompe binnendeuren. - Deuren sluiten goed. - Beslag gammel. |
| 11. Vloer (constructief). | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Vloer uitgevoerd in houten balklaag met houten vloerdelen. - Bovenzijde niet inspecteerbaar in verband met vloerafwerking. - Onderzijde niet inspecteerbaar in verband met plafond. - Voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen. |

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| 12. Trap en leuning. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Geadviseerd van onderzijde een muurleuningen aan te brengen. - Geadviseerd wordt om antislipprofielen in of op de treden aan te brengen. |
| 13. Beglazing. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Enkel glas. - Geadviseerd om vacuümglas toe te passen. |
| 14. Hang- en sluitwerk. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Redelijk. |
| 15. Binnenschilderwerk. | | <ul style="list-style-type: none"> - Niet met inspectie meegenomen. |
| 16. Plafonds. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Plafonds zijn uitgevoerd in gipsplaten. - Geen sporen van lekkage waargenomen. |
| 17. Wandafwerkingen. | | <ul style="list-style-type: none"> - Niet met inspectie meegenomen. |
| 18. Vloerafwerkingen (bouwkundig). | | <ul style="list-style-type: none"> - Niet met inspectie meegenomen. |
| 19. Houtrot / insecten. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Geen sporen van aantasting waargenomen behoudens genoemde punten. |
| 20. Balkon / plat / uitbouw. |  | <p>Balkon voorzijde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geadviseerd wordt om balkons te voorzien van een goede waterdichte coating. - Betonwerk is al eens gerepareerd. - Hekwerk van voldoende hoogte en sterkte. |
| 21. Badkamer. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Geadviseerd om een thermostaatkraan aan te brengen. - Kitvoegen moeten vervangen worden. - Tijdens inspectie niet kunnen waarnemen of waterleiding achter rozetten douchemengkraan afgekit zijn. Geadviseerd wordt douchekraan te demonteren om dit inspecteren. - Aarding waterleiding aanwezig. - Er moet een ventilatierooster in onderzijdedeur aangebracht worden. - Water stroomt voldoende snel weg. - Visueel geen sporen van lekkage waargenomen. - Alleen tegels op zwaar vochtbelaste plaatsen op hechting gecontroleerd. - Visueel geen tegels met verminderde hechting waargenomen. - Geen verhoogde vochtpercentages achter tegels gemeten. - Geadviseerd om elektrische afzuiging (tijd vertraagd) aan te brengen. - Douchevloertje ligt voldoende op afschot. |

a. Isolatie.		- De gevel zeer waarschijnlijk niet geïsoleerd. - Enkel glas. - Dak zeer waarschijnlijk niet geïsoleerd.
b. Ventilatie.		- Door openzetten van ramen.
c. Vochtgehalte.		- Geen opmerkingen.
d. Brandveiligheid.		- Geen opmerkingen.
e. Gebruikersveiligheid.		- Zie opmerking gemaakt met trap.
f. Onderhoudstoestand.		- Redelijk.

Uitwerking en toelichting inspectieresultaten

	Eerste verdieping			
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
20	Balkon voorzien van een waterdichte coating.		500,--	
21	Diverse zaken badkamer.		750,--	
F	Opknappen verdieping.		PM	
	Totaal Eerste verdieping		1.250,-- PM	

Regulier onderhoud en verbeteringen zijn niet in kostenraming opgenomen.

Bouwkundig onderdeel: Begane grond

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

Code

Opmerkingen

- | | | |
|--|--|--|
| 1. Buitenkozijnen (excl. Buitenschilderwerk). |  | <ul style="list-style-type: none"> - Kozijn achterzijde woonkamer is uitgevoerd in alle minieme. - Kozijnen staat niet geïsoleerde profielen, geeft verhoogde kans op condensvorming. - Kozijnen zien er redelijk/netjes uit. - Kozijnen zijn plaatselijk gerepareerd. - Ventilatioeroosters werkend waargenomen. <p>Geadviseerd wordt roosters schoon te maken met de stofzuiger en te smeren met WD40.</p> |
| 2. Ramen en deuren (excl. Buitenschilderwerk). |  | <ul style="list-style-type: none"> - Schuifdeurachterzijde gaat zwaar. - Voordeur werkend waargenomen. - Aangename keuken werkend waargenomen. |
| 3. Buiten schilderwerk. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Schilderwerk ziet er redelijk/netjes uit. |
| 4. Dragende wanden. | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt inspecteerbaar i.v.m. wandafwerking. - Visueel geen gebreken waargenomen. |
| 5. Scheidingswanden. | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt inspecteerbaar i.v.m. wandafwerking. - Visueel geen gebreken waargenomen. |
| 6. Stucwerk. | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt inspecteerbaar i.v.m. wandafwerking. - Gezien leeftijd van woning rekening houden met plaatselijk stucwerk met verminderde hechting. |
| 7. Binnenkozijnen / -deuren. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Houten binnendeur kozijnen met stompe binnendeuren. - Deuren sluiten goed. - Beslag gammel. |
| 8. Vloer (constructief). | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Vloer ter plaatse uitbouwtje achterzijde is uitgevoerd in multiplex met houten balklaag. Aantasting van balk lag niet uitgesloten. - Houten balklaag is opgehangen tussen schuur en woningen. Vloer is enigszins rommelig aangebracht. Vloer is niet geïsoleerd. - Vloer aan linkerzijde zeer waarschijnlijk uitgevoerd in beton. - Vloer rechterzijde houten balklaag met houten vloerdelen. - Bovenzijde niet inspecteerbaar in verband met vloerafwerking. - Onderzijde niet inspecteerbaar in verband met toegankelijkheid. |
| 9. Trap en leuning. | | <ul style="list-style-type: none"> - Zie eerste verdieping. |

10. Beglazing.		- Visueel geen gebreken waargenomen - Gedeelte van beglazing is niet ventilerend aangebracht, bij niet ventilerende beglazing moeten de kitnaden tussen glas en hout goed gesloten blijven om inwatering (aantasting) te voorkomen. - Lekkage in dubbele beglazing is niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar. Lekkages zijn vaak alleen bij bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vaststellen. Lekkage in vergevorderd stadium zijn zichtbaar door witte uitslag tussen beide ruiten en/of corrosie in metalen rand.
11. Hang- en sluitwerk.		- Redelijk.
12. Binnenschilderwerk.		- Niet met inspectie meegenomen.
13. Plafonds.		- Geen sporen van lekkage waargenomen. - Visueel geen gebreken waargenomen.
14. Wandafwerkingen.		- Niet met inspectie meegenomen.
15. Vloerafwerkingen (bouwkundig).		- Niet met inspectie meegenomen.
16. Keuken, incl. tegelwerk.		- Visueel geen lekkage waargenomen. - Randaarde ter plaatse van wandcontactdozen gemeten. - Afvoer afzuigkap gaat er buiten.
17. Houtrot / insecten.		- Geen sporen van aantasting waargenomen behoudens genoemde punten.
18. Kasten / kastruimte.		Kelder kast: - Lichte vochtsporen in wanden.
19. Diverse.		- Indien open haard gebruikt gaat worden is het adviseren om kanaal te laten reinigen en inspecteren. - Pakkingen in gaskachel kunnen evenwel asbestvezels bevat. Zie asbestinventarisatie.
20. Kruipruimte, incl. ventilatie.		- Kruipruimte niet inspecteerbaar in verband met ontbreken luik. - Luik achter voordeur geeft toegang tot een watermeterput. - Put was tijdens inspectie vochtig. Geadviseerd om deze te isoleren met isolatie chips. - Geadviseerd wordt om een geïsoleerde kruipruimte het goede rond afdichting aan te brengen. - Ventilatieopeningen aanwezig. - Daar vloer/balklaag maar beperkt inspecteerbaar was, wordt geadviseerd om een aantal kruipluiken aan te brengen en overige vloer te inspecteren.
21. Berging / schuur.		- Berging is uitgevoerd in halfsteens metselwerk gekomen halfsteens metselwerk is een vochtige slag mogelijk. - Plaatselijk vochtsporen in wanden waargenomen. - Electra moet beter aangesloten worden. - Berging moet beter geventileerd worden. - Sporen van houtworm waargenomen, tijdens inspectie geen recente sporen waargenomen. Geadviseerd wordt om dit te laten controleren.

a. Isolatie.		- Gevels niet geïsoleerd. - Gedeeltelijk dubbelglas. - Vloer niet geïsoleerd.
b. Ventilatie.		- Door openzetten van ramen.
c. Vochtgehalte.		- Geen opmerkingen.
d. Brandveiligheid.		- Geen opmerkingen.
e. Gebruikersveiligheid.		- Geen opmerkingen.
f. Onderhoudstoestand.		- Redelijk/matig en gedateerd.

Uitwerking en toelichting inspectieresultaten

	Begane grond			
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
1	Diverse zaken ramen, deuren en kozijnen.		750,--	
8	Controleren en evt. herstellen vloer.		PM	
F	Renoveren verdieping.		PM	
	Totaal Begane grond		750,-- PM	

Regulier onderhoud en verbeteringen zijn niet in kostenraming opgenomen.

Bouwkundig onderdeel: Buiten

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

Code

Opmerkingen

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Schoorsteen / dakdoorvoeren |  | <ul style="list-style-type: none"> - Plaats kapjes op kanalen schoorsteen om inregenen te voorkomen. - Geadviseerd om schoorstenen vochtwerend te behandeld. |
| 2. Dakpannen. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Keramische pannen. - Plaatselijk mos tussen de pannen waargenomen. Geadviseerd wordt mos te verwijderen na een langere droge periode met een harde bezem. - Dakpannen liggen netjes strak. - Kleine gebreken aansluiten nokvorsten met dakpannen. Geadviseerd op termijn nokvorsten te verwijderen en opnieuw aan te brengen in de Flexim. |
| 3. Mastiek / bitumen. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Bitumineuze dakbedekking te plaatsen tussenbouw is rommelig uitgevoerd. |
| 4. Zink / lood. | | <ul style="list-style-type: none"> - Zie gemaakte opmerkingen. |
| 5. Goot / dak / gevelbetimmering (excl. buitenschilderwerk). |  | <ul style="list-style-type: none"> - Boeiboord ter plaatse van tussenbouw is aangetast. - Dakoverstek geïnspecteerd vanaf maaiveld, voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waarnam. |
| 6. Metselwerk. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Metselwerk geïnspecteerd vanaf maaiveld. - Visueel geen gebreken metselwerk waargenomen. - Gevel is al eens gereinigd (gestraald), niet duidelijk of gevel vochtwerend behandeld is. Gevel moet elke vijf à zes jaar vochtwerend behandeld worden. |
| 7. Voegwerk. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Voegwerk geïnstalleerd vanaf maaiveld. - Voegwerk ziet er redelijk/netjes uit. |
| 8. Betonwerk lateien / balkons. | | <ul style="list-style-type: none"> - Zie opmerkingen gemaakt bij balkon. |
| 9. Goten / regenpijpen. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Goten zijn uitgevoerd in zink. - Goten geïnspecteerd met inspectiespiegel. - Aan onderzijde geen sporen van lekkage waargenomen. - Goot schuur is uitgevoerd in kunststof. |
| 10. Metalen constructie onderdelen. | | <ul style="list-style-type: none"> - Niet van toepassing. |
| 11. Buitenschilderw koz / ramen / deuren. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Schilderwerk ziet er redelijk uit. - Het is niet uit te sluiten dat er onder het verfwerk nog reparaties en zachte plekken aanwezig zijn, die bij de visuele inspectie niet waarneembaar waren. |
| 12. Overig buitenschilderwerk. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Schilderwerk ziet er redelijk uit. - Het is niet uit te sluiten dat er onder het verfwerk nog reparaties en zachte plekken aanwezig zijn, die bij de visuele inspectie niet waarneembaar waren. |

13. Houtrot / insecten.  - Geen sporen van aantasting waargenomen behoudens genoemde punten.
14. Berging / schuur. - Schuur achterzijde woning:
- Zie begane grond.
15. Terreinafscheidingen. - Niet met inspectie meegenomen.
16. Terreinverharding. - Niet met inspectie meegenomen.
- Bestratinggrondslag is fors gezakt.

a. Fundering.		- Visueel geen indicaties waargenomen, welke duiden op constructieve gebreken.
b. Buitenriolering/HWA.		- Niet inspecteerbaar.
c. Veiligheid constructief		- Visueel geen indicaties waargenomen, welke duiden op constructieve gebreken.
d. Gebruikersveiligheid.		- Geen opmerkingen.
e. Onderhoudstoestand.		- Redelijk.

Uitwerking en toelichting inspectieresultaten

	Buiten			
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
1	Diverse zakenschoorstenen.		250,--	
2	Diverse zakendakpannen.			950,--
3	Diverse zaken bitumineuze dakbedekking.		500,--	
5	Diverse zaken gevel betimmering.		1.100,--	
11	Schilderwerk.			PM
	Totaal Buiten		1.850,--	950,-- PM

Regulier onderhoud en verbeteringen zijn niet in kostenraming opgenomen.

Riolering, waterleiding, sanitair e.d.

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

1. Binnenriolering, standl. excl. de niet te controleren grondleidingen) e.d.

Code



Opmerkingen

- Riolering beperkt inspecteerbaar.
- Voor zover inspecteerbaar wil geen gebreken waarnam.
- Daar waar wil naar buiten komen te plaatsen voorgevel en linker zijgevel bestaat de kans op vorstschade. Geadviseerd wordt om minimaal flexibele stukken aan te brengen.
- Rechterzijde gaat door het schoorsteenkanaal.

2. Koud- en warmwaterleiding, kranen, afsluiters e.d.



- Leidingwerk beperkt inspecteerbaar, voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.
- Geadviseerd wordt om warm- en koudwaterleidingen te isoleren, dit voorkomt kans op condensvorming en warmteverlies.

3. Sanitair e.d.

- Zie opmerkingen warme badkamer en toilet.

4. Keuring geadviseerd

- Nee.

Gasleidingen

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

1. Leidingwerk

Code



Opmerkingen

- Leidingwerk beperkt inspecteerbaar, voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.

2. Gasaansluitingen



- Geen opmerkingen.

3. Keuringen geadviseerd

- Nee.

C.V.-installaties / warmwatertoestellen

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

Code

Opmerkingen

- | | | |
|---|---|---|
| 1. Ketel. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Hr. 107, CW4, bouwjaar waarschijnlijk 2021. - Tijdens inspectie voldoende waterdruk. - Visueel geen sporen van lekkage waargenomen. - Visueel geen gebreken aan expansievat waargenomen. - Registratie van onderhoud op ketel aanwezig. |
| 2. Rookgasafvoeren. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Visueel geen gebreken aan rookgas afvoer waargenomen. |
| 3. C.v.-leid., radiatoren, convectoren. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Installatie is opbouw uitgevoerd. - Installatie ziet er redelijk uit. |
| 4. Vloerverwarming. | | <ul style="list-style-type: none"> - Niet van toepassing. |
| 5. Be- en ontluuchting c.v.-ruimte. |  | <ul style="list-style-type: none"> - Geen opmerkingen. |
| 6. Warmwatertoestellen. | | <ul style="list-style-type: none"> - Zie Cv-ketel. |
| 7. Leidingwerk. | 
 | <ul style="list-style-type: none"> - Leidingwerk beperkt inspecteerbaar, voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen. - Geadviseerd wordt om warm- en koudwaterleidingen te isoleren, dit voorkomt kans op condensvorming en warmteverlies. |
| 8. Keuring geadviseerd. | | <ul style="list-style-type: none"> - Om de kans op storingen te minimaliseren en voor het handhaven van het rendement heeft de combiketel jaarlijks een servicebeurt nodig door een installateur. Bij de servicebeurt moet ook controle en eventueel reinigen van de rookgasafvoer en het toevoer kanaal aandacht krijgen. |

Ventilatie (mechanische)

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

Code

Opmerkingen

- | | | |
|-------------------------------|--|--|
| 1. Ventilator, type, bouwjaar | | <ul style="list-style-type: none"> - Niet van toepassing. |
| 2. Kanalen | | <ul style="list-style-type: none"> - Niet van toepassing. |

Elektrische installaties

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving

1. Bedrading / buizen / dozen.

Code



Opmerkingen

- Elektra gedeeltelijk opbouw uitgevoerd.
- Installatie beperkt inspecteerbaar, voor zover visueel inspecteerbaar geen gebreken waargenomen.
- Installaties voorzien van bedrading met nieuwe kleurcodering.
- Installaties voorzien van bedrading met oude kleurcodering (groen/rood).

2. Schakelmateriaal.



- Redelijk.
- Gedeeltelijk opbouw uitgevoerd.

3. Groepenkast +
aardlekschakelaar



- Vier groepen onder aardlek
- Aarding aanwezig.
- Geen hoofdschakelaar aanwezig.

4. Aarding van de toestellen



- Zie opmerking gemaakt bij badkamer.
- Waterleiding geaard.
- Gasleiding moet geaard worden.

5. Keuring door nutsbedrijf /
installateur geadviseerd.

- Breng aarding aan.

Goedkeuring van installatie blijft voorbehouden aan een gecertificeerd installatiebedrijf.

Uitwerking en toelichting inspectieresultaten installatie

	Installaties			
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
E	Diverse zaken elektra.		500,--	
	Totaal Installaties		500,--	

Regulier onderhoud en verbeteringen zijn niet in kostenraming opgenomen.

Wij adviseren u om bij de overdracht van de woning de installatie op werking te controleren.

Overzicht, samenvatting

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

Omschrijving	Totaal oordeel	€ Kosten direct	Kosten op termijn
Zolderverdieping	 	200,--	
Eerste verdieping	 	1.250,-- PM	
Begane grond	 	750,-- PM	
Buiten		1.850,--	950,-- PM
Riolering, waterleiding, sanitair e.d.	 		
Gasleidingen	 		
C.V.-installaties / warmwatertoestellen	 		
Mechanische ventilatie	N.v.t.		
Elektrische installaties	 	500,--	
Post kleine zaken		500,--	250,--

algemene aanbeveling

rook/hittemelders aanbrengen

PM

bedragen exclusief 21% BTW

*** onvoorzien

onvoorzien/eigen risico

1 % van koopsom

Schilderwerk wordt als regulier onderhoud beschouwd, dit is inclusief stop- en vulwerk en kleine reparaties.

PM: Pro memorie, de hoogte van de kosten kan (nog) niet vastgesteld worden.

Kostenramingen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Bedragen zijn ramingen - vraag daarom altijd meerdere offerten aan

Toelichting en conclusie

Interieur van de woning

Woning ziet er matig onderhouden uit en is gedateerd.

Exterieur van de woning

Woning ziet er redelijk onderhouden uit.

Bijlagen



Weer in dakbeschot.



Verhoogde vochtig/nat van schoorstenen rechterzijde gemeten.



Badkamer ziet er redelijk/netjes uit.



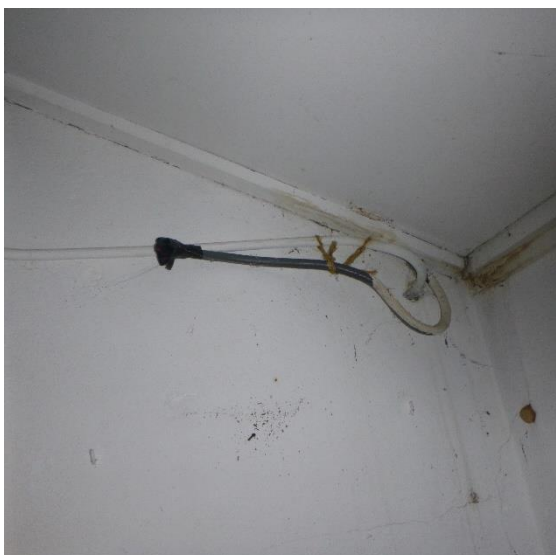
Watermeterput



Riool van badkamer loopt door schoorsteenkanaal.



Voor sporen in schuur.



Elektra van schuur moet aangepast worden.



Achtergevel.



Dakbedekking rommelig aangebracht.



Roeiboot aangetast.



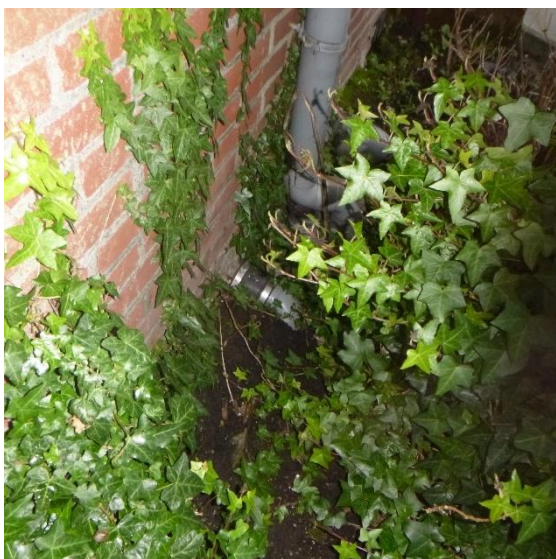
Bestrating/grondslag fors gezakt.



Onderzijdevloer tussen bouw.



Riool komt kwetsbaar uit de gevel.



Voorgevel



Vloer te plaatsen van tussenbouw.

Aarding van installaties.

Spanning is een andere term voor potentiaalverschil. Door potentialen te vereffenen komt er geen spanning te staan tussen metalen voorwerpen. In installaties wordt potentiaal- vereffening toegepast tussen metalen voorwerpen en aarde. Zo moeten metalen gas-, water-, airco- en cv-leidingen door een basisvereffeningsleiding worden verbonden met de hoofdaardrail. Hiermee wordt voorkomen dat er een spanning staat tussen de vloer en bijvoorbeeld een radiator.

Ook in een badkamer is het voorgeschreven potentiaalvereffening toe te passen. Alle geleidende delen in de badkamer, voor zover deze een oorzaak kunnen zijn van potentiaalversleping, worden onderling verbonden met een vereffeningsleiding op het centraal aardpunt (CAP). Voorbeelden hiervan zijn de geëmailleerde douchebak of badkuip, de wapeningsmat in de vloer, de kranen en de radiator. Dit is het geval indien ze met leidingen van geleidend materiaal zijn gekoppeld.

Doordat steeds meer kunststof leidingen worden toegepast, zijn er uitzonderingen. Als de isolatieweerstand tussen PE en het geleidende voorwerp, zoals een kraan of een radiator, $> 500 \text{ k}$ is, kan de vereffening achterwege worden gelaten.

Het centraal aardpunt is met een vereffeningsleiding verbonden met de beschermingsleiding in de centraaldoos in het plafond in de badkamer. Tot 2003 werd het centrale aardpunt in de badkamer verbonden met een vertinde 4 mm² draad vanuit de meterkast. Dit is niet toegestaan voor installaties die na 1996 zijn opgeleverd.

Als geen potentiaalvereffening zou worden toegepast in een badkamer en er zou spanning op de radiator komen te staan, ontstaat er een zeer gevaarlijke situatie. Als een mens nat is, zal een grote stroom gemakkelijk door het lichaam stromen. Dit is meestal dodelijk.

Bron: Veiligheidsinspectieswoninginstallaties.

Aardklem



Wat is asbest?

Asbest is een verzamelnaam voor een aantal mineralen dat is opgebouwd uit microscopisch kleine, naaldachtige vezels. Asbest is vaak gebruikt om zijn goede eigenschappen: het is sterk, slijtvast, bestand tegen logen, zuren en hoge temperaturen, isolerend en bovendien goedkoop. Het materiaal is in het verleden veel gebruikt, bijvoorbeeld in gebouwen en woningen. De meest toegepaste soorten zijn wit asbest (chrysotiel), blauw asbest (crocidoliet) en bruin asbest (amosiet). Later werd pas bekend dat asbest grote risico's voor de gezondheid met zich mee kan brengen.

Wat zijn precies de risico's van asbest? De met het blote oog onzichtbare asbest- vezeltjes kunnen, wanneer ze worden ingeademd, diep in de longen doordringen en op termijn bepaalde vormen van longkanker veroorzaken. In Nederland sterven naar schatting jaarlijks zo'n 700 mensen aan kanker die is veroorzaakt door (vaak beroepsmatige) blootstelling aan asbest. Meestal zitten er jaren tussen het inademen van asbestvezels en het moment van ziek worden. Het gevaar van asbest schuilt dus in het inademen van de vezels: asbestvezels in water en voedsel leveren, voor zover nu bekend, geen gevaar op voor de gezondheid. In de gewone buitenlucht bevinden zich zo weinig vezels dat het gezondheidsrisico daarvan zeer klein is. Ook wanneer de asbestvezels zijn gebonden aan stevige materialen kunnen ze niet worden ingeademd en zijn de risico's eveneens zeer klein. Anders wordt het als asbestvezels wél uit een materiaal kunnen vrijkomen.

Hoe kunnen asbestvezels vrijkomen? Als asbest niet of nauwelijks aan een dragermateriaal gebonden is, kunnen er gemakkelijk vezels vrijkomen. Wanneer materiaal in slechte staat verkeert, is dit ook mogelijk. Maar ook als asbesthoudend materiaal op een ondeskundige manier wordt gesloopt of bewerkt (denk bijvoorbeeld aan schuren, boren, zagen en breken) kunnen vele miljoenen vezels in de lucht komen, daar lang blijven zweven en vervolgens worden ingeademd. Om dat te voorkomen zijn strenge regels opgesteld.

Wat is het verschil tussen hechtgebonden en losgebonden asbest?

'Hechtgebonden' noemen we de asbest- materialen waarin de vezels stevig in een dragermateriaal verankerd zitten. Als het materiaal in goede staat verkeert, en niet wordt bewerkt of gesloopt, komen er nauwelijks vezels vrij. Een goed voorbeeld van hechtgebonden asbest vormen asbest-cementgolfplaten en vlakke platen die in goede staat verkeren.

Losgebonden' zijn de asbesthoudende materialen waarin de vezels niet of nauwelijks aan een dragermateriaal zijn gebonden, zoals spuitasbest, niet-hechtgebonden brandwerend board en zwaar verweerd asbestcement. De vezels kunnen dan gemakkelijk vrijkomen.

Bron: Vrom

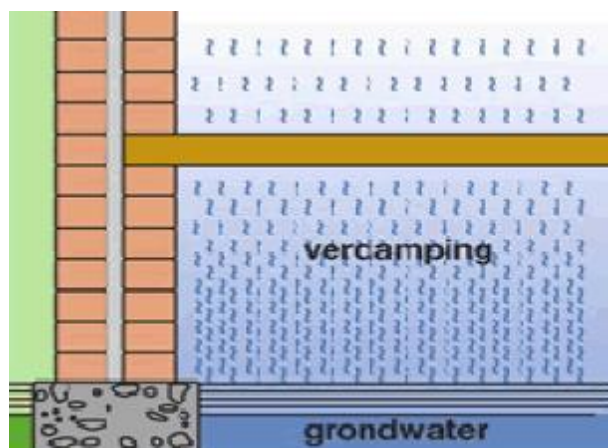
DroCom®

De werking van DroCom® kruipruimte- en vloerisolatie is gebaseerd op het natuurkundige principe dat vocht altijd het koudste punt van de ruimte opzoekt.

Een goed voorbeeld van dit principe is het moment dat u in uw auto uitademt. Het vocht in de uitgeademde lucht zoekt het koudste punt in de auto op en condenseert op de ramen. Wanneer u de airco aanzet beslaan de ramen niet, omdat op dat moment de airco het koudste punt in de auto is.

De werking in de kruipruimte is precies hetzelfde. In de kruipruimte is de bodem het koudste punt, gemiddeld 10-12° Celcius. Door de bodem te isoleren met een laag DroCom® kruipruimte- en vloerisolatie wordt de koude bodem geïsoleerd van de warmere lucht erboven. De bodem blijft daardoor koud. De ruimte die overblijft in de kruipruimte wordt kleiner, en warmer omdat de vloer erboven warmte afgeeft. Het vocht wat in de warme lucht boven de DroCom® laag aanwezig is, zoekt het koudste punt op en gaat door de DroCom® kruipruimte- en vloerisolatie naar beneden waarna het condenseert op de bodem.

Bron: Drocom



Flexim

FLEXIM is een kant-en-klare stormvaste dakmortel die blijvend elastisch is. Belangrijk hoofdbestanddeel is het natuurproduct lijnzaad, (lijnoliestopverf) al eeuwenlang bekend in de bouw. In FLEXIM zijn geen schadelijke stoffen als asbest of anderzijds verwerkt. Door toevoeging van superlicht polystyreen (CFK-vrij) is FLEXIM uitermate makkelijk te hanteren op alle daken.



FLEXIM is de perfecte, stormvaste eindafwerking van uw dak door een aantal bijzondere eigenschappen:

- kant-en-klaar, dus snel en veilig verwerkbaar
- voorgesneden en vacuum verpakt
- lichtgewicht dus makkelijk in transport
- blijvend flexibel, vangt de werking perfect op
- direct waterafstotend
- bij elke temperatuur verwerkbaar

Vacuümglas is een revolutionaire stap op het gebied van (glas)isolatie. BENGglas is een type vacuümglas en kent aanvullende voordelen ten opzichte van regulier vacuümglas.

Vacuümglas is extreem dun isolatieglas waarbij twee glasplaten worden gescheiden door een hoog vacuümruijmt. Dit vacuüm voorkomt warmte- en geluidstransmissie en zorgt voor een extreem hoge isolatiewaarde en een goede geluidsdemping. De microscopische afstandhouders zijn inherent aan vacuümglas en voorkomen dat de twee glasplaten elkaar raken. BENGglas kent ten opzichte van regulier vacuümglas diverse voordelen:

- BENGglas is vrijwel altijd gehard (gehard glas is 5x sterker en kent geen thermische breuk)
- BENGglas heeft een U-waarde vanaf 0,40, regulier vacuümglas heeft een U-waarde van 0,70
- BENGglas heeft tot 6x minder afstandhouders
- BENGglas is aanzienlijk goedkoper dan regulier vacuümglas

Vergelijking BENGglas

	Enkelglas	HR++	Triple
U waarde	5,8	1,1	0,80
Dikte (vanaf)	4 mm	21 mm	38 mm
Geluidsdemping	28 dB	28 dB	30 dB

BENGglas

0,40

6,3 mm

36 dB