

# Bouwkundig keuringsrapport



**betreffende woning:** Berkenlaan 4 te Harmelen  
**keuringsdatum:** 6 april 2023  
**datum rapport:** 10 april 2023  
**dossiernummer:** 3481 XN 2023-4-6  
**inspecteur:** Ing. M. 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**

	<b>Blz.:</b>
<b>Inleiding en algemene opmerkingen .....</b>	<b>4</b>
<b>Administratieve gegevens .....</b>	<b>8</b>
<b>Karakteristiek van de woning.....</b>	<b>9</b>
<b>Uitleg over de gehanteerde codering.....</b>	<b>10</b>
<b>Bouwkundig onderdeel: Eerste verdieping .....</b>	<b>12</b>
<b>Bouwkundig onderdeel: Begane grond .....</b>	<b>14</b>
<b>Bouwkundig onderdeel: Buiten .....</b>	<b>17</b>
<b>Riolering, waterleiding, sanitair e.d. ....</b>	<b>19</b>
<b>Gasleidingen .....</b>	<b>19</b>
<b>C.V.-installaties / warmwatertoestellen.....</b>	<b>20</b>
<b>Ventilatie (mechanische) .....</b>	<b>20</b>
<b>Elektrische installaties .....</b>	<b>21</b>
<b>Overzicht, samenvatting .....</b>	<b>22</b>
<b>Toelichting en conclusie .....</b>	<b>23</b>
<b>Bijlagen .....</b>	<b>24</b>

# 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 algemeen 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 offerten op te vragen bij aannemers en/of installateurs. Hierbij verdient het altijd de aanbeveling om bij omvangrijke werkzaamheden meerdere aannemers en/of installateurs een prijsgevraagd 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 óf dit is toegestaan, en wát 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 achtname 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 lijd 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 achtname 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, gedeelde 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:** 3481 XN 2023-4-6  
**Inspecteur:** Ing. M. Grundmann MSc  
**Datum inspectie:** 6 april 2023

**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: 3446 AA  
Telefoonnummer: 088 - 0129000  
E-mail: Woerden

**Algemene voorwaarden**  
Afgegeven: Nee  
Reden: Kopers niet aanwezig.



## Karakteristiek van de woning

0.1	Adres:	Berkenlaan 4 te Harmelen
	Plaats	Harmelen
0.2	Soort woning	Tussenwoning
0.4	Ligging van woning	In woonwijk
0.5	Oriëntatie voorgevel	Oost
0.6	Monumentaal	Nee
0.7	Inhoud van de woning	Gemiddeld
0.8	Bouwjaar:	1960
0.9	Verbouwingsjaar:	Niet van toepassing
	Aard van verbouwing:	Niet van toepassing
0.10	Bouwwijze:	Geprefabriceerde bouw
0.11	Verkorte omschrijving materialen:	
	Fundering	Betonnen balken op palen
	Gevels	Beton
	Kozijnen	Beton
	Dak	Bitumineus
	Vloeren	Beton.
	Scheidingswanden	Beton
	Plafonds	Diverse materialen.
0.12	Specifieke kenmerken:	Tussenwoning van twee bouwlagen met een betonnen berging aan voorzijde.
0.13	Geschatte herbouwwaarde	€250.000,--
0.14	Keuringsomstandigheden:	
	Bewoning	Onbewoond
	Weer tijdens keuring	Bewolkt en droog
	Neerslag in voorafgaande dagen	5 - 10 mm.
0.15	Aanwezige milieuaspecten en/of risico factoren	

Zijn er asbestverdachte materialen in of buiten de woning aanwezig?	Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd.
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

<b>Uitstekend</b>	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).
<b>Goed</b>	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.
<b>Goed, maar.</b>	Geeft aan dat het element in z'n algemeen goed functioneert, maar plaatselijk herstel noodzakelijk is.
<b>Redelijk</b>	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.
<b>Matig</b>	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.
<b>Slecht</b>	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.
<b>Zeer slecht</b>	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.
<b>Niet controleerbaar</b>	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, leuning 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: Eerste verdieping

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*








 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

### Omschrijving

### Code Opmerkingen

1. Buitenkozijnen (excl. Buitenschilderwerk).		- Kozijnen zijn uitgevoerd in beton. - Betonnen kozijnen kunnen in koude periodes condensvorming geven. - Ventilatioosters werkend waargenomen. Geadviseerd wordt roosters schoon te maken met de stofzuiger en te smeren met WD40. - Kozijnen zien er redelijk/netjes uit.
2. Ramen en deuren (excl. Buitenschilderwerk).		- Ramen werkend waargenomen.
3. Buiten schilderwerk.		- Schilderwerk ziet er redelijk uit.
4. Dragende wanden.	 	- Beperkt inspecteerbaar i.v.m. wandafwerking. - Visueel geen gebreken waargenomen.
5. Scheidingswanden.	 	- Beperkt inspecteerbaar i.v.m. wandafwerking. - Visueel geen gebreken waargenomen.
6. Stucwerk.		- Wanden niet vlak afgewerkt.
7. Binnenkozijnen / -deuren.		- Houten binnendeur kozijnen met stompe binnendeuren. - Deuren sluiten goed. - Beslag gammel.
8. Vloer (constructief).	 	- Bovenzijde niet inspecteerbaar in verband met vloerafwerking. - Onderzijde niet inspecteerbaar in verband met plafond. - Voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.
9. Trap en leuning.		- Muurleuning voldoende vast.
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/netjes.
12. Binnenschilderwerk.		- Niet met inspectie meegenomen.

13. Plafonds.  - Plafond in cv-kast is uitgevoerd in zachtboard, zachtboard kan bijdragen rookvorming tijdens brand.
14. Wandafwerkingen. - Niet met inspectie meegenomen.
15. Vloerafwerkingen (bouwkundig). - Niet met inspectie meegenomen.
16. Houtrot / insecten.  - Geen sporen van aantasting waargenomen behoudens genoemde punten.

- |                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| a. Isolatie.             |  | - Dak mogelijk geïsoleerd.<br>- Dubbelglas.<br>- Gevels niet geïsoleerd. |
| b. Ventilatie.           |  | - Door openzetten van ramen en roosters.                                 |
| c. Vochtgehalte.         |  | - Geen opmerkingen.  |
| d. Brandveiligheid.      |  | - Zie opmerking gemaakt bij plafond.                                     |
| e. Gebruikersveiligheid. |  | - Geen opmerkingen.  |
| f. Onderhoudstoestand.   |  | - Matig en gedateerd.  |

### Uitwerking en toelichting inspectieresultaten

Eerste verdieping				
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
F	Renoveren verdieping.		<b>PM</b>	
	<b>Totaal Eerste verdieping</b>		<b>PM</b>	

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

1. Buitenkozijnen (excl. Buitenschilderwerk).

### Code Opmerkingen



- Visueel geen gebreken aan voordeurkozijn waargenomen.
- Kozijnen zijn uitgevoerd in beton.
- Betonnen kozijnen kunnen in koude periodes condensvorming geven.
- Ventilatioorosters werkend waargenomen. Geadviseerd wordt roosters schoon te maken met de stofzuiger en te smeren met WD40.
- Kozijnen zien er redelijk/netjes uit.
- Rolluiken voorzijde werkend waargenomen.

2. Ramen en deuren (excl. Buitenschilderwerk).



- Deur achterzijde werkend waargenomen.
- Voordeur werkend waargenomen.
- Ramen werkend waargenomen.

3. Buiten schilderwerk.



- Schilderwerk ziet er redelijk uit.

4. Dragende wanden.



- Beperkt inspecteerbaar i.v.m. toegankelijkheid.
- Voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.

5. Scheidingswanden.



- Beperkt inspecteerbaar i.v.m. toegankelijkheid.
- Voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.

6. Stucwerk.



- Wanden zijn niet strak afgewerkt.

7. Binnenkozijnen / -deuren.



- Houten binnendeur kozijnen met stompe binnendeuren.
- Deuren sluiten goed.

8. Vloer (constructief).



- Vloer is uitgevoerd in beton.
- Onderzijde beperkt inspecteerbaar in verband met toegankelijkheid.
- Bovenzijde is plaatselijk beschadigd door het verwijderen van asbest.

9. Trap en leuning.




- 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.                         |   | - Plafond bestaat het kanaalplaten<br>- Plafond onderlinge naamplaat rommelig uitgevoerd.   |
| 14. Wandafwerkingen.                  |  | - Niet met inspectie meegenomen.  |
| 15. Vloerafwerkingen<br>(bouwkundig). |  | - Niet met inspectie meegenomen.  |
| 16. Keuken, incl. tegelwerk.          |  | - Niet van toepassing.  |
| 17. Houtrot / insecten.               |   | - Geen sporen van aantasting waargenomen<br>behoudens genoemde punten.  |
| 18. Toiletruimte.                     |   | - Toiletspot ontbreekt.<br>- Zorg voor keramische vloerafwerking.<br>- Zorg voor elektrische of mechanische ventilatie.   |
| 19. Badkamer.                         |   | - Aantal vloertegels zijn beschadigd.<br>- Vervangen lekkende afzuiging welke tijd vertraagd is.<br>- Randaarde ter plaatse van wandcontactdozen gemeten.<br>- Kitvoegen moeten vervangen worden.<br> Geadviseerd wordt om kitvoegen regelmatig te controleren en elke 4 jaar te vervangen.<br>- Water stroomt voldoende snel weg.<br>- Alleen tegels op zwaar vochtbelaste plaatsen op hechting gecontroleerd.<br>- Aantal tegels met verminderde hechting waargenomen, geadviseerd wordt om tegels verwijderen opnieuw aan te brengen als gebreken in voegen ontstaan of lekkage worden waargenomen.<br>- Geen vocht achter tegels kunnen meten in verband met leegstand.<br>- Tijdens inspectie niet kunnen waarnemen of waterleiding achter rozetten douchemengkraan afgekit zijn. Geadviseerd wordt douchekraan te demonteren om dit inspecteren. |
| 20. Kruipruimte, incl. ventilatie.    | <br> | - Kruipruimte beperkt inspecteerbaar in verband met toegankelijkheid.<br>- Kruipruimte geïnspecteerd vanaf luik achter voordeur.<br>- Tijdens inspectie geen rioollucht waargenomen.<br>- Kruipruimte is geïsoleerd met isolatiechips.<br>- Ventilatieopeningen kruipruimte aanwezig.   |

a. Isolatie.		- Kruipruimte geïsoleerd. - Gevels niet geïsoleerd. - Gedeeltelijk dubbelglas.
b. Ventilatie.		- Door openzetten van ramen en roosters.
c. Vochtgehalte.		- Geen opmerkingen.
d. Brandveiligheid.		- Geen opmerkingen.
e. Gebruikersveiligheid.		- Geen opmerkingen.
f. Onderhoudstoestand.		- Matig en gedateerd. - Verdieping moet gerenoveerd worden.

### Uitwerking en toelichting inspectieresultaten

Begane grond				
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
19	Renoveren badkamer en toilet.		<b>PM</b>	
F	Renoveren verdieping.		<b>PM</b>	
	<b>Totaal Begane grond</b>		<b>PM</b>	

Regulier onderhoud en verbeteringen zijn niet in kostenraming opgenomen.








## Bouwkundig onderdeel: Buiten

<i>Uitstekend.</i>	<i>Goed.</i>	<i>Goed, maar.</i>	<i>Redelijk.</i>
<i>Matig.</i>	<i>Slecht.</i>	<i>Zeer slecht.</i>	<i>Niet inspecteerbaar.</i>

Omschrijving	Code	Opmerkingen
1. Schoorsteen / dakdoorvoeren	 	- Dakdoorvoeren geïnspecteerd met inspectiespiegel. Voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.
2. Mastiek / bitumen.	 	- Bitumineuze dakbedekking beperkt inspecteerbaar in verband met bereikbaarheid. - Dakbedekking geïnspecteerd met inspectiespiegel. - Voor zover inspecteerbaar ziet dakbedekking er redelijk/netjes uit. - Inschatting leeft dakbedekking circa 10 jaar.
3. Zink / lood.		- Voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.
4. Goot / dak / gevelbetimmering (excl. buitenschilderwerk).		- Niet van toepassing.
5. Metselwerk.		- Visueel geen gebreken aan betonpanelen waargenomen. - Panelen zijn niet geïsoleerd.
6. Betonwerk lateien / balkons.		- Visueel geen gebreken metselwerk waargenomen, behoudens kleine beschadigingen van bevestigingspunten. - Schilderwerk van het beton komt plaatselijk los.
7. Metalen constructie onderdelen.		- Beperkt inspecteerbaar, voor zover inspecteerbaar visueel geen gebreken waargenomen.
8. Buitenschilderw koz / ramen / deuren.		- 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.
9. Overig buitenschilderwerk.		- Betonwerk moet geschilderd worden.
10. Houtrot / insecten.		- Geen sporen van aantasting waargenomen behoudens genoemde punten.
11. Berging / schuur.		- Berging bestaat uit prefab betonpanelen. - Bitumineuze dakbedekking berging ziet er redelijk uit. Aan onderzijde geen sporen van lekkage waargenomen - Niet duidelijk waarvoor Trespa stroken onder wanden berging zijn aangebracht, mogelijk in verband met aantasting. - Ventilatie aanwezig. - Deur moet aan onderzijde ingekort worden zodat er geen water dus onderzijde deur en onderdorpel blijft staan, dit geeft verhoogde kans op aantasting.
12. Terreinafscheidingen.		- Niet met inspectie meegenomen.

13. Terreinverharding.

- Niet met inspectie meegenomen.

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/netjes.

### Uitwerking en toelichting inspectieresultaten

Buiten				
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
8	Schilderwerk.		<b>6.500,--</b>	
	<b>Totaal Buiten</b>		<b>6.500,--</b>	

*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.

- Riool in kruipruimte beperkt inspecteerbaar. Riool loopt in de bodemafluiters.

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



- Alle tappunten komen voldoende op temperatuur  $\geq 60^\circ$  C.

- 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.

- Aansluiting waterleiding in kruipruimte lekt een klein beetje.

3. Sanitair e.d.

- Zie opmerkingen gemaakt bij 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

1. Ketel.

### Code



### Opmerkingen

- Hr. 107, bouwjaar 2012.  
 - Registratie van onderhoud op ketel aanwezig.  
 - Visueel geen gebreken aan expansievat waargenomen. Expansievat moet beter gebeugeld worden.  
 - Tijdens inspectie voldoende waterdruk.  
 - Visueel geen sporen van lekkage waargenomen.

2. Rookgasafvoeren.



- Visueel geen gebreken aan rookgas afvoer waargenomen.

3. C.v.-leid., radiatoren, convectoren.



- Installatie is opbouw uitgevoerd.



- Installatie ziet er redelijk uit.

4. Vloerverwarming.

- Niet van toepassing.

5. Be- en ontluchting c.v.-ruimte.



- Geen opmerkingen.

6. Warmwatertoestellen.

- Zie cv-ketel.

7. Leidingwerk.



- Alle tappunten komen voldoende op temperatuur  $\geq 60^{\circ}$  C.



- 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.

- Ketel is relatief oud, houd rekening met vervanging op termijn. Laat ketel onderhouden en inspecteren door een installateur welke de ketel in onderhoud had. Bij de keuze van andere installateur is de kans op afkeur zeer groot (commercie). Informeer vroegtijdig naar een vervangende ketel.

## Ventilatie (mechanische)

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

### Omschrijving

1. Ventilator, type, bouwjaar

### Code

### Opmerkingen

- Niet van toepassing.

2. Kanalen

- Niet van toepassing.

## Elektrische installaties

 *Uitstekend.*

 *Goed.*

 *Goed, maar.*

 *Redelijk.*

 *Matig.*

 *Slecht.*

 *Zeer slecht.*

 *Niet inspecteerbaar.*

### Omschrijving

1. Bedrading / buizen / dozen.

### Code





### Opmerkingen

- Installatie beperkt inspecteerbaar, voor zover visueel inspecteerbaar geen gebreken waargenomen.  
- Installatie is voorzien van bedrading met nieuwe kleurcodering.  
- Elektra is gedeeltelijk opbouw uitgevoerd.  
- Buiten elektrarommel gemonteerd.

2. Schakelmateriaal.



- Redelijk.

3. Groepenkast + aardlekschakelaar



- Groepenkaart aanwezig.  
- Twee groepen onder aardlek en een groep zonder aardlek. Reservegroep.  
- Hoofdschakelaar.  
- Aarding aanwezig.

4. Aarding van de toestellen



- Zie opmerkingen gemaakt bij badkamer.  
- Waterleiding geaard.  
- Gasleiding geaard.

5. Keuring door nutsbedrijf / installateur geadviseerd.

- Nee.

*Goedkeuring van installatie blijft voorbehouden aan een gecertificeerd installatiebedrijf.*

### Uitwerking en toelichting inspectieresultaten installatie

Installaties				
	Omschrijving	€	Direct	Op termijn
<b>R2</b>	Controleren aansluiting waterleiding.		<b>150,--</b>	
<b>CV1</b>	Vervangen CV ketel inclusief rookgasafvoer.			
<b>E</b>	Aanpassen elektrische installatie.		<b>PM</b>	<b>2.250,--</b>
	<b>Totaal Installaties</b>		<b>150,-- PM</b>	<b>2.250,--</b>

*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
Eerste verdieping			PM	
Begane grond			PM	
Buiten			6.500,--	
Riolering, waterleiding, sanitair e.d.			150,--	
Gasleidingen				
C.V.-installaties / warmwatertoestellen				2.250,--
Mechanische ventilatie	N.v.t.			
Elektrische installaties			250,--	
Post kleine zaken			750,--	250,--
algemene aanbeveling		rook/hittemelders aanbrengen		PM
		<u>bedragen exclusief 21% BTW</u>		
*** 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**

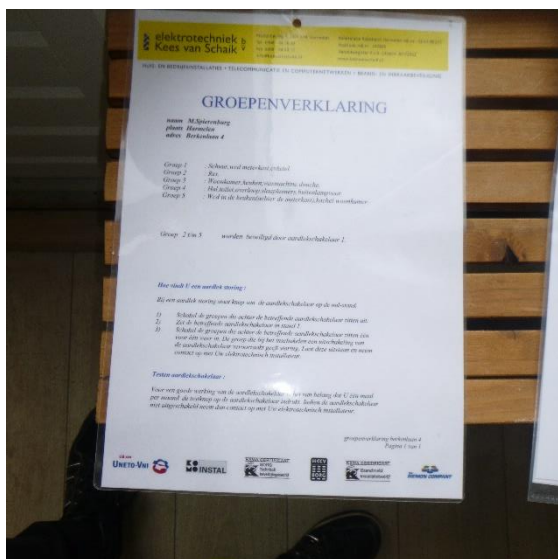
### **Interieur van de woning**

Woning ziet er matig onderhouden uit en is gedateerd. Woning moet gerenoveerd worden.

### **Exterieur van de woning**

Woning ziet er redelijk/netjes uit.

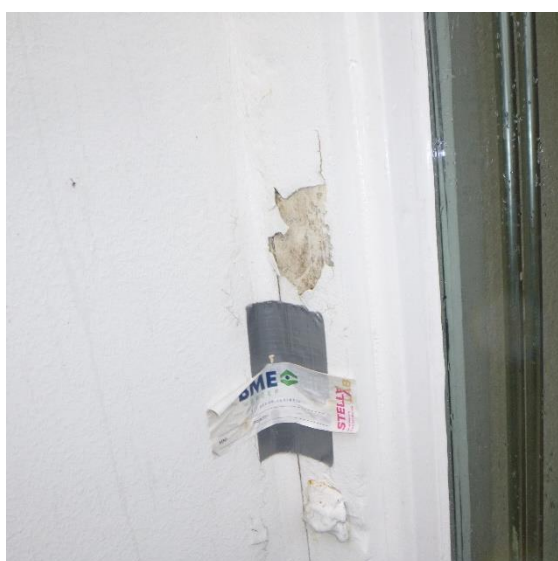
# Bijlagen



Groepenkaart.



Kleine schade zijn betonwerk ter plaatse van bevestigingspunten



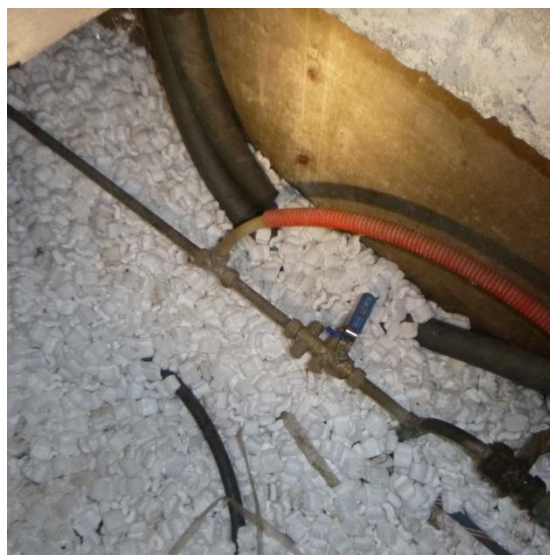
Schilderwerk komt plaatselijk los.







*Wanden zijn niet strak afgewerkt.*



*Kruipruimte is geïsoleerd met isolatiechips.*



*Mogelijk hele lichte lekkage te plaatsen aansluiting watermeter.*



*Onderzijde begane grondvloer.*



*Opbouwbandenberging.*



*Niet duidelijk waarvoor onderzijde wanden berging bekleed zijn met respect.*



*Verankering elementen.*