

Bouwkundig inspectierapport



**Tiendweg 29A
3481 GS Harmelen**

Algemene informatie**Gekeurd object**


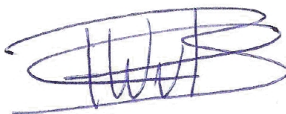
Adres : Tiendweg 29A
Postcode : 3481 GS
Woonplaats : Harmelen
Woningtype : Vrijstaande woning
Bouwjaar : 1985
Status : Bewoond

Opdrachtgever

Naam : De heer G.C. Siegert
Adres :
Postcode :
Woonplaats :
Telefoonnummer :
E-Mail : wilengerritsiebert@gmail.com

Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige keuring
Rapportnummer : KE23.1040
Datum inspectie : Wo 12 Jul 2023 om 11:15
Verkopend makelaar : Sijmons-Dolata Makelaardij
Aankopend makelaar : nvt
Aanwezig bij de inspectie : Opdrachtgever
Weersgesteldheid tijdens opname : Droog
Inspecteur : R.W. van Boetzelaer

| | |
|---|---|
|  | <p style="text-align: center;"><i>Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend</i></p>  <p style="text-align: center;">R.W. van Boetzelaer</p> |
|---|---|

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Q-Keur garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Q-Keur verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verstreckte informatie

Onderstaande vragen zijn beantwoord door de verkopende partij en/of bewoner

| | |
|--|------------------------|
| Zijn er, waar ook, in de woning vochtproblemen aanwezig? | Voor zover bekend niet |
| Zijn er verstoppingen bij de riolering/afvoer(en) geweest of bekend? | Onbekend |
| Zijn er gebreken bekend van de technische installaties? | Onbekend |
| Zijn er nog zaken/gebreken te melden die van belang kunnen zijn? | Ja |
| <ul style="list-style-type: none">- <i>Zie voor algemene zaken en opmerkingen vanuit de verkopende partij ook de verkoopbrochure en de eventueel aanwezige vragenlijst. En bovendien de informatie online (bv. Funda).</i>- <i>De woning wordt verkocht door de erfgenamen. Van eventuele gebreken of uitgevoerd onderhoud aan de woning is niets bekend.</i> | |
| Wat is het bouwjaar van de verwarmingsketel? | Onbekend |
| Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave | |
| Zijn er recent dakonderdelen vernieuwd? | Onbekend |
| Wanneer is de laatste buitenschilderbeurt uitgevoerd? | Onbekend |
| Informatie m.b.t. Vereniging van Eigenaren (VvE) | |
| Is er een vereniging van eigenaren (VvE)? | Niet van toepassing |

Algemene beoordeling en kostenindicatie

Algemene beoordeling

| | |
|-----------------------------|------|
| Bouwkundige staat uitwendig | Goed |
| Bouwkundige staat inwendig | Goed |

- Er zijn geen kosten opgenomen voor klein onderhoud en/of eventuele modernisering.

Overzicht kostenindicatie:

| Onderdeel | Herstel advies | Direct | Op termijn |
|----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Hellend dak | - De (nok)vorsten nazien en waar nodig aansmeren (plaatselijk onthechting van Flexim hechtmiddel) | € 800,- | |
| | - De ruiten van de 2 dakramen hebben condensvorming in de beglazing. De dakramen zijn ouder. Ik ga uit van complete vervanging van de dakramen. | € 3.000,- | |
| Schoorsteen | - Het metselwerk reinigen, het voegwerk vernieuwen en het loodwerk nazien en waar nodig herstellen/vernieuwen. Tevens het metselwerk waterafstotend behandelen. | | € 3.500,- |
| Kozijnen / gevelbekledingen | - De draai-/kiepramen en/of deuren nazien en waar nodig het hang en sluitwerk afstellen. | € 400,- | |
| Schilderwerk | - Op termijn een bijwerkbeurt uitvoeren (cyclus). Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud). | | NB |
| Verwarming | - De combi-ketel (op termijn) vernieuwen. Er is hierbij nog geen rekening gehouden met het eventueel (bij)plaatsen van een hybride warmtepomp met buitenunit. Dit kan eventueel later alsnog worden uitgevoerd. Deze wordt dan gekoppeld aan de nieuwe combi-ketel. | | € 2.400,- |
| Ventilatie/vocht/luchtbehandling | - De mechanische ventilatiebox maakt lawaai, wij gaan uit van renovatie/vernieuwing box. Het is een overweging een Warmteterugwinstinstallatie (WTW) aan te brengen, niet begroot. | € 650,- | |
| Onvoorzien * | - Onvoorzien | € 1.200,- | |
| Totaal (incl. BTW) | | € 6.050,- | € 5.900,- |

* Gezien de geringe tijdsduur en uitsluitend visuele wijze van inspecteren, komen incidenteel niet alle gebreken aan het licht tijdens onze bouwkundige keuring.

Houd daarom rekening met een mogelijke afwijking van de bouwkundige herstelkosten. Bij de post onvoorzien is hiervoor een stelpost opgenomen, dit bedrag kan uiteraard afwijken.

Gedetailleerd overzicht 6-jarenplan

| HOOFDELEMENT | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----------------------------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|------------|
| Hellend dak | € 3.800 | | | | | |
| Schoorsteen | | | | € 3.500 | | |
| Kozijnen / gevelbekledingen | € 400 | | | | | |
| Schilderwerk | | | NB | | | |
| Verwarming | | | € 2.400 | | | |
| Ventilatie/vocht/luchtbehandeling | € 650 | | | | | |
| Onvoorzien | € 1.200 | | | | | |
| TOTAAL | € 6.050 | € 0 | € 2.400 | € 3.500 | € 0 | € 0 |

Nadere toelichting en uitgangspunten

Toelichting kostenindicatie:

Alle in de rapportage vermelde kosten zijn ramingen van noodzakelijk herstel en/of vervangingskosten, e.e.a. ter beoordeling van de inspecteur.

Door de samensteller van dit rapport kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor het uiteindelijke prijsinschrijvings-cijfer van de door opdrachtgever in te schakelen bouwondernemer, installateur e.a.

Hoeveelheden worden niet gemeten en ook kan bij uitvoering van herstel blijken dat er ingrijpendere werkzaamheden noodzakelijk zijn dan er tijdens de inspectie redelijkerwijs is voorzien.

Van invloed is ook het moment (en dus verdere achteruitgang van een onderdeel) van herstel/vervanging; dit ligt geheel buiten de invloedssfeer van de samensteller van dit rapport.

Er zijn geen kosten voor klein onderhoud en/of modernisering opgenomen.

Een stelpost wordt opgenomen als de werkelijke kosten nog niet exact bepaald kunnen worden. Het gaat om een schatting.

De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:

- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
- Kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (0 tot 5 jaar).

De kostenindicaties worden:

- Gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid;
- Vermeld inclusief BTW;
- Indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
- Vastgesteld met uitgangspunt dat de werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig/achter elkaar worden uitgevoerd.

Kosten op termijn zijn van het prijspeil ten tijde van het opstellen van het rapport.

Algemeen:

Een bouwtechnische keuring vindt plaats op basis van een visuele inspectie en heeft tot doel inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel aanwezige gebreken en/of tekortkomingen.

Daar een bouwtechnische keuring een momentopname is geeft deze de situatie weer zoals aangetroffen ten tijde van de inspectie.

Zie ook de algemene voorwaarden; samenvattend houdt e.e.a. in dat er beperkingen zijn door weersinvloeden, afwerkingen en het niet toegankelijk en/of zichtbaar zijn van onderdelen (ook i.v.m. beschikbare middelen en/of veiligheid).

Daar waar specialistisch onderzoek wordt aanbevolen dient u rekening te houden met aanvullende onderzoekskosten.

De algemene beoordeling van een object dient gezien te worden in relatie tot het bouwjaar en de daarmee samenhangende bouwstijlen en toegepaste materialen.

Het object wordt niet getoetst aan het bouwbesluit.

De keuring ontslaat de kopende en verkopende partij niet van zijn onderzoeksplicht of meldingsplicht.

De geldigheidsduur van deze rapportage is 3 maanden na de datum van keuring. Na deze periode en/of ingrijpende verbouwing/werkzaamheden vervalt het rapport. Indien in voornoemde termijn geen transactie heeft plaatsgevonden dient op verzoek en tegen betaling een check-up uitgevoerd te worden.

Op de sites van de terzake gemeente en in het bijzonder op de website van de overheid www.vrom.nl kan informatie worden gezocht aangaande, woningwet, bouwvergunningen, gevaarlijke stoffen (asbest), bodemverontreiniging enz.

Waarderingen

| | |
|--------------------------|---|
| Goed | Dit onderdeel vertoont geen gebreken en nauwelijks verouderingsverschijnselen. |
| Redelijk | Dit onderdeel vertoont duidelijk verouderingsverschijnselen; incidenteel kunnen gebreken voorkomen. Regulier onderhoud is noodzakelijk. |
| Matig | Het verouderingsproces is zeer duidelijk op gang gekomen; plaatselijk komen gebreken voor. Preventief/groot onderhoud is noodzakelijk. |
| Slecht | Het einde van de technische levensduur is bereikt, regelmatig komen ernstige gebreken voor. Renovatie of vervanging op korte termijn noodzakelijk. |
| Specialistisch onderzoek | Dit onderdeel is niet te beoordelen en/of er zijn twijfels over de kwaliteit; specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. |
| Functioneel | Kosten worden nimmer begroot. Onderdeel heeft einde levensduur bereikt, maar functioneert nog. Renovatie of vervanging is op (korte) termijn te verwachten. (eigen inzicht) |

Milieuaspecten

Onderzoek naar Bodemverontreiniging, oude olietanks, asbest e.d. worden buiten beschouwing gelaten. Indien er bij de inspecteur de indruk bestaat dat deze zaken aanwezig zijn, zal dit in dit rapport vermeldt worden en ook onderstaand samengevat. Nader specialistisch onderzoek kan de aanwezigheid definitief vaststellen. Verwijdering en/of werkzaamheden aan milieubelastende onderdelen kunnen kosten verhogend werken.

Asbest:

- *Tijdens de inspectie wordt geen onderzoek gedaan naar asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen. Zie ook artikel 4.6 van onze algemene voorwaarden.*
- *Met de keuring kan de aanwezigheid van asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Qkeur voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten.*
- *Als wij (mogelijke) asbesthoudende materialen/toepassingen herkennen, zullen wij die hieronder noemen, maar daartoe zijn wij niet verplicht.*
- *Herkenning van asbesthoudende materialen is moeilijk daar deze in zeer veel toepassingen (3500) voor komt.*
- *Inventarisatie is alleen mogelijk door een (nader) specialistisch onderzoek. Als u zekerheid wilt hebben over de aanwezigheid van asbest in/om het gekeurde object, dient altijd nader onderzoek te worden gedaan. In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor inventarisatie en eventuele sanering.*
- *Wij raden uitdrukkelijk aan om bij woningen van voor 1994 door een op asbestinventarisatie gespecialiseerd bedrijf een vervolg onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen.*
- *Ten behoeve van de inspectie worden geen vloer-, wand-, of plafondafwerkingen verwijderd en wordt geen destructief onderzoek gedaan.*
- *Wanneer er in een kruipruimte of ander vertrek asbesthoudend materiaal aanwezig is of waar enige kans van aanwezigheid is van losse asbestvezels of asbestbesmetting, dan zal of mag deze ruimte niet door de bouwkundig inspecteur betreden worden.*

Er zijn door ons geen asbestverdachte materialen aangetroffen/herkend.

Olietank:

Zijn er aanwijzingen voor de mogelijke aanwezigheid van een olietank?

Niet van toepassing,
gezien bouwjaar

- *Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van een olietank.*

Bodemverontreiniging:






Heeft de verkopende partij melding gedaan betreffende eventuele (bodem)verontreiniging?


Nee

- *Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van verontreinigingen.*

Toelichting Bouwkundige keuring

Extern

| Hellend dak | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Welk type pan is toegepast? Wat is de conditie van de pannen? Zijn de vorsten goed aangesmeerd? Verkeren de boeiboorden, windveren en eventuele overstekken in een voldoende staat? Wat is de conditie van de goten/gootbekledingen en kilgoten? Verkeren de regenpijpen in voldoende staat? | <p>Keramisch OVH Redelijk/goed Algemeen wel Ja</p> <p>Voor zover zichtbaar voldoende Ja</p> |      |
| Opmerkingen: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> De panlatten zijn niet of beperkt inspecteerbaar. Afgaande op de ligging van de pannen, verkeren de panlatten in een voldoende staat. Zinken goten hebben een gemiddelde technische levensduur van circa 40- 45 jaar. | | |
| Hersteladviezen: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> De (nok)vorsten nazien en waar nodig aansmeren (plaatselijk onthechting van Flexim hechtmiddel) De ruiten van de 2 dakramen hebben condensvorming in de beglazing. De dakramen zijn ouder. Ik ga uit van complete vervanging van de dakramen. | <p>Direct</p> <p>€ 800,-</p> <p>€ 3.000,-</p> | <p>Op termijn</p> |

| Schoorsteen | | |
|--|----------------------|--|
| <p>Hersteladviezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het metselwerk reinigen, het voegwerk vernieuwen en het loodwerk nazien en waar nodig herstellen/vernieuwen. Tevens het metselwerk waterafstotend behandelen. | <p>Direct</p> | <p>Op termijn € 3.500,-</p> |
| | |  |

| Gevels/metselwerk | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Zijn de gevels in spouw uitgevoerd? • Zijn er noemenswaardige scheurvormingen/vervormingen in de gevels aangetroffen? • Is het voegwerk algemeen voldoende? • Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat? • Is de spouw (na)geïsoleerd? | <p>Ja Nee Ja Ja Ja, op basis van het bouwjaar</p> | |

| Kozijnen / gevelbekledingen | | |
|--|--------------------------|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen? | Goed | |
| Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn geen kosten opgenomen voor het eventueel aanbrengen, herstellen of vervangen van tochtafdichtingen. - Ter plaatse van de woonkamer is een achterdeur vastgeschilderd (andere woonkamerdeur is gangbaar). Er zijn geen kosten opgenomen om deze gangbaar te maken. | | |
| Hersteladviezen: <ul style="list-style-type: none"> - De draai-/kiepramen en/of deuren nazien en waar nodig het hang en sluitwerk afstellen. | Direct € 400,- | Op termijn |





| Schilderwerk | | |
|--|---------------------|-------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk? Is er isolerende beglazing toegepast? | Redelijk/goed Ja | |
| Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - In de isolerende beglazing was geen lekkage zichtbaar, anders dan (eventueel) genoemd. Dit is door vervuiling en/of weersomstandigheden vaak moeilijk vast te stellen (en mogelijk dus toch aanwezig). - Eventueel buitenschilderwerk valt onder regulier onderhoud. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. - We adviseren het buitenschilderwerk minimaal eens in de 6 tot 8 jaar uit te voeren, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij (blanke) lak- of beitswerk is de cyclus beduidend korter. Tip! Reinig uw schilderwerk meerdere keren per jaar, dit verlengt de levensduur. | | |
| Hersteladviezen: <ul style="list-style-type: none"> - Op termijn een bijwerkbeurt uitvoeren (cyclus). Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud). | Direct | Op termijn NB |

| Buitenriolering | |
|--|--|
| Opmerkingen: | |
| - De buitenriolering is niet inspecteerbaar. Deze is buiten beschouwing gelaten. | |

Intern

| Dakconstructies | |
|--|-----------------------------------|
| Hellende houten daken: | |
| • Verkeren de dakconstructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat? | Ja |
| • Verkeert het dakbeschot voor zover zichtbaar in voldoende staat? | Ja |
| • Zijn de daken geïsoleerd? | Ja |
| • Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen? | Nee |
| Platte houten daken: | |
| • Zijn de dakconstructies inspecteerbaar? | Geen platte houten daken aanwezig |
| Steenachtige daken: | |
| • Is de dakconstructie goed inspecteerbaar? | Geen steenachtige daken aanwezig |




| Wanden (constructief en tussenwand) en plafonds | |
|--|-----------------|
| Wanden | |
| • Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de wanden aangetroffen? | Niet of beperkt |
| • Zijn er noemenswaardige vochtplekken of vochtproblemen in de wand(en) geconstateerd? | Nee |
| Plafonds | |
| • Hoe is algemeen de afwerking van de plafonds? | Goed |
| • Zijn er vochtplekken in de plafonds geconstateerd? | Nee |

| Vloeren | |
|---|---------------------|
| Houten verdiepingsvloeren | |
| • Zijn er vloer- en plafondafwerkingen aanwezig? | Ja |
| • Zijn de vloeren bij belopen stabiel? | Ja |
| • Zit er noemenswaardige vervorming in de vloeren? | Nee |
| • Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat? | Niet te inspecteren |
| • Indien vloerconstructie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk? | Goed |
| Houten begane grondvloer | |
| • Is de begane grondvloer in hout uitgevoerd? | Nee |
| Steenachtige vloeren | |
| • Zijn er systeemvloeren aanwezig? | Ja |
| • Is de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd? | Ja |
| • Verkeren de steenachtige vloeren voor zover zichtbaar in een voldoende staat? | Ja |



| Fundering | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Wat voor een fundering is toegepast? Fundering op staal • Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen en/of zettingen in de gevels/metselwerk aanwezig? Nee | |
| Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Een fundering van een woning is vaak niet of zeer beperkt inspecteerbaar. De fundering wordt door ons beoordeeld aan de hand van mogelijke scheurvormingen of vervormingen in de gevels/wanden en/of scheefstanden in vloeren. - Een fundering op staal heeft, wat nog al eens gedacht wordt, niets met staal te maken. In principe is het niets anders dan een gemetselde muur met daaronder een brede gemetselde of betonplaat welke draagt op de bodem (dus geen palen). - Gezien het totale beeld van de gevels, wanden en vloeren in combinatie met de leeftijd van de woning kan worden geconcludeerd dat er geen, dan wel niet noemenswaardige funderingsproblemen zijn. | |

| Kruipruimte | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Is er een kruipruimte aanwezig? Ja • Was de kruipruimte bij opname droog? Aardvochtig • Zijn er voldoende ventilatievoorzieningen aanwezig? Ja |  |

| Afwerkingen en binnenschilderwerk | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Hoe is in pandig het algemene afwerkingsniveau? Goed | |
| Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Wandafwerkingen (o.a. behang- en stucwerken) en tegelwerk buiten de natte groepen worden buiten beschouwing gelaten. - Altijd rekenen op enig herstel (gaatjes stoppen, hol klinkend stucwerk etc.). - Binnenschilderwerk en glaswerk wordt tevens buiten beschouwing gelaten, over het algemeen zal een woning in pandig opnieuw geschilderd gaan worden alvorens te worden betrokken. - Er zijn geen kosten opgenomen voor aftimmerwerk (plinten, kleine reparaties etc.). - U dient altijd rekening te houden met (divers) klein herstel en het eventueel op smaak brengen van de woning. Geen kosten opgenomen. | |

| Binnendeuren en kozijnen | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Zijn de binnendeuren algemeen voldoende? Ja • Is het hang en sluitwerk algemeen voldoende? Ja | |
| Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - Altijd rekenen op enig herstel hang en sluitwerk (o.a. vastzetten onderdelen etc.). Geen kosten opgenomen. | |

| Ongedierte/Zwam | |
|---|-----|
| • Is er houtworm geconstateerd? | Nee |
| • Is er boktor geconstateerd? | Nee |
| • Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd? | Nee |
| Opmerkingen: | |
| - De aanwezigheid van houtvernielers/sporen van houtvernielers is/zijn niet uit te sluiten. | |

Sanitair/keuken

Badkamer

- Is het voeg- en tegelwerk algemeen voldoende? Ja
- Zijn er lekkages van het sanitair in de badkamer(s) Voor zover zichtbaar niet
- Zijn er vochtplekken zichtbaar achter/onder de douche/baduitloop? Nee

Keuken

- Wat is de algemene staat van de keuken? Redelijk/goed

Toilet

- Wat is de algemene staat van de toiletruimte? Redelijk/goed
- Werkt het mechanisme van het toilet goed? Ja
- Verkeert het fonteintje in een voldoende staat? Ja
- Is het voeg- en tegelwerk algemeen voldoende? Ja

Opmerkingen:

- Alleen bij een niet functionele badkamer/toiletruimte/keuken worden er kosten begroot. Bij handhaving altijd rekenen op enig herstel zoals het nazien van kitvoegen, kranen, douchekoppen/slangen en dergelijke, kosten niet begroot. Badkamermeubilair en keukenapparatuur wordt standaard buiten beschouwing gelaten.
- De badkamer, keuken en toiletruimte zijn algemeen ouder, maar netjes. Bij handhaving altijd rekenen op enig herstel of vervanging(en). Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.
- De laden en deuren van een keuken worden steekproefsgewijs gecontroleerd. Altijd rekenen op enig klein herstel (bijvoorbeeld afstellen/vastzetten van onderdelen), hiervoor zijn geen kosten opgenomen.




Technische installaties

Installaties worden slechts visueel beoordeeld, in ieder geval voor zover dit mogelijk is.

De installaties worden niet beoordeeld op goede werking en of deze voldoen aan de huidige geldende eisen en voorschriften.

Een erkend/waarborginstallateur en/of de nutsbedrijven kunnen u middels een inspectie een gedetailleerd inzicht geven in de algehele staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

| Elektrische installatie | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Hoe is algemeen de conditie van de elektrische installatie? Hoeveel groepen zijn er aanwezig? Zijn er aardlekschakelaar(s) aanwezig? Zijn de wandcontactdozen en schakelaars algemeen voldoende? | <p>Redelijk/goed</p> <p>Meergroepsinstallatie</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> |
| <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen. - Wij adviseren ondeugdelijke aansluitingen of onveilige situaties altijd te voorkomen (niet altijd door ons geconstateerd). Denk hierbij aan: zelf aangelegde uitbreidingen met verlengsnoeren, niet juist afgedichte lasdozen, meterkast met draden die niet goed zijn afgemonteerd, etc). Raadpleeg bij twijfel altijd een elektricien. Ook voor het herstellen of verbeteren van de situatie. - Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. - Aardlekschakelaars kunnen vast gaan zitten, waardoor deze niet meer goed functioneren (bij opname niet getest). Het verdient aanbeveling de aardlekschakelaar(s) minimaal 2x per jaar te testen door op de testknop te drukken (aardlekschakelaar moet dan uitspringen). Een goed moment voor het testen is bijv. bij de overgang van zomer-/wintertijd, wekkers etc. moeten dan toch opnieuw ingesteld worden. Aardlekschakelaars werken alleen bij gearde stopcontacten! - Altijd rekenen op herstel/vernieuwing wandcontactdozen/schakelaars etc. En/of deze naar wens uitbreiden/aanpassen. | |

| Brandveiligheid/Brandmeldinstallatie | |
|--|---|
| <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) de aanwezigheid van minimaal een rookmelder (verkeersruimte) op elke verdieping verplicht. Bij nieuwbouw was deze verplichting al langer van kracht. Rookmelders worden door ons niet geïnventariseerd of op hun werking getest. We adviseren bij ingebruikname van de woning, de eventuele rookmelders te testen. Of, als deze nog niet zijn aangebracht, dit alsnog te doen. |  |


| Gasinstallatie | |
|--|--------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Zijn de gasleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? Zijn de gasleidingen in staal uitgevoerd? Was er bij opname een gaslucht ruikbaar? | <p>Deels</p> <p>Deels</p> <p>Nee</p> |
| <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gasleiding(en) zijn beperkt inspecteerbaar. - Gasleidingen worden visueel geïnspecteerd en door ons niet afgeperst. | |

| Verwarming | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Hoe wordt de woning verwarmd? Wat is het merk van de cv-ketel? Heeft de ketel ook een warmwatervoorziening (combi-ketel)? Wat is het bouwjaar van de cv-/combiketel? Verkeren de radiatoren en het leidingwerk algemeen in een voldoende staat? Zijn er lekkages geconstateerd? | <p>Centrale verwarming Nefit Ja 2009 Ja Voor zover zichtbaar niet</p> |  |
| <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De gemiddelde gebruiksduur van cv-ketels is circa 15-17 jaar. Een ketel van die leeftijd hoeft u niet altijd direct te vervangen. De warmteopbrengst van oudere ketels loopt wel terug. Het verdient (zeker in de huidige tijd) aanbeveling om je ruimschoots te laten adviseren over duurzamere warmteoplossingen. Denk aan een warmtepomp, hybride warmtepomp etc. Op www.milieucentraal.nl staat veel uitleg over alle opties. Stap 1 is sowieso altijd om te beginnen met het goed isoleren van de woning (en het voorkomen van tocht), als dit nog niet is gedaan. De vloerverwarming is buiten beschouwing gelaten (leidingwerk niet inspecteerbaar) | | |
| <p>Hersteladviezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De combi-ketel (op termijn) vernieuwen. Er is hierbij nog geen rekening gehouden met het eventueel (bij)plaatsen van een hybride warmtepomp met buitenunit. Dit kan eventueel later alsnog worden uitgevoerd. Deze wordt dan gekoppeld aan de nieuwe combi-ketel. | <p>Direct Op termijn</p> <p>€ 2.400,-</p> | |

| Waterinstallatie | | |
|---|---------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Zijn de waterleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? Hoe is de warmwater voorziening? | <p>Ja Combi-ketel</p> | |
| <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kranen zijn buiten beschouwing gelaten. | | |

| Ventilatie/vocht/luchtbehandeling | | |
|--|--------------------------|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de badkamer? Ja Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de toiletruimte? Ja Is er een ventilatievoorziening/afzuigkap aanwezig in de keuken? Ja | | |
| Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> Als de woning goed geïsoleerd gaat worden (of goed geïsoleerd is), vergeet dan niet een goede ventilatie. Dit is belangrijk omdat een slechte ventilatie o.a. kan leiden tot schimmels en huisstofmijt. Met mogelijke gezondheidsklachten tot gevolg. Om de warmte in huis te houden en toch optimaal te ventileren, is het aanbrengen van een balansventilatie (WTW warmte terugwin installatie) zeker een goede overweging. Vaak vraagt dit wel de nodige bouwkundige aanpassingen. Laat u hierover dus adviseren door een specialist. De ventilatiebox was bij opname niet bereikbaar/inspecteerbaar (wel bereikbaar door luik open te schroeven), de box/ventilator maakt veel lawaai. De aanwezige ventilatievoorzieningen zijn niet beoordeeld/getest op hun capaciteit. | | |
| Hersteladviezen: <ul style="list-style-type: none"> De mechanische ventilatiebox maakt lawaai, wij gaan uit van renovatie/vernieuwing box. Het is een overweging een Warmteterugwininstallatie (WTW) aan te brengen, niet begroot. | Direct € 650,- | Op termijn |

| Open haard(en) | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Is het kanaal aan de binnenzijde inspecteerbaar? Nee | |
| Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> Het verdient (altijd) aanbeveling voor gebruik de haard/kanaal door een erkend bedrijf laten beoordelen/reinigen. | |
| |  |

| Riolering | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Is de hoofdriolering in kunststof uitvoering? Zijn er actieve lekkages aangetroffen? Zijn er verstoppingen geconstateerd? Was er een rioollucht ruikbaar bij opname? | <p>Ja Voor zover zichtbaar niet Nee Nee</p> |
|  | |

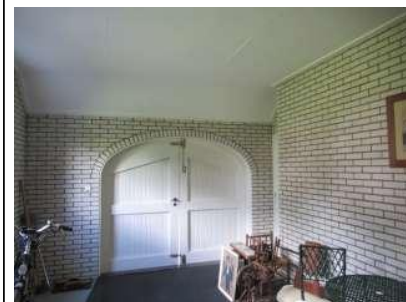
| Overige | |
|--|--|
| <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De benoemde installaties zijn alleen, voor zover mogelijk, visueel geïnspecteerd en dus niet afgeperst! Installaties voor klimaatbeheersing, zonnepanelen/collectoren, alarm en dergelijke zijn buiten beschouwing gelaten. | |

Rapportnr: KE23.1040

Bijgebouw(en)

Inpandige garage

- Hoe is algemeen de conditie van de inpandige garage? Goed
- Verkeert het metselwerk/de wanden in voldoende staat? Ja
- Verkeren de kozijnen in voldoende staat? Ja



ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Definities

1.1. In deze algemene voorwaarden worden de hiernavolgende termen in de navolgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven.

Qkeur : de gebruiker van algemene voorwaarden

Opdrachtgever: de wederpartij van gebruiker

Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht

2. Toepassing

2.1. Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbieding, offerte en overeenkomst tussen Qkeur en opdrachtgever waarop gebruiker deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen nadrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.

2.2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met Qkeur, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken

2.3 De toepasselijkheid van eventuele voorwaarden van opdrachtgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

3. Aanvaarding/ totstandkoming van de overeenkomst

3.1 Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend tenzij in de aanbieding schriftelijk uitdrukkelijk anders is bepaald. Alle aanbiedingen behouden hun geldigheid gedurende 6 maanden.

3.2 Een overeenkomst is tot stand gekomen indien Qkeur hetgeen is overeengekomen schriftelijk heeft bevestigd of indien door opdrachtgever de aanvaarding van een schriftelijke aanbieding van Qkeur schriftelijk heeft bevestigd.

3.3 Dit laat onverlet de bevoegdheid van partijen het bestaan van de overeenkomst met andere middelen te bewijzen.

3.4 Een aanbieding is door opdrachtgever ook aanvaard indien Qkeur geheel of gedeeltelijk een aanbieding heeft uitgevoerd.

4. Inhoud overeenkomst

4.1 Het betreft het opstellen van bouwkundige rapportages en/ of adviezen met als doel de opdrachtgever inzicht te verschaffen in de bouwkundige staat van een registergoed/ pand.

4.2. De door Qkeur te verrichten werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd op basis van visuele waarneming.

4.3 Niet of moeilijk te bereiken onderdelen worden niet onderzocht en derhalve ook niet beoordeeld.

Afwerkingen e.d. worden door Qkeur niet verwijderd of los gemaakt. Niet bereikbare gedeelten van het pand worden niet toegankelijk gemaakt.

Technische installaties worden niet gedemonteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden gemeld.

4.4 Qkeur kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor gebreken of schades die zich openbaren na afronding van de werkzaamheden en die niet op grond van visuele waarneming geconstateerd hadden kunnen worden.

4.5. Metingen worden niet verricht.

4.6. Tijdens de bouwtechnische keuring wordt geen onderzoek gedaan naar milieubelastende materialen, of materialen die een gezondheidsrisico kunnen opleveren, zoals (maar niet beperkt tot): asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen, olietanks en/of andere

verontreinigingen. Met de keuring kan de aanwezigheid van deze materialen, stoffen of toepassingen dus niet worden uitgesloten.

Aansprakelijkheid van Qkeur voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten. Als opdrachtgever hieromtrent zekerheid wil hebben, dient altijd nader specialistisch onderzoek door derden te worden gedaan.

4.7 Qkeur voert geen controle uit of op basis van bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-)aannemingsovereenkomst.

4.8 Buiten de keuring valt controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen.

4.9 Qkeur voert geen controle uit op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.

5. Uitvoering van de overeenkomst

5.1 Qkeur zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren.

5.2 De opdrachtgever is gehouden om alle gegevens, waarvan Qkeur aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Qkeur te verstrekken.

5.3. Qkeur heeft het recht bij de uitvoering van de overeenkomst gebruik te maken van derden en/ of deze advies te vragen nadat de noodzaak c.q. wenselijkheid daarvan in de rapportage is bepaald.

5.4 Qkeur is niet aansprakelijk voor schade, voor welke aard ook, doordat Qkeur is uitgegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor Qkeur kenbaar behoorde te zijn.

6. Rapportage

6.1 De rapportage van Qkeur heeft tot doel een algemeen inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het gekeurde registergoed /pand en van eventueel bestaande gebreken onder de tijdens de keuring geldende omstandigheden of aanwezige beperkingen. Het betreft hier derhalve een momentopname.

6.2 De geldigheidsduur van de rapportage is maximaal zes maanden; na deze periode kan daaraan geen enkele recht meer worden ontleend. Na het verlopen van de geldigheidsduur dient een nieuw dan wel een geactualiseerde rapportage te worden opgesteld, waarvan de kosten nimmer voor Qkeur zijn.

6.3 Eventuele, in de rapportage opgenomen, herstel – en verbeteradviezen zijn geen werkschrijving op grond waarvan het werk kan worden uitgevoerd.

6.4 Eventuele in de rapportage genoemde herstel- en verbeterbedragen zijn steeds slechts indicatief (raming van de te verwachten kosten).

7. Wijziging van de overeenkomst

7.1 Wijzigingen van overeenkomsten, inhoudende een beperking of aanvulling van reeds overeengekomen te verrichten werkzaamheden, komen tot stand zodra Qkeur deze wijzigingen schriftelijk heeft bevestigd.

8. Betalingen

8.1. Het overeengekomen honorarium van Qkeur is inclusief BTW.

8.2. Betaling van bouwkundige keuringen geschiedt via overschrijving, bij voorkeur via iDeal. Wanneer de bouwkundige rapportage gereed is ontvangt u van ons een email met het verzoek voor betaling. Na betaling

ALGEMENE VOORWAARDEN

kunt u de rapportage direct downloaden. Betaling van advieswerkzaamheden anders dan bouwkundige keuringen dient, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen, door de opdrachtgever binnen 14 dagen na factuurdatum aan Q-keur te zijn voldaan.

8.3 Indien de opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn betaalt, wordt deze geacht van rechtswege in verzuim te zijn zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

8.4 Is de opdrachtgever in dergelijke gevallen een consument dan is hij de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW plus 2% verschuldigd. Indien de opdrachtgever in dergelijke gevallen een bedrijf is dan is hij de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW plus 2% verschuldigd.

9. Incassokosten

9.1 Indien de opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever in het geval van geldvordering incassokosten verschuldigd. De incassokosten worden berekend overeenkomstig het incassotarif zoals door de Nederlandse Orde van Advocaten in incassozaken wordt geadviseerd met een minimum van € 40,- excl. BTW.

9.2 Indien Qkeur hogere kosten heeft gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking. 9.3. De eventuele gemaakte redelijke gerechtelijke en executiekosten komen eveneens voor rekening van opdrachtgever.

10. Tussentijdse opzegging/ ontbinding

10.1 In geval van tussentijdse opzegging van de overeenkomst door opdrachtgever, is opdrachtgever verplicht Qkeur te vergoeden; het betreft hier de betaling van declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden, een vergoeding van de gemaakte kosten en de kosten die voortvloeien uit door Qkeur aangegane verplichtingen met derden ter vervulling van de overeenkomst. Bij annulering van de overeenkomst minder dan 24 uur voor de beoogde inspectiedatum en tijdstip zal Qkeur het volledige overeengekomen honorarium in rekening brengen bij de opdrachtgever.

10.2 Qkeur is bevoegd de opdracht te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de opdracht in redelijkheid niet mag worden verwacht.

11. Aansprakelijkheid

11.1 Indien Qkeur aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.

11.2 Qkeur is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade waaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparing en schade door (bedrijfs)stagnatie.

11.3 Qkeur is nimmer aansprakelijk voor schade kleiner dan € 1.200,-, dan wel schades als gevolg van overmacht.

11.4 De door Qkeur te vergoeden schade is beperkt tot 12x de advieskosten met een maximum van € 10.000,-

11.5 Qkeur heeft het recht om gevolgen van een tekortkoming van een geleverde dienst uit eigener beweging kosteloos te herstellen en/ of te vervangen waardoor de bevoegdheid van opdrachtgever om schadevergoeding te eisen komt te vervallen.

11.6 Qkeur is slechts aansprakelijk voor de door opdrachtgever geleden schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen, indien en voor zover deze aansprakelijkheid door haar verzekering wordt gedekt, tot het bedrag van de door verzekering gedane uitkering.

12. Overmacht

12.1 Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.

13. Toepasselijk recht en geschillen

13.1 Op elke overeenkomst tussen Qkeur en opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

13.2 Alle geschillen welke tussen Qkeur en de opdrachtgever in het kader van (de uitvoering van) de overeenkomst(en) mochten ontstaan of die daarvan het gevolg zijn, worden bij uitsluiting berecht door de rechter in de vestigingsplaats van Qkeur.

Versie 06-2023