



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Rigelstraat 10, Hilversum



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.

NIENABER MAKELAARS | WONING- & BEDRIJFSMAKELAARDIJ | VASTGOEDMANAGEMENT | TAXATIE
ALBRECHTLAAN 14 C, BUSSUM | T +31 (0)35 694 56 74 | BUSSUM@NIENABER.NL
HERENGRACHT 26, WEESP | T +31 (0)294 41 71 18 | WEESP@NIENABER.NL
SLUISSTRAAT 9, MUIDEN | T +31 (0)294 41 71 18 | MUIDEN@NIENABER.NL
INFO@NIENABER.NL | WWW.NIENABER.NL





Oppervlakten

- Wonen: 115 m² (exclusief het aanbouwsel)
- Overige inpanidige ruimte: n.v.t.
- Gebouwgebonden buitenruimte: n.v.t.
- Externe Bergruimte: 13 m² (berging)

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| - Bouwjaar: | 1934 |
| - Verwarming: | gaskachels |
| - Isolatie: | geen isolatie |
| - Oplevering: | in overleg, korte termijn is gewenst |



Karakteristieke "kluswoning"

Op zoek naar een eengezinswoning die nog helemaal naar jullie wensen kan worden verbouwd?! Dan is deze in zeer verouderde staat en dus volledig te renoveren woning iets voor jullie...

Het is een dertiger jaren middenwoning (115 m²) met een voor- en een op het oosten gelegen 8.50 meter diepe achtertuin met vergrote berging en achterom. Gelegen op een perceel eigen grond van 126 m². Deze woning is leverbaar op korte termijn!

De geliefde dertiger jaren details zoals de voordeur, erker, bergingsdeur, paneeldeuren (momenteel zit daar board op) en houten trap zijn nog aanwezig. Beneden zijn er hoge plafonds (2.75 m.) en op de tweede verdieping een 3.50 m. hoge nok.

Maak snel een afspraak om deze karakteristieke "kluswoning" te bezichtigen.



Ligging

Deze woning ligt in de gewilde, kindvriendelijke Astronomische buurt (Hilversum oost) met voornamelijk jaren'30 huizen. Het huis ligt op loopafstand van de hei en binnen enkele minuten fietsen is het winkelcentrum de Seinhorst voor de dagelijkse boodschappen bereikbaar. Het gezellige centrum van Hilversum met NS-station, winkels, terrasjes, het mooie marktplein en leuke restaurants zijn ook eenvoudig per fiets bereikbaar. Via de snelweg A1 en A27 bereik je in twintig autominuten het centrum van Amsterdam, Utrecht en Amersfoort.

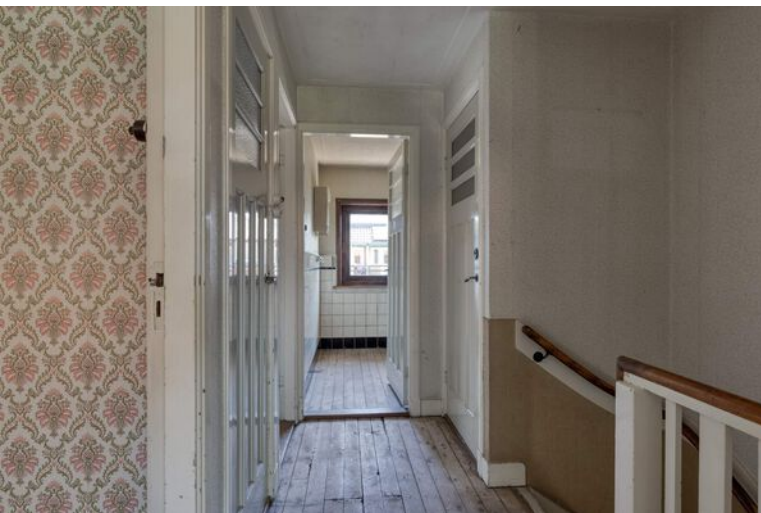




















Bijzonderheden

- Bouwjaar 1934
- Verwarming via de gaskachel in de woonkamer, warm water via een geiser
- Geen isolatie, geen dubbel glas (op de erker na)
- De bitumen van de berging en de dakkapel zijn in 2019 vervangen
- De goten van de woning zijn eveneens in 2019 vervangen
- Oplevering in overleg, korte termijn is gewenst
- Volle eigendom
- Geen zelfbewoningsplicht. Woning kan dus ook door ontwikkelaars worden gekocht.
- Zeer volledig bouwkundig rapport met foto's, onderbouwing en kostenindicaties inzichtelijk via de direct te downloaden via nienaber.nl en funda.nl
- In de koopovereenkomst worden vanwege de staat van de woning en de situatie, clausules opgenomen inzake de ouderdom/staat, verkoper de woning niet zelf heeft bewoond en dus kopers niet goed kan informeren, alsmede een clause die de eventuele aanwezigheid van asbest niet uitsluit. Koper koopt de woning zoals het is.



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

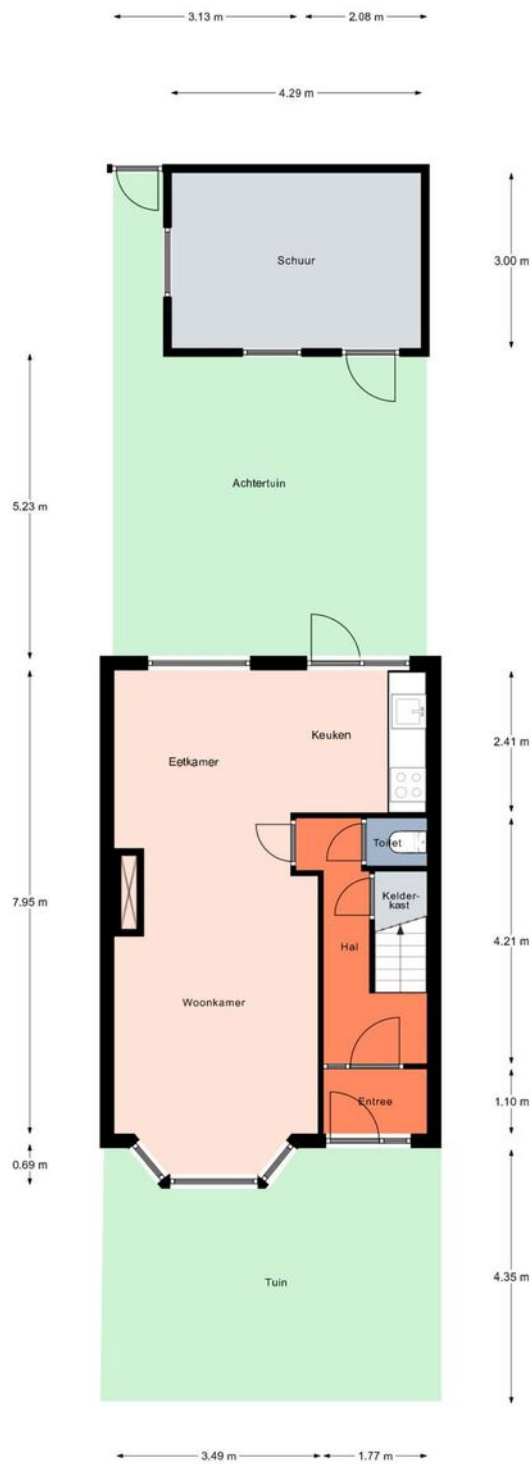
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hilversum





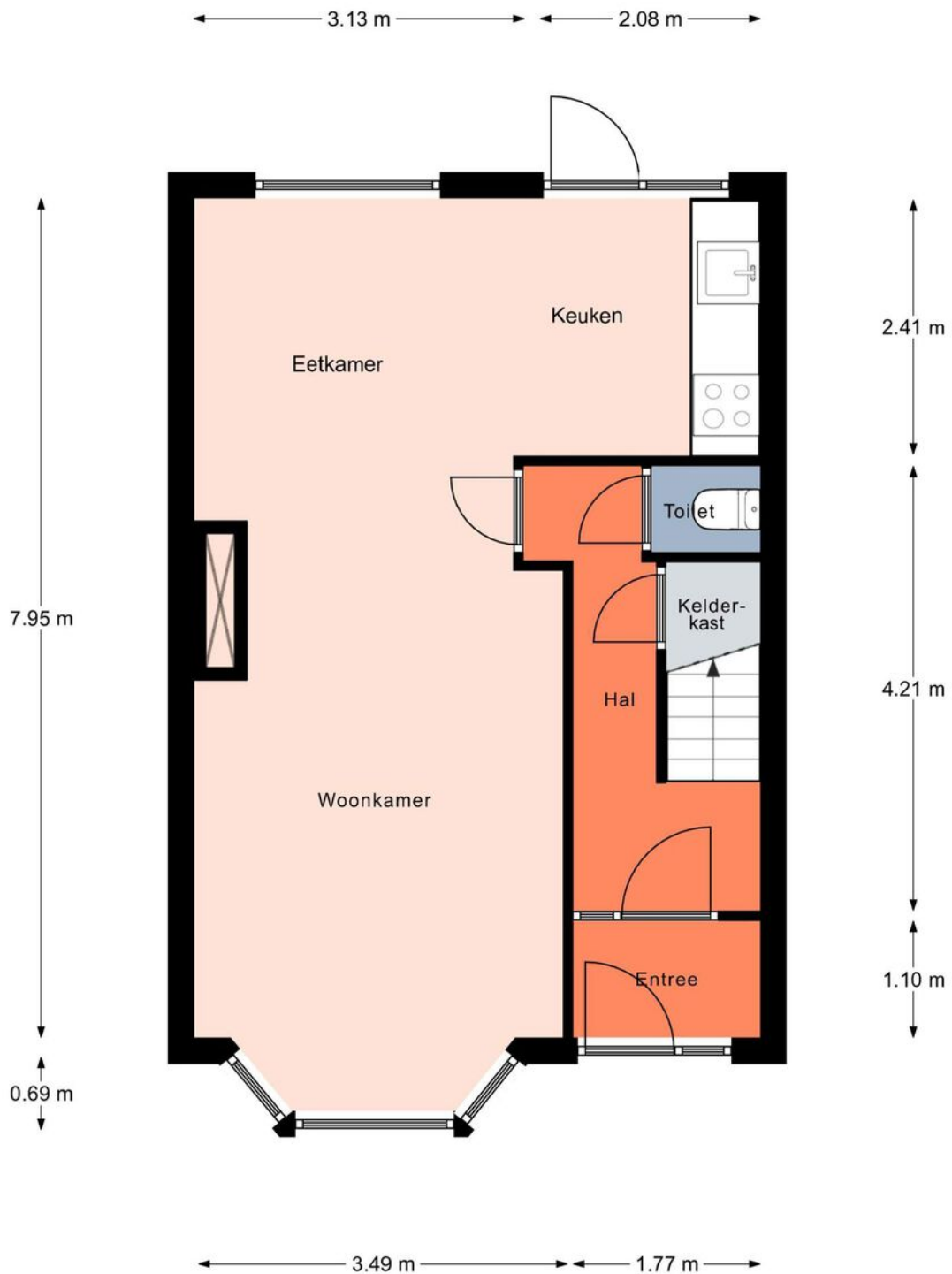
Plattegrond begane grond + tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Er kunnen geen rechten aan de plattegrond worden ontleend.

© Realax www.realax.nl



Plattegrond eerste verdieping



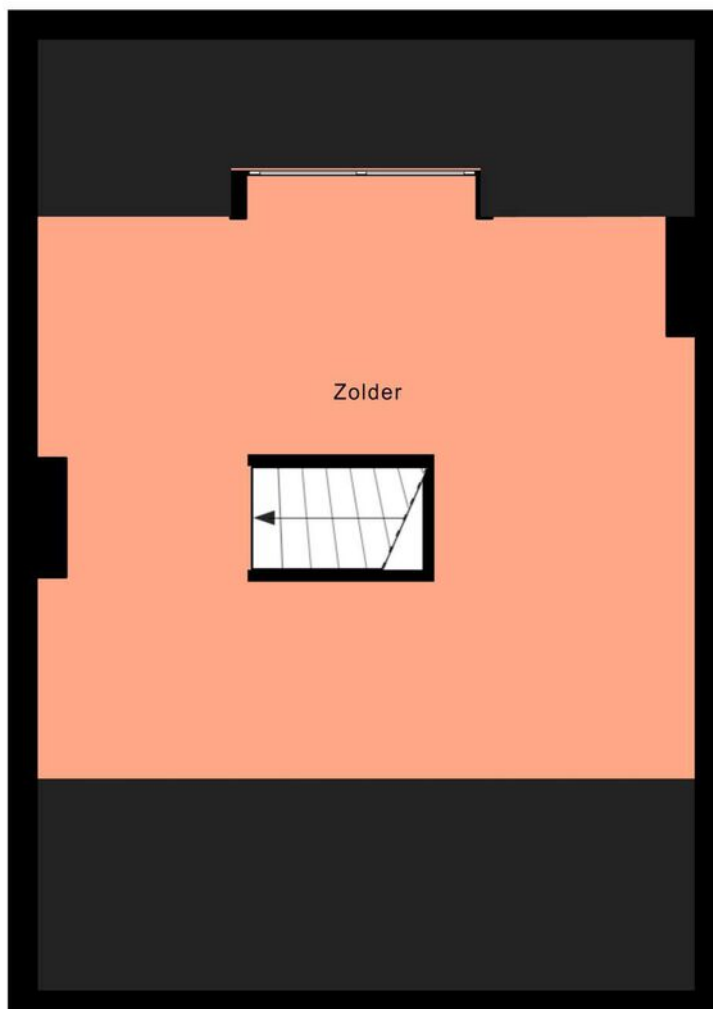
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Er kunnen geen rechten aan de plattegrond worden ontleend.



Plattegrond tweede verdieping

5.50 m



4.64 m

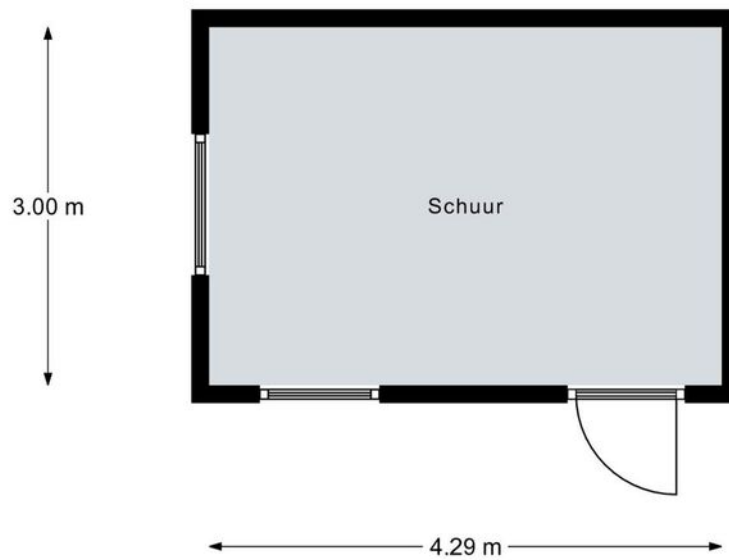
5.50 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

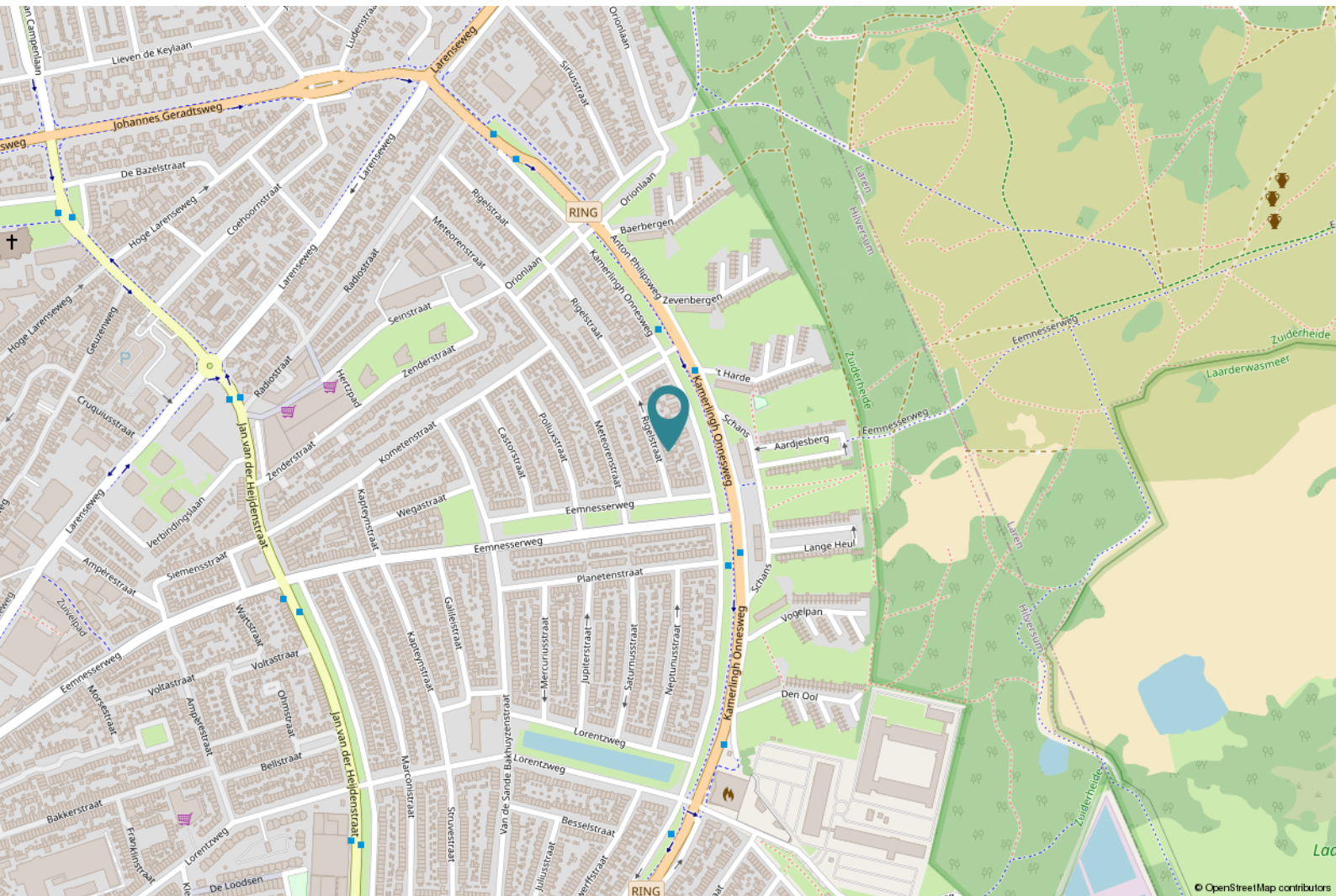
Er kunnen geen rechten aan de plattegrond worden ontleend.



Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Locatie op de kaart



Goed om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en

niet van u, als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige keuring bij woningen) deskundige in te schakelen.

Mededeling tot verkoop:

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook bij de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.



Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het hiervoor gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom is bij deze akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,-- per doorhaling all-in (alle bedragen zijn inclusief BTW en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zullen aan koper worden doorbelast op de nota van afrekening. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Nienaber Makelaars, wie zijn wij?

Breed in de markt

Nienaber Makelaars is een kantoor met veel kennis en kunde aan boord. Nienaber bestaat al vanaf 1919 en is daarmee het oudste makelaarskantoor in de regio. Nienaber is aangesloten bij de NVM en Funda.

Met ca. 20 gepassioneerde medewerkers is Nienaber Makelaars zeer sterk vertegenwoordigd in de regio en actief in de woning- en bedrijfsmakelaardij, alsmede het vastgoedmanagement.

Door ons team worden jaarlijks in alle prijsklassen vele woningen en appartementen in de regio Gooi- en Vechtstreek en de directe omgeving verkocht en aangekocht.

Overweegt u uw huis te verkopen?

Dan staat u voor één van de belangrijkste financiële beslissingen in uw leven. Het kiezen van de juiste makelaar is hierbij van doorslaggevend belang voor een optimaal eindresultaat. Wij komen daarom graag bij u langs voor een kosteloze, vrijblijvende waardebepaling van uw woning!



Deze woning heeft energielabel

G



| Isolatie | | Installaties | | Hoofdsysteem | Verbetering aanbevolen? | | | | | |
|----------|--------------|--------------|-----|--------------|----------------------------|----|--------------|---|-----|--------|
| 1 | Gevels | - | +/- | + | ++ | 7 | Verwarming | Gas- of oliekachels per ruimte | nee | ja |
| 2 | Gevelpanelen | - | +/- | + | ++ | 8 | Warm water | Keukengeiser | nee | ja |
| 3 | Daken | - | +/- | + | ++ | 9 | Zonneboiler | Niet aanwezig | nee | ja |
| 4 | Vloeren | - | +/- | + | ++ | 10 | Ventilatie | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | nee | ja |
| 5 | Ramen | - | +/- | + | ++ | 11 | Koeling | Niet aanwezig | nee | n.t.b. |
| 6 | Buitendeuren | - | +/- | + | ++ | 12 | Zonnepanelen | Niet aanwezig | nee | ja |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld tot hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

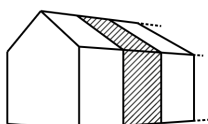
Adres

Rigelstraat 10
1223AT Hilversum
BAG-ID: 0402010001572734

Detailaanduiding

Bouwjaar 1934
Compactheid 1,69
Vloeroppervlakte 91 m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

Marcus A.G.T Schröder

Examnummer

1379

Certificaathouder

Schröder & Schröder B.V.

Inschrijfsnummer

2110839

KvK-nummer

52397939

Certificerende instelling

DEKRA Certification B.V.

Soort opname

Basisopname



Bouwkundig inspectierapport



Adres object: Rigelstraat 10
1223 AT Hilversum

Datum inspectie: woensdag 2 juni 2021
Rapportnummer: 2210080-00

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE | 3 |
| DASHBOARD | 4 |
| OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR..... | 5 |
| OVERZICHT CONDITIE SCORES | 6 |
| OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN..... | 9 |
| INSPECTIE DETAILGEGEVENS..... | 11 |
| 1 Fundering en onderbouw | 11 |
| 2 Ruwbouw..... | 14 |
| 3 Afbouw | 26 |
| 4 Afwerkingen..... | 34 |
| 5 Installaties werktuigbouwkundig | 40 |
| 6 Installaties elektrotechnisch | 46 |
| 7 Vaste voorzieningen..... | 47 |
| 9 Terrein..... | 49 |
| BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE | 51 |
| BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN | 56 |

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

| | |
|---|--------------------------|
| Rapportnummer | 2210080-00 |
| Inspecteur | Robert Creemer |
| Soort inspectie | Aankoopkeuring |
| Datum inspectie | woensdag 2 juni 2021 |
| Tijd inspectie | 13.30 uur |
| Prijs inspectie | 514,25 inclusief 21% BTW |
| Aanwezig bij inspectie | Overig |
| Weergesteldheid tijdens inspectie | Zonnig |
| Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend | Ja |

Opdrachtgever

| | |
|------------|-----------------------------|
| Naam | De heer F. Bollebakker |
| Adres | Rontgenstraat 149 |
| Postcode | 1223 LX |
| Woonplaats | Hilversum |
| Telefoon | 06 5586 3447 |
| E-mail | frans.bollebakker@gmail.com |

Objectgegevens






| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Objecttype | Woonhuis/Eengezins tussen |
| Adres | Rigelstraat 10 |
| Postcode | 1223 AT |
| Plaats/locatie | Hilversum |
| Bewoond | Nee |
| Bouwjaar | 1934 |
| Gebruik | Woning |
| Aantal bouwlagen | 3 |
| Vereniging van eigenaren | Nee |

Dashboard

Kosten



| | |
|-----------------------------|---------------|
| Onderhoudskosten direct | 82.885 |
| Onderhoudskosten op termijn | 0 |
| Totaal | 82.885 |
| Verbeteringskosten | 14.520 |

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

| Conditie | Hoofdstuk | Bouwdeel | Specificatie |
|--|--------------------------------------|--|--|
|  5-Slecht | 5 Installaties werktuigbouwkundig | 51 Warmteopwekking | 512220 Warmteopwekking, Gaskachel |
|  5-Slecht | 5 Installaties werktuigbouwkundig | 53 Water | 531040 Water, Zichtbare waterleidingen |
|  5-Slecht | 6 Installaties elektrotechnisch | 61 Centraal elektrische voorziening | 610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie |
|  5-Slecht | 7 Vaste voorzieningen | 74 Vaste sanitaire voorzieningen | 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen |
|  5-Slecht | 9 Terrein | 90 Terrein | 902000 Terrein, Bijgebouw |

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

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

| Conditie | Hoofdstuk | Bouwdeel | Specificatie |
|--|--------------------------------------|--------------------|--|
|  Niet inspecteerbaar | 1 Fundering en onderbouw | 10 Fundering | 161400 Fundering op staal |
|  Niet inspecteerbaar | 5 Installaties werktuigbouwkundig | 51 Warmteopwekking | 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR |

Opmerkingen van de inspecteur

BOUWKUNDIG ALGEMEEN:

Voor een woning van deze leeftijd, aard en omvang verkeert de bouwkundige staat van het casco over het algemeen in een redelijke conditie.

INSTALLATIES:

Alle installaties in de woning (elektra, gas, verwarming, water en riolering) zijn sterk gedateerd, voldoen niet (meer) aan de huidige wet- en regelgeving, zijn energie-onzuinig en zodoende feitelijk economisch afgeschreven. Er dient rekening mee te worden gehouden dat werkelijk alle hoofd- / eindapparaten + de diverse distributienetwerken geheel vernieuwd dienen te worden.

Afhankelijk van het beschikbare budget, wensen en smaak van de toekomstig koper van de woning adviseren wij om de de woning volledig casco te strippen en vanaf de voordeur geheel opnieuw op te bouwen / in te richten.

UITWENDIGE SCHEIDINGSCONSTRUCTIE:

Zichtbaar is dat veel materialen in de uitwendige scheidingsconstructie van de woning onderhevig zijn aan slijtage en het einde van de technische levensduur beginnen en/of hebben bereikt.

Derhalve dient men er rekening mee te houden dat de woning op korte termijn dient te worden onderworpen aan een zeer intensieve onderhoudsbeurt waarbij o.a. het schilderwerk van alle houten delen in / tegen de gevels en meerdere dakafwerkingen inclusief het omliggende zink- en loodwerk vernieuwd dienen te worden.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Het interieur + de installaties in de woning zijn sterk gedateerd en feitelijk volledig afgeschreven. Middels het uitvoeren van een ingrijpende renovatie / verbouwing is de woning echter prima op te knappen en weer helemaal van deze tijd.

Voor het ingrijpend renoveren / verbouwen / moderniseren van de woning dient op basis van de huidige markt omstandigheden, rekening te worden gehouden met een post van circa € 1250 - € 1750 exclusief BTW per m².

Voor het renoveren van de woning rekening te worden gehouden met een post van (120 m² x 1500,-) = circa 180.000,- excl. BTW.

(Bovenop deze kosten dient ook nog rekening te worden gehouden met een post van circa 10% - 15% projectvoorbereidingskosten (ontwerp, constructie, leges, etc.)

Voor het (eventueel) realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning dient op basis van de huidige markt omstandigheden, rekening te worden gehouden met een post van circa € 1750 - € 2250 exclusief BTW per m².

ALGEMEEN:

Tijdens de inspectie worden technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Installaties worden daarom niet op hun goede werking beoordeeld en niet vastgesteld of ze voldoen aan huidig geldende eisen/voorschriften.

Nutsbedrijven en/of Waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven in de staat van installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting).

Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).

Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.


De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.






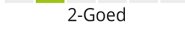








Robert Creemer

Overzicht conditiescores










1 Fundering en onderbouw

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|--|--------------|---------------------------------------|
|  Niet inspecteerbaar | 10 Fundering | 161400 Fundering op staal |
|  3-Redelijk | 10 Fundering | 181000 Kruipruimte |
|  3-Redelijk | 10 Fundering | 183000 kelderkast <4m ² |
|  4-Matig | 10 Fundering | 184200 Kruipruimte, ventilatierooster |

2 Ruwbouw

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|---|-------------------------|--|
|  3-Redelijk | 21 Buitenwanden | 211150 Buitenwanden, metselwerk |
|  4-Matig | 21 Buitenwanden | 212200 Uitbouw, erker (excl. lood en zinkwerk) |
|  4-Matig | 21 Buitenwanden | 212300 Uitbouw, algemeen (excl. lood en zinkwerk) |
|  2-Goed | 22 Binnenwanden | 221000 Binnenwanden, Algemeen |
|  2-Goed | 23 Vloeren | 232120 Vloer, Constructief, Begane grondvloer, Hout |
|  2-Goed | 23 Vloeren | 232150 Vloer, Constructief, Verdieping, Hout |
|  3-Redelijk | 23 Vloeren | 332000 Vloeropeningen, Algemeen |
|  3-Redelijk | 24 Trappen en hellingen | 241200 Trappen, Interieur |
|  3-Redelijk | 27 Daken | 271000 Dak, Algemeen |
|  3-Redelijk | 27 Daken | 271010 Dakconstructie, Dakbeschot |
|  2-Goed | 27 Daken | 271220 Dakconstructie hellend, Hout |
|  4-Matig | 27 Daken | 271710 Schoorsteen, gemetseld |
|  2-Goed | 27 Daken | 271810 Boeiboord & gootconstructies, Hout |
|  3-Redelijk | 27 Daken | 271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk buiten |

3 Afbouw

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|--|------------------------|--|
|  3-Redelijk | 31 Buitenwandopeningen | 311110 Buitenkozijnen, Hout |
|  3-Redelijk | 31 Buitenwandopeningen | 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk |
|  3-Redelijk | 31 Buitenwandopeningen | 311310 Gevelbeglazing, Enkel glas |
|  2-Goed | 31 Buitenwandopeningen | 311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas |
|  3-Redelijk | 31 Buitenwandopeningen | 312010 Buitenwandopeningen, ramen, Hout |
|  3-Redelijk | 31 Buitenwandopeningen | 313010 Buitendeuren, Hout |
|  4-Matig | 31 Buitenwandopeningen | 315400 Hang- en sluitwerk, algemeen |
|  3-Redelijk | 32 Binnenwandopeningen | 321000 Binnenkozijnen, Algemeen |
|  4-Matig | 37 Dakopeningen | 373000 Dakkapel, algemeen |


4 Afwerkingen

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|--|--------------------------|---|
|  3-Redelijk | 41 Buitenwandafwerkingen | 411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk |
|  4-Matig | 42 Binnenwandafwerkingen | 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk |
|  4-Matig | 42 Binnenwandafwerkingen | 421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte |
|  4-Matig | 45 Plafondafwerking | 452120 Plafondafwerking, Pleisterwerk |
|  4-Matig | 47 Dakafwerking, Dakrand | 471550 Dakafwerking, rand, Keramisch |
|  3-Redelijk | 47 Dakafwerking, Goot | 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink |
|  3-Redelijk | 47 Dakafwerking, Hellend | 471220 Dakafwerking, Keramische pan |



5 Installaties werktuigbouwkundig

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|---|---------------------------|---|
|  Niet inspecteerbaar | 51 Warmteopwekking | 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR |
|  5-Slecht | 51 Warmteopwekking | 512220 Warmteopwekking, Gaskachel |
|  3-Redelijk | 52 Afvoeren | 521000 Afvoer, HWA, Algemeen |
|  4-Matig | 52 Afvoeren | 521205 Afvoer, Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen |
|  5-Slecht | 53 Water | 531040 Water, Zichtbare waterleidingen |
|  4-Matig | 53 Water | 532202 Water, Geiser/doorstroom gas |
|  3-Redelijk | 53 Water | 535340 Water, Watermeter / hoofdkraan |
|  2-Goed | 54 Zichtbare gasleidingen | 541000 Gasmeter |
|  4-Matig | 57 Luchtbehandeling | 572015 Zichtbare lucht aan- en afvoerleidingen |

6 Installaties elektrotechnisch

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|---|-------------------------------------|---|
|  5-Slecht | 61 Centraal elektrische voorziening | 610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie |

7 Vaste voorzieningen

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|---|----------------------------------|--|
|  4-Matig | 73 Vaste Keukenvoorzieningen | 730000 Vaste inrichting, Keukenblok |
|  5-Slecht | 74 Vaste sanitaire voorzieningen | 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen |

9 Terrein

| Conditie | Bouwdeel | Materiaal soort |
|---|------------|---------------------------|
|  5-Slecht | 90 Terrein | 902000 Terrein, Bijgebouw |

Overzicht maatregelen en kosten

1 Fundering en onderbouw

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| 10 Fundering - 181000 Kruipruimte - Opruimen kruipruimte | 302 | 0 | 0 | 302 |
| 10 Fundering - 184200 Kruipruimte, ventilatierooster - Aanbrengen ventilatieroosters | 605 | 0 | 0 | 605 |
| Totaal | 908 | 0 | 0 | 908 |

2 Ruwbouw

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
| 21 Buitenwanden - 212200 Uitbouw, erker (excl. lood en zinkwerk) - Schilderwerk, vervolgsysteem | 1.512 | 0 | 0 | 1.512 |
| 21 Buitenwanden - 212200 Uitbouw, erker (excl. lood en zinkwerk) - Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting | 1.815 | 0 | 0 | 1.815 |
| 21 Buitenwanden - 212300 Uitbouw, algemeen (excl. lood en zinkwerk) - Slopen en terugbouwen uitbouw | 0 | 0 | 14.520 | 14.520 |
| 27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld - Vervangen loodslabben en loketten | 1.512 | 0 | 0 | 1.512 |
| 27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld - Vervangen voegwerk schoorsteen | 1.512 | 0 | 0 | 1.512 |
| 27 Daken - 271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk buiten - Schilderwerk, vervolgsysteem | 1.815 | 0 | 0 | 1.815 |
| Totaal | 8.168 | 0 | 14.520 | 22.688 |

3 Afbouw

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|
| 31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk - Schilderwerk, vervolgsysteem | 6.655 | 0 | 0 | 6.655 |
| 37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Schilderwerk, vervolgsysteem | 1.210 | 0 | 0 | 1.210 |
| 37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting | 605 | 0 | 0 | 605 |
| 37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen - Vervangen loodslabben en loketten | 908 | 0 | 0 | 908 |
| Totaal | 9.378 | 0 | 0 | 9.378 |

4 Afwerkingen

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| 47 Dakafwerking, Dakrand - 471550 Dakafwerking, rand, Keramisch - Opnieuw vastzetten dakrandafwerking, keramisch | 908 | 0 | 0 | 908 |
| Totaal | 908 | 0 | 0 | 908 |

5 Installaties werktuigbouwkundig

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|---------------|------------|--------------|---------------|
| 51 Warmteopwekking - 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR - Installeren gehele cv-installatie | 12.100 | 0 | 0 | 12.100 |
| 52 Afvoeren - 521205 Afvoer, Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen - Vervangen afvoerinstallatie riolering | 4.840 | 0 | 0 | 4.840 |
| Totaal | 16.940 | 0 | 0 | 16.940 |

6 Installaties elektrotechnisch

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|--|---------------|------------|--------------|---------------|
| 61 Centraal elektrische voorziening - 610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie - Vervangen complete elektrische installatie | 12.100 | 0 | 0 | 12.100 |
| Totaal | 12.100 | 0 | 0 | 12.100 |

7 Vaste voorzieningen

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|---------------|------------|--------------|---------------|
| 73 Vaste Keukenvoorzieningen - 730000 Vaste inrichting, Keukenblok - Vervangen keuken | 12.100 | 0 | 0 | 12.100 |
| 74 Vaste sanitaire voorzieningen - 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen - Vernieuwen badkamer | 12.100 | 0 | 0 | 12.100 |
| 74 Vaste sanitaire voorzieningen - 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen - Vernieuwen toiletruimte | 4.840 | 0 | 0 | 4.840 |
| Totaal | 29.040 | 0 | 0 | 29.040 |

9 Terrein

| Bouwdeel, specificatie, activiteit | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
| 90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw - Constructief herstellen balklaag plat dak | 908 | 0 | 0 | 908 |
| 90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw - Herstellen metselwerk | 1.210 | 0 | 0 | 1.210 |
| 90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw - Schilderwerk, vervolgsysteem | 1.512 | 0 | 0 | 1.512 |
| 90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw - Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting | 1.815 | 0 | 0 | 1.815 |
| Totaal | 5.445 | 0 | 0 | 5.445 |

| Totaal | Direct | Op termijn | Verbeterplan | Totaal |
|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| Totaal woning | 82.885 | 0 | 14.520 | 97.405 |

Inspectie detailgegevens

1 Fundering en onderbouw

10 Fundering - 161400 Fundering op staal



Waarneembaarheid Niet

Toelichting

De woning is gefundeerd "op staal", wat inhoudt dat de woning rechtstreeks op de draagkrachtige zandlaag staat, die zich op enkele tientallen centimeters onder het maaiveld bevindt.

Algemeen

TOT SLOT:
 Kamsma Bouwadvies kan op basis van de visuele inspectie geen uitsluitel geven over de conditie van de fundering.
 Er zijn geen aanwijzingen in de woning aangetroffen die duiden op een tekortkoming aan de fundering.
 Aangenomen is dat het pand gefundeerd is op staal (een zandplaat). Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

10 Fundering - 181000 Kruipruimte



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De kruipruimte is uitsluitend vanuit beide vloeropeningen in de woning geïnspecteerd. Te weten:
 - ter plaatse van de keuken
 - ter plaatse van de woonkamer

Voor zover zichtbaar is de kruipruimte onder de woning droog en verkeert zodoende in een redelijke tot goede conditie.

AANWEZIGHEID AFVAL OP BODEM:

Op de bodem van de kruipruimte ligt plaatselijk (oud) bouwafval. Zichtbaar is dat zich hier ook organische afvalresten tussen bevinden.
 Indien organisch afval in contact komt met een vochtige bodem, ontstaat een grote kans op schimmels en zwammen in de kruipruimte met kans op verrotten van de houten balklaag en het vloerbeschot tot gevolg.

Algemeen

Wij adviseren om alle aanwezige afvalresten in de kruipruimte te verwijderen. Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het opruimen van de kruipruimte.

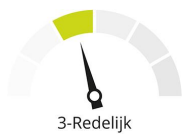
Opgaand werk is alleen aanwezig indien een kruipruimte aanwezig is. Een inspectie van het opgaand werk is uitsluitend mogelijk indien de kruipruimte (geheel) toegankelijk is.
 De kruipruimte wordt beoordeeld bij de aanwezige kruipruiten. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen. Leidingen dienen nooit in water te liggen. Inspecties in kruipruimtes zijn van belang om de staat van vloeren en leidingen (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen.
 Het is raadzaam puin en overige overbodige materialen uit de kruipruimte te verwijderen.

Gebrek Afval op bodem
 Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel Opruimen kruipruimte
 Uitvoering: Direct
 Totale kosten incl. BTW: € 302

10 Fundering - 183000 kelderkast <4m²



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Voor zover zichtbaar/waarneembaar, zijn ten tijde van de inspectie geen sporen van vocht in de keldervloer en/of -wanden aangetroffen die duiden op een lekkage van buitenaf.

Algemeen Met name bij oudere woningen is het niet ongewoon dat in bepaalde jaargetijden wat vochtdoorslag optreedt. Geadviseerd wordt goed te ventileren.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



10 Fundering - 184200 Kruipruimte, ventilatierooster



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

In de huidige situatie bevinden zich in de voorgevel géén kruipruimteventilatieroosters (of waren onttrokken aan het zicht).

Indien kruipruimtes matig tot slecht worden geventileerd kan een hoge luchtvochtigheid in de kruipruimte ontstaan met kans op schimmels en zwammen tot gevolg, die op den duur de houten balklaag van de begane grondvloer kunnen aantasten.

Concreet adviseren wij om in de gevels (extra) kruipruimteventilatieroosters aan te brengen, zodat het ventilatie-voud in de kruipruimte wordt verhoogd en daardoor een beter klimaat in de kruipruimte zal ontstaan.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

Gebrek

Onjuist gedimensioneerde componenten

Gebrek

Ventilatie onvoldoende



Maatregel

Aanbrengen ventilatieroosters

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 605

2 Ruwbouw

21 Buitenwanden - 211150 Buitenwanden, metselwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De kwaliteit van het metselwerk in de afzonderlijke gevels is over het algemeen redelijk tot goed.

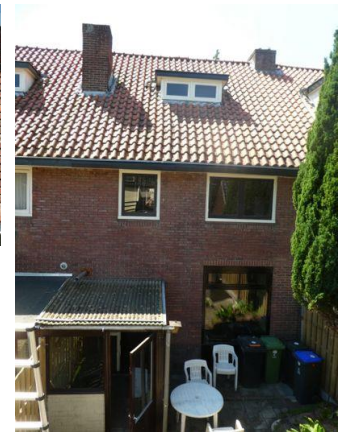
Tevens verkeert het voegwerk in de gevels over het algemeen in een redelijke tot goede conditie.

Algemeen

Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



21 Buitenwanden - 212200 Uitbouw, erker (excl. lood en zinkwerk)



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

ALGEMEEN:

Het casco van de erker aan de voorzijde van de woning verkeert voor zover zichtbaar in een redelijke tot goede staat.

Tevens verkeren de houten kozijnen, ramen en boeidelen van de erker in een redelijke tot goede conditie.

SCHILDERWERK HOUTEN DELEN:

Daarentegen verkeert het schilderwerk van bovengenoemde houten delen van de erker in een redelijke conditie, maar is plaatselijk wel onderhevig aan krijten en/of barsten.

Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

In het kader van de op korte termijn te verwachten renovatie / verbouwing van de woning, adviseren wij om de gevels direct in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt. Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het schilderwerk van alle houten delen van de erker.

DAKBEDEKKING ERKER:

De bitumen dakbedekking bovenop de erker inclusief do omliggende zinken dakranden + loodwerk op de overgang met het opgaande metselwerk van de voorgevel verkeert in een matige tot slechte conditie.

De soldeernaden van het zinkwerk zijn duidelijk poreus en de bitumen zelf begint "door te zweten" en staat ter plaatse van een aantal aansluitingen open met kans op inwateren tot gevolg.

Alle genoemde materialen hebben duidelijk het einde van de technische levensduur bereikt.

Wij adviseren om de bitumen dakbedekking en het zinkwerk + het loodwerk direct te vernieuwen.

Het vernieuwen van de loodslabben dient idealiter conform de SBR detaillering te worden uitgevoerd, waarbij de loodslabben worden doorgezet tot tegen het binnenblad van de woning.

Om bovenstaande werkzaamheden te kunnen bewerkstelligen zullen de onderste 3 à 4 rollagen metselwerk tijdelijk dienen te worden verwijderd.

In dit hoofdstuk is een post opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden aan het platte dak van de erker.

- Gebrek Afbladderen, kale delen
- Gebrek Einde theoretische levensduur
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Loszittende delen, open naden



- Gebrek Onthechting van ondergrond
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking
- Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.512
- Maatregel Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.815

21 Buitenwanden - 212300 Uitbouw, algemeen (excl. lood en zinkwerk)



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De "uitbouw" / bijkeuken aan de achterzijde van de woning is uit bouwkundig perspectief zeer eenvoudig van aard en behoeft veel onderhoud.
 De uitbouw is matig gefundeerd, volledig ongeïsoleerd en alle houten delen zijn onderhevig aan krijten, barsten en/of onthechten.

In het kader van de op korte termijn te verwachten renovatie / verbouwing van de woning, adviseren wij om de huidige "uitbouw" / bijkeuken geheel te slopen en een geheel nieuwe uitbouw terug te bouwen, welke wel voldoet aan de huidige regelgeving.

Derhalve is in dit hoofdstuk een zogenaamde "verbeterpost" van (2,5 x 2,5 = 6m² x 2.000,- excl. BTW) 12.000, excl. BTW opgenomen voor het slopen en geheel nieuw terugbouwen van de "uitbouw" / bijkeuken.

Ter informatie dient op basis van marktconforme prijzen en onze ervaringen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 1750 - € 2250 exclusief BTW per m² voor het realiseren van een uitbouw.

- Gebrekk >75% van de theoretische levensduur
- Gebrekk Onthechting van ondergrond
- Gebrekk Slijtage, craquelé
- Gebrekk Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrekk Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel Slopen en terugbouwen uitbouw

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 14.520

22 Binnenwanden - 221000 Binnenwanden, Algemeen



2-Goed

Waarneembaarheid Geheel

Toelichting
Algemeen

Het casco van de woning verkeert in een redelijke tot goede staat. Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



23 Vloeren - 232120 Vloer, Constructief, Begane grondvloer, Hout



2-Goed

Waarneembaarheid Deels

Toelichting
Algemeen

Voor zover zichtbaar vanuit beide vloeropeningen zijn de houten balklaag en het vloerbeschoot van de begane grondvloer droog, hard en stevig. De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels. Begane grond vloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn (aantasting van hout door houtrot, houtzwam en houtboorders). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



23 Vloeren - 232150 Vloer, Constructief, Verdieping, Hout



Waarneembaarheid Deels

Toelichting De verdiepingsvloeren voelen stevig aan.
Algemeen Voor zover zichtbaar zijn er geen gebreken in de vloerconstructies aanwezig. Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondaafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

23 Vloeren - 332000 Vloeropeningen, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting In de woning bevinden zich twee vloeropeningen naar de kruipruimte. Te weten:
 - ter plaatse van de keuken
 - ter plaatse van de woonkamer

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



24 Trappen en hellingen - 241200 Trappen, Interieur



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting De trappen vertonen uitsluitend reguliere slijtagesporen.
Algemeen Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271000 Dak, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De kwaliteit van de dakafwerkingen, het zinkwerk en diverse aansluitingen is over het algemeen redelijk.
Alle technische aanbevelingen en (eventuele) herstelkosten zijn opgenomen in hoofdstuk "Dakafwerkingen".

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Slijtage, craquelé

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271010 Dakconstructie, Dakbeschot



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Bovenop het houten dakbeschot is geen waterkerende folie aanwezig.

Indien op termijn "groot onderhoud" aan het dak wordt gepleegd, adviseren wij om een waterkerende folie aan de buitenzijde van het dak, op het houten dakbeschot aan te brengen. De folie fungeert als een regenjas, als extra waterkerende beschermlaag onder de dakpannen.

Om de folie te kunnen aanbrengen dienen eerst alle bestaande dakpannen, panlatten en tengels te worden verwijderd.

Voor bovengenoemde werkzaamheden en aanbrengen van de folie dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 10.000,- excl. BTW (de genoemde kosten zijn exclusief steigerwerk en aankopen van nieuwe dakpannen).

Aan de binnenzijde van de woning zijn geen sporen van vocht en/of lekkages aangetroffen. Derhalve zijn in deze rapportage geen kosten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

Algemeen

Bij dakwerkzaamheden dient altijd rekening gehouden te worden met enig herstel of vernieuwing van de panlatten.

Gebrek

Ontbrekende (onder-) delen

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271220 Dakconstructie hellend, Hout



Waarneembaarheid Deels

Toelichting Voor zover zichtbaar verkeren de houten spanten en gordingen, die onderdeel uitmaken van de dakconstructie, in een goede conditie.

Algemeen De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271710 Schoorsteen, gemetseld



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Op het hellende dak van de woning staan twee afzonderlijke gemetselde schoorstenen.

Het loodwerk van beide bovendakse schoorstenen verkeert in een redelijke tot matige conditie en is poreus en plaatselijk zelfs al gescheurd.

Tevens verkeert het voegwerk van beide schoorstenen in een matige staat en is onderhevig aan slijtage en plaatselijk al uitgespoeld. De waterdichtheid van de constructie komt hiermee (op termijn) in het geding.
(Aan de binnenzijde van de woning zijn (nog) geen vochtsporen aanwezig)

Feitelijk beginnen het loodwerk en voegwerk van beide schoorstenen het einde van de technische levensduur te bereiken en adviseren wij om de genoemde materialen van beide schoorstenen direct te vernieuwen.

(gelijktijdig met de overige op korte termijn noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van de woning).

Derhalve zijn in dit hoofdstuk posten opgenomen voor het vervangen van het betreffende loodwerk en voegwerk.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

NOOT:

Vanwege het feit dat beide schoorstenen op de erfgrans staan, kunnen de opgenomen kosten in dit hoofdstuk wellicht worden gedeeld met de eigenaren van beide naast gelegen woningen.

Algemeen

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

Gebrek

Erosie, verwerking, verzanding

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Slijtage, craquelé

Gebrek

Uitgespoeld voegwerk

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Vervangen loodslabben en loketten

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.512

Maatregel

Vervangen voegwerk schoorsteen

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.512

27 Daken - 271810 Boeiboord & gootconstructies, Hout



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Voor zover zichtbaar vanuit de voortuin en achtertuin zijn gootconstructies ter plaatse van de afzonderlijke gevels stevig en verkeren in een redelijke tot goede conditie.

Algemeen Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



27 Daken - 271812 Boeiboord & gootconstructies, Hout, schilderwerk buiten



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het schilderwerk van de houten gootconstructies ter plaatse van zowel de voorgevel en achtergevel verkeert in een redelijke conditie, maar begint wel te krijten en plaatselijk te barsten.
Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Normaliter adviseren wij onder de huidige (nog redelijke conditie van het schilderwerk), om de gevels op een termijn van circa 2 - 3 jaar in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.

In het kader van de op korte termijn te verwachten renovatie / verbouwing van de woning, adviseren wij echter om de gevels direct in de steigers te zetten en alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.

Derhalve is in dit hoofdstuk een directe post opgenomen voor het schilderwerk van alle gootconstructies.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Gebrek

Barst-, blaas- en plooivorming

Gebrek

Onthechting van ondergrond

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 1.815

3 Afbouw

31 Buitenwandopeningen - 311110 Buitenkozijnen, Hout



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woning zijn uitgevoerd in hout. Over het algemeen is de kwaliteit van de kozijnen, ramen en deuren redelijk tot goed..

Uitsluitend het kozijn in de achtergevel op de begane grond is plaatselijk onderhevig aan (beginnend) houtrot vanwege de gebrekkige detaillering nabij de beglazing en dient tijdens de komende op korte termijn noodzakelijke schilderbeurt hersteld te worden.

Algemeen

Derhalve is in dit hoofdstuk een directe post opgenomen voor het lokaal herstellen van het door houtrot aangetaste kozijn.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 311112 Buitenkozijnen, Hout schilderwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het schilderwerk van alle houten kozijnen, ramen en deuren in zowel de voorgevel en achtergevel verkeert in een redelijke conditie, maar begint wel te krijten en plaatselijk te barsten. Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Normaliter adviseren wij onder de huidige (nog redelijke conditie van het schilderwerk), om de gevels op een termijn van circa 2 - 3 jaar in de steigers te zetten en alle houten kozijnen, ramen en deuren zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.

In het kader van de op korte termijn te verwachten renovatie / verbouwing van de woning, adviseren wij echter om de gevels direct in de steigers te zetten en alle houten kozijnen, ramen en deuren in de gevels te voorzien van een schilderbeurt.

Derhalve is in dit hoofdstuk een directe post opgenomen voor het schilderwerk van alle houten kozijnen, ramen en deuren in de gevels. Tevens zijn de kosten voor het benodigde steigerwerk ter plaatse van de afzonderlijke gevels in dit hoofdstuk verwerkt.

- Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming
- Gebrek Onthechting van ondergrond
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

- Maatregel Schilderwerk, vervolgsysteem
- Uitvoering: Direct
- Totale kosten incl. BTW: € 6.655

31 Buitenwandopeningen - 311310 Gevelbeglazing, Enkel glas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woning zijn voorzien van enkel glas.

Uitsluitend de kozijnen in de erker aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van dubbel glas.

Gebrek

Kieren, kouval

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 311320 Gevelbeglazing, Dubbel glas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Uitsluitend de kozijnen in de erker aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van dubbel glas.

Algemeen In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan in bovenstaande opmerking is aangegeven. Lekkage (blind slaan) van dubbel glas is mogelijk door vervuiling en/of door weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en kan dus niet uitgesloten worden). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 312010 Buitenwandopeningen, ramen, Hout



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Nagenoeg alle kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woning zijn nog origineel en uitgevoerd in hout met een dikte van circa 28 mm en voorzien van enkel glas.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Uit energetisch oogpunt adviseren wij om de enkele beglazing te vervangen door HR++ glas.

De bestaande ramen en deuren zijn echter te dun, onvoldoende sterk en stijf om HR++ beglazing in te kunnen plaatsen. Om toch HR++ beglazing te kunnen aanbrengen, dienen de volledige ramen en deuren te worden vervangen.

Voor het vernieuwen van de bestaande ramen en deuren inclusief HR++ glas en nieuw hang- en sluitwerk dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 650,- excl. BTW per m².

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

Algemeen

Ramen zijn vaak kwetsbaarder als de kozijnen. Klemmen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal. Ramen aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In de meeste gevallen zal het vervangen van een aangetast/defect raam de goedkoopste oplossing zijn.

Gebrek

Doorbuiging, onvoldoende stijf/stevig

Gebrek

Kieren, kouval

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 313010 Buitendeuren, Hout



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeling. Een verzwakte hoekverbinding kan men verstevigen door het aanbrengen van hoekstaal of een plaat hout/multiplex over de onderzijde van de deur. Deuren aangetast door houtrot kan men professioneel laten repareren middels een inzetstuk of minder professioneel door een houtrotvulmiddel toe te passen. In een aantal gevallen zal het vervangen van een aangetast/defecte deur de goedkoopste oplossing zijn.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



31 Buitenwandopeningen - 315400 Hang- en sluitwerk, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het hang- en sluitwerk is op veel plaatsen gedateerd, maar nog wel functioneel.
Het hang en sluitwerk voldoet op veel plaatsen echter niet aan politiekeurmerk "Veilig wonen".

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het aankopen van hang- en sluitwerk dat wel voldoet aan politiekeurmerk "Veilig wonen" dient rekening te worden gehouden met een post van circa 150,- excl. BTW per onderdeel.

In dit hoofdstuk zijn geen kosten opgenomen voor het vervangen van hang- en sluitwerk.

Algemeen

Er wordt binnen de keuring niet beoordeeld of het aanwezige hang- en sluitwerk aan de huidige normen m.b.t. inbraakwerendheid voldoen.

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven

32 Binnenwandopeningen - 321000 Binnenkozijnen, Algemeen



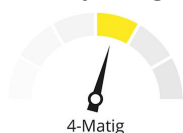
Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



37 Dakopeningen - 373000 Dakkapel, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De constructies van de dakkapel is stevig en verkeert in een goede conditie.

Daarentegen verkeert de bitumen dakbedekking inclusief zinken dakranden op het platte dak van de dakkapel in een redelijke tot matige staat en is duidelijk onderhevig aan slijtage zoals craquelé en schubbenpatronen als gevolg van uitdroging.

Derhalve adviseren wij om de bitumen dakbedekkingen op het platte dak van de dakkapel direct te vervangen.

Ook verkeert het schilderwerk van de houten delen van de dakkapel (kozijn, ramen, gevelbekleding en boeidelen) in een redelijke tot matige staat en is onderhevig aan krijten, onthechten en plaatselijk barsten.

Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Derhalve adviseren wij om alle houten delen zoals hierboven beschreven direct te voorzien van een schilderbeurt. (gelijktijdig met het schilderwerk van alle overige houten onderdelen in de gevels).

Tot slot begint het loodwerk nabij / op de onderlinge aansluitingen van de dakkapel met het hellende dak poreus te worden en zijn plaatselijk al scheuren aanwezig.

De waterdichtheid van de constructie komt hiermee in het geding. Feitelijk begint het loodwerk het einde van de technische levensduur te bereiken en adviseren wij om het loodwerk direct te vervangen.

Derhalve is in dit hoofdstuk een post opgenomen voor het vernieuwen van bovengenoemd loodwerk ter plaatse van de dakkapel.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk")

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Ter informatie dient op basis van marktconforme prijzen en onze ervaringen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 1350 excl. BTW per m¹ voor het realiseren van een geheel nieuwe dakkapel.

- Gebrek Afbladderen, kale delen
- Gebrek Barst-, blaas- en plooivorming
- Gebrek Erosie, verwerking, verzanding
- Gebrek Onthechting van ondergrond
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Verpoederen, krijten, onvoldoende dekking

| | |
|-----------|--|
| Maatregel | Schilderwerk, vervolgsysteem Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 1.210 |
| Maatregel | Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 605 |
| Maatregel | Vervangen loodslabben en loketten Uitvoering: Direct Totale kosten incl. BTW: € 908 |

4 Afwerkingen

41 Buitenwandafwerkingen - 411020 Buitenwandafwerking, Voegwerk



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



42 Binnenwandafwerkingen - 421020 Binnenwandafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het interieur in de woning is sterk gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling. De kwaliteit van het pleisterwerk is over het algemeen redelijk tot matig.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Afhankelijk van de keuze en budget van de opdrachtgever, adviseren wij uit esthetische overwegingen om het pleisterwerk in de gehele woning te vernieuwen.

Voor het aanbrengen van pleisterwerk dient rekening te worden gehouden met een prijs van circa € 25,- excl. BTW per m².

In deze rapportage zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek

Vuil, aanslag, verkleuring

42 Binnenwandafwerkingen - 421030 Binnenwandafwerking, Tegelwerk, sanitaire ruimte



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De toiletruimte en douchecel in de woning zijn sterk gedateerd in uitvoering en kleurstelling. De kwaliteit van het wandtegелwerk in de toiletruimte is redelijk tot matig.

Alle inwendige hoekaansluitingen van de wanden met wanden in bovengenoemde ruimte zijn voorzien van een cementvoeg. Cementvoegen zijn echter niet in staat om de krimp- en uitzetbewegingen van de achterliggende wanden / vloeren als gevolg van temperatuurwisselingen op te nemen, waardoor (op termijn) scheuren in de voegen zijn / zullen ontstaan met kans op lekkages tot gevolg.

Voor kwalitatieve waterdichte aansluitingen dienen alle inwendige hoeken te worden afgekit.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat kitwerk in een cyclus van circa 10 jaar vernieuwd moet worden.

Wij adviseren om alle cementvoegen en/of kitnaden ter plaatse van de inwendige hoekaansluitingen in de toiletruimte uit te slijpen / snijden en te voorzien van nieuw kitwerk.

LET OP: GEÉÉN HERSTELKOSTEN OPGENOMEN

In het kader van de te verwachten verbouwing door de potentiële koper van de woning zijn in deze rapportage geen kosten opgenomen voor het vervangen van de cementvoegen door kitnaden.

In hoofdstuk "Vaste voorzieningen, Sanitaire voorzieningen, algemeen", is een zogenaamde "verbeterpost" opgenomen voor het geheel vernieuwen van de toiletruimte en badkamer in de woning.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het geheel vernieuwen van een toiletruimte dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 3000 - € 5000 excl. BTW.

Voor het geheel vernieuwen van een badkamer dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 8000 - € 12000 excl. BTW.

- Gebrek Cementvoegen in inwendige hoeken
- Gebrek Gedateerde uitvoering
- Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



- Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven

45 Plafondafwerking - 452120 Plafondafwerking, Pleisterwerk



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting Het interieur in de woning is sterk gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling. De kwaliteit van het pleisterwerk is over het algemeen redelijk tot matig.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Afhankelijk van de keuze en budget van de opdrachtgever, adviseren wij uit esthetische overwegingen om het pleisterwerk in de gehele woning te vernieuwen.

Voor het aanbrengen van pleisterwerk dient rekening te worden gehouden met een prijs van circa € 25,- excl. BTW per m2.

In deze rapportage zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

Algemeen Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.

Gebrek Gedateerde uitvoering

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Gebrek Vuil, aanslag, verkleuring

47 Dakafwerking, Dakrand - 471550 Dakafwerking, rand, Keramisch



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het cement waarmee de keramische nokvorsten vastliggen op de uitwendige hoek van het pannendak beginnen / zijn (plaatselijk) uit te drogen, waardoor een verhoogde kans op afwaaien aanwezig is.

Daarmee komt de waterdichtheid van het dak hiermee (op termijn) het geding. (Aan de binnenzijde van de kap zijn (nog) geen sporen van lekkage aanwezig).

Wij adviseren om de bestaande nokvorsten opnieuw vast te zetten met Flexim mortel of ventilerende nokvorsten (gelijktijdig met de overige onderhoudswerkzaamheden aan de buitenschil van het pand).

Derhalve is in dit hoofdstuk in een post opgenomen voor het uitvoeren van bovenstaande werkzaamheden.

(De kosten voor het benodigde steigerwerk zijn opgenomen in hoofdstuk "Buitenwandopeningen, buitenkozijnen, hout schilderwerk").

Algemeen

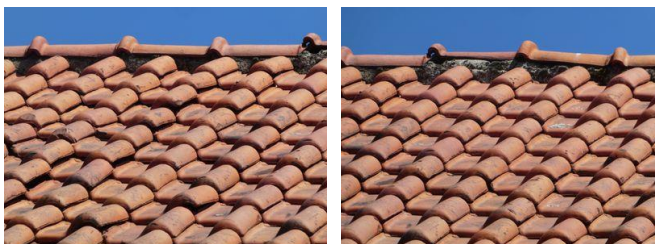
Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur van keramische pannen bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek

Loszittende delen, open naden

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel

Opnieuw vastzetten dakrandafwerking, keramisch

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 908

47 Dakafwerking, Goot - 471610 Dakafwerking, Gootbekleding, zink



3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Voor zover zichtbaar vanuit de dakkapel verkeren de zinken goten aan weerszijden van de woning nog) in een redelijke conditie.

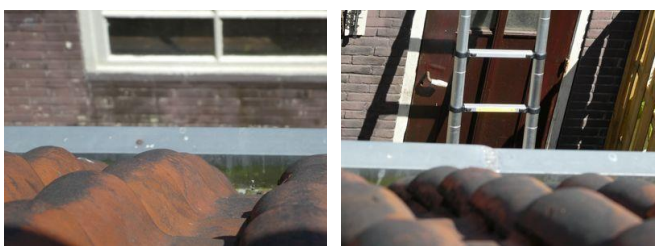
Algemeen

Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.

Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Zinken goten hebben een levensduur van circa 30 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



47 Dakafwerking, Hellend - 471220 Dakafwerking, Keramische pan



3-Redelijk

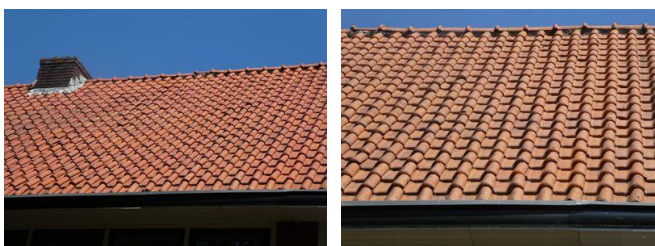
Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). De levensduur van keramische pannen bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



5 Installaties werktuigbouwkundig

51 Warmteopwekking - 512130 Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR



Waarneembaarheid Niet

Niet inspecteerbaar

Toelichting

In het kader van de te verwachten verbouwing door de potentiële koper van de woning, adviseren wij om een centrale verwarming in de woning aan te leggen, die wordt gestookt met een moderne HR107 CV-ketel.

In dit hoofdstuk is een post opgenomen voor het aanschaffen en installeren van een compleet nieuwe CV-installatie inclusief distributienetwerk en radiatoren in de woning.

Algemeen

De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 - 18 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving.

Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Maatregel

Installeren gehele cv-installatie

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 12.100

51 Warmteopwekking - 512220 Warmteopwekking, Gaskachel



Waarneembaarheid Deels

5-Slecht

Toelichting

De woning wordt momenteel (nog) verwarmd met een sterk gedateerde gashaard en gevelkachel. Deze installatie is sterk gedateerd en economisch afgeschreven.

In het kader van de te verwachten verbouwing door de potentiële koper van de woning, adviseren wij om een centrale verwarming in de gehele woning aan te leggen, die wordt gestookt met een moderne HR107 CV-ketel.

In dit hoofdstuk zijn derhalve geen kosten opgenomen voor het repareren en of onderhouden van de bovengenoemde verwarmingsinstallatie.

In hoofdstuk "Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR" is een post van € 10.000,- excl. BTW opgenomen voor het aanschaffen en installeren van een compleet nieuwe CV-installatie inclusief distributienetwerk en radiatoren in de woning.

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven



52 Afvoeren - 521000 Afvoer, HWA, Algemeen



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

De hemelwaterafvoer wordt beoordeeld op afschrijving, verkleuring en functioneren (breuk, lekkages). Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering. Indien de goten vervangen moeten worden is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



52 Afvoeren - 521205 Afvoer, Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Ter plaatse van de kruipruimte is zichtbaar dat een groot deel van de originele gietijzeren grondleiding nog aanwezig en die heeft feitelijk het einde van de technische levensduur inmiddels bereikt / al overschreden. Onbekend is of de standleidingen ook nog van gietijzer zijn of dat deze in het verleden al zijn vervangen door PVC.

Bij gietijzeren rioleringsbuizen wordt de diameter na verloop van tijd kleiner indien de buis onderhevig is aan corrosie en kunnen uiteindelijk verstoppingen optreden.

Tevens is zichtbaar dat plaatselijk delen van afvoerinstallatie nog zijn uitgevoerd in lood, wat helemaal een kwetsbaar materiaal is. Lood wordt in de loop der jaren poreus en verliest daardoor z'n waterdichtheid met kans op lekkages tot gevolg.

Hoewel er (nog) geen gebreken in/aan de afvoerinstallatie zijn geconstateerd, adviseren wij om tijdens de te verwachten verbouwing door de potentiële koper van de woning, de gehele gietijzeren en loden afvoerinstallatie in de woning te vernieuwen.

In dit hoofdstuk is een post van € 4000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel vernieuwen van de (voor zover zichtbare) gietijzeren en loden delen van de afvoerinstallatie in de woning.

In deze post zijn géén kosten verwerkt voor de bouwkundige ingrepen ten behoeve van het vernieuwen van de afvoerinstallatie.

Algemeen

Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

Gebrek

Corrosie, aanslag

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven



Maatregel

Vervangen afvoerinstallatie riolering

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 4.840

53 Water - 531040 Water, Zichtbare waterleidingen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Grote delen van het waterleidingwerk in de woning zijn nog origineel en zullen het einde van de technische levensduur over maximaal 10 - 25 jaar bereiken.

Plaatselijk is zichtbaar dat gedeeltes van het waterleidingnetwerk nog zelfs zijn uitgevoerd met loden leidingen. Lood is een kwetsbaar materiaal en heeft de eigenschap om in de loop der jaren poreus te worden met kans op lekkage tot gevolg. Bovendien kunnen loden deeltjes in drinkwater schadelijk zijn voor de gezondheid.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat het volledige waterleidingnetwerk in de woning op termijn vernieuwd dient te worden.

Hoewel er tijdens de bouwkundige inspectie (nog) geen gebreken aan het waterleidingnetwerk zijn geconstateerd, adviseren wij om tijdens de te verwachten verbouwing door de potentiële koper van de woning, (in combinatie met het noodzakelijke onderhoud, aanpassen van de bouwkundige situatie en vernieuwen van het CV-leidingnetwerk en delen van de afvoerinstallatie), ook de waterleidingen in de volledige woning te vernieuwen.

Vaak worden hiervoor koperen en/of flexibele kunststofbuizen gebruikt. Derhalve is in dit hoofdstuk een post van € 3500,- excl. BTW opgenomen voor het vernieuwen van het waterleidingnetwerk in delen van de woning.

In deze post zijn géén kosten verwerkt voor de bouwkundige ingrepen ten behoeve van het vernieuwen van de aanwezige waterleidingen.

Algemeen

Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

Gebrek

Einde theoretische levensduur



Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Onveilig

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven

53 Water - 532202 Water, Geiser/doorstroom gas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Het warme tapwater in de woning wordt momenteel opgewekt met de zeer gedateerde keukengeiser.

Wij adviseren om bovengenoemde keukengeiser te verwijderen en het warme tapwater in de keuken dan wel te laten opwekken door de CV-ketel, dan wel in de keuken een elektrische boiler (Quooker of keuken boiler) te plaatsen.

Met het plaatsen van een moderne HR-107 CV-ketel met HR-ww zoals beschreven in hoofdstuk "Warmteopwekking, Atmosferische gasketel HR" kan de geiser komen te vervallen.

Een HR-107 CV-ketel is veel energiezuiniger en geeft bovendien veel meer gebruikscomfort en gebruiksgemak.

Gebrek

Einde theoretische levensduur



Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven

53 Water - 535340 Water, Watermeter / hoofdkraan



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De watermeter en hoofdkraan van het waterleidingnetwerk voor de gehele woning bevinden zich in de kelderkast.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



54 Zichtbare gasleidingen - 541000 Gasmeter



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting
Algemeen

Gas aangesloten ten tijde van de keuring: Ja
Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



57 Luchtbehandeling - 572015 Zichtbare lucht aan- en afvoerleidingen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De toiletruimte, doucheceel en keuken zijn voorzien van natuurlijke ventilatie.

In het kader de te verwachten verbouwing door de potentiële koper van de woning, waarbij de gedateerde toiletruimte, badkamer en keuken worden vernieuwd, adviseren wij uit gezondheids- en praktische overwegingen om mechanische buisventilatoren aan te brengen, zodat de genoemde ruimtes conform het Bouwbesluit 2012 mechanisch kunnen worden afgezogen.

Voor het plaatsen en installeren van een mechanische buisventilator dient rekening te worden gehouden met een post van circa € 650,- excl. BTW per stuk.

In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor het installeren van bovengenoemde ventilatoren.

Algemeen

Eventuele verstoppingen van leidingen kunnen niet visueel waargenomen worden.

Gebrek

Onjuist gedimensioneerde componenten

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



6 Installaties elektrotechnisch

61 Centraal elektrische voorziening - 610000 Installaties E, Centraal elektrische voorziening energie



5-Slecht

Waarneembaarheid Deels

Toelichting

De elektrische installatie in de woning functioneert, maar is sterk gedateerd en voldoet niet aan de NEN 1010 4e druk.

Middels het steekproefsgewijs open maken van contactdozen hebben wij geconstateerd dat plaatselijk zelfs nog oude bedrading met stoffen isolatie aanwezig is (in ijzeren buizen).

De stoffen bedrading is door veroudering vaak vergaan, waardoor de elektra draden bloot komen te liggen en kortsluiting en brand kan ontstaan.

In het kader van de voorgenomen verbouwing, adviseren wij om in combinatie met het vernieuwen van alle installaties en het interieur, ook de volledige elektrische installatie in de woning te vernieuwen.

Gemiddeld dient per elektrapunt (wandcontactdoos, schakelaar, lichtpunten, etc.), rekening te worden gehouden met een post van circa 125,- excl. BTW.

In deze rapportage is een post opgenomen voor het volledig moderniseren van de elektrische installatie.

- Gebrek Canvasbedrading
- Gebrek Gedateerde uitvoering
- Gebrek Stalen elektrabuizen waargenomen
- Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven



- Maatregel Vervangen complete elektrische installatie
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 12.100

7 Vaste voorzieningen

73 Vaste Keukenvoorzieningen - 730000 Vaste inrichting, Keukenblok



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De keuken in de woning is sterk gedateerd. Wij adviseren om de keuken op korte termijn geheel te vernieuwen.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het geheel vernieuwen van een keuken dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 8.000 - 15.000 excl. BTW.

(Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van de keuken/apparatuur)

In dit hoofdstuk is een post van € 10.000,- excl. BTW opgenomen voor het geheel vernieuwen van de keukens.

Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven



Maatregel

Vervangen keuken

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 12.100

74 Vaste sanitaire voorzieningen - 740000 Sanitaire voorzieningen, algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

De toiletruimte en douchecel in de woning zijn sterk gedateerd in uitvoering en/of kleurstelling.
Wij adviseren om de toiletruimte en badkamer op korte termijn geheel te vernieuwen.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Voor het geheel vernieuwen van een toiletruimte dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 3000 - € 5000 excl. BTW.

Voor het geheel vernieuwen van een badkamer dient gemiddeld genomen, rekening te worden gehouden met een post van circa € 6000 - € 12000 excl. BTW.

(Hierbij dient vermeld te worden dat het genoemde bedrag sterk afhankelijk is van de aanschafprijs van het sanitair en de afwerkingen)

In deze rapportage zijn posten opgenomen voor vervanging van bovengenoemde ruimtes.

Algemeen

Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Gebrek

Einde theoretische levensduur

Gebrek

Gedateerde uitvoering

Gebrek

Veroudering, economisch afgeschreven



Maatregel

Vernieuwen badkamer

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 12.100

Maatregel

Vernieuwen toiletruimte

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 4.840

9 Terrein

90 Terrein - 902000 Terrein, Bijgebouw



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

ALGEMEEN:

Het casco van de schuur in de achtertuin verkeert in een matige conditie.

SCHEURVORMING METSELWERK:

Als gevolg van reguliere zettingen die de schuur door de vele jaren heen heeft doorgemaakt zijn meerdere scheuren in het metselwerk / voegwerk ontstaan. Om vochtdoorslag en/of lekkages te voorkomen, adviseren wij om het beschadigde metselwerk / voegwerk te herstellen.

BALKLAAG PLAT DAK:

De houten balklaag van het platte dak buigt conform de huidige regelgeving onacceptabel ver door. Onder de huidige omstandigheden hoeft men niet bang te zijn dat de balklaag zal breken, maar adviseren wij wel dringend om de balklaag constructief aan te passen / te verstevigen.

SCHILDERWERK HOUTEN DELEN:

Het schilderwerk van alle houten delen van de schuur verkeert in een matige staat en is onderhevig aan krijten, onthechten en barsten. Om aantasting van het houtwerk te voorkomen dient het schilderwerk in een cyclus van circa 5 jaar te worden uitgevoerd.

Wij adviseren om alle houten delen zoals hierboven beschreven, te voorzien van een schilderbeurt.

BITUMEN DAKBEDEKKING PLAT DAK:

Op het platte dak van de schuur ligt bitumen dakbedekking. De dakbedekking vertoont zichtbaar sporen van slijtage, zoals plooivorming en (beginnende) schubbenpatronen als gevolg van uitdroging.

Tot slot staan op meerdere plaatsen de dakaansluitingen "open" en/of zijn in het verleden al eens op provisorische wijze hersteld.

De dakbedekking heeft duidelijk het einde van de technische levensduur bereikt en dient direct te worden vervangen.

Derhalve zijn in dit hoofdstuk posten opgenomen voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden.

VRIJBLIJVEND ADVIES:

Ter informatie dient op basis van marktconforme prijzen en onze ervaringen, voor het slopen en herbouwen van de schuur rekening te worden gehouden met een post van circa € 1000 - € 1500 exclusief BTW per m2.

Algemeen

Van de bijgebouwen wordt een algemene waardering gegeven. Alleen de, tekortkomingen en gebreken worden in deze rapportage vermeld en niet per onderdeel uitgesplitst.

| | |
|--------|--------------------------------------|
| Gebrek | Afbladderen, kale delen |
| Gebrek | Barst-, blaas- en plooivorming |
| Gebrek | Einde theoretische levensduur |
| Gebrek | Erosie, verwerking, verzanding |
| Gebrek | Lekkage |
| Gebrek | Scheurvorming |
| Gebrek | Slijtage, craquelé |
| Gebrek | Veroudering, economisch afgeschreven |



| | |
|-----------|---|
| Maatregel | <p>Constructief herstellen balklaag plat dak</p> <p>Uitvoering: Direct</p> <p>Totale kosten incl. BTW: € 908</p> |
| Maatregel | <p>Herstellen metselwerk</p> <p>Uitvoering: Direct</p> <p>Totale kosten incl. BTW: € 1.210</p> |
| Maatregel | <p>Schilderwerk, vervolgsysteem</p> <p>Uitvoering: Direct</p> <p>Totale kosten incl. BTW: € 1.512</p> |
| Maatregel | <p>Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting</p> <p>Uitvoering: Direct</p> <p>Totale kosten incl. BTW: € 1.815</p> |

Bijlage: toelichting op de inspectie

DOEL BOUWKUNDIGE INSPECTIE

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

HET BOUWTECHNISCH RAPPORT

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel.
- Waarneembaarheid van het element.
- Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke niet direct noodzakelijk zijn, maar waarvan de verwachting is dat deze binnen een periode van 3 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van gebreken.
- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.:
 - onderzoek naar houtborende insecten
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam)
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen)
 - onderzoek naar betonrot
 - onderzoek naar asbest

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volièren enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

BEOORDELING VAN HET OBJECT (EXCL. NHG RAPPORT)

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

ALGEMENE TOELICHTING OP INSPECTIE

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Technische installaties, toetsing aan normen

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende) verbouwingen. Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen. Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuis is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerkklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Verstoppingen

Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld wat dan tot verstoppingproblemen kan leiden. Kort na het betrekken van het huis treden bij nieuwe bewoners lekkages op omdat door het verbouwen vuil en zand de reeds aangetaste buis verder doen dichtslibben.

WERKWIJZE

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

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

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

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

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

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

RAMING VAN DE KOSTEN

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

INFORMATIEPLICHT VERKOPERS

Conform boek 7, artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

ONDERZOEKSP LICHT KOPERS

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstellkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

BEOORDELING TECHNISCHE STAAT (EXCL. NHG RAPPORT)

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

1. Zeer goed: Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
2. Goed: Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.
3. Redelijk: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.
4. Matig: Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
5. Slecht: Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.
6. Zeer slecht: Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.

Bijlage: algemene voorwaarden

1. Het doel van de keuring is om de opdrachtgever inzicht te geven in de bouwkundige staat van het Object, waarbij een globale indicatie wordt gegeven van de kosten die gemaakt moeten worden om het Object in redelijke staat van onderhoud te brengen.
2. Het Object wordt op basis van visuele inspectie zowel binnen als buiten beoordeeld.
3. Ruimten die niet toegankelijk zijn worden niet in het oordeel betrokken. Objecten worden niet verplaatst. Indien ruimten in of onder de constructie toegankelijk zijn via een luik, wordt alleen de directe omgeving in de nabijheid van dat luik beoordeeld.
4. Installaties worden visueel technisch beoordeeld. Nutsbedrijven en installateurs kunnen een vollediger inzicht geven in de staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.
5. Door de visuele aard van de keuring is het onmogelijk om: de aanwezigheid van ondergrondse tanks en/of bodemverontreiniging vast te stellen én vast te stellen of in constructies asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Hiervoor is specialistisch onderzoek noodzakelijk.
6. De keuring is een moment opname en voor schade en/of gebreken die zich in welke vorm dan ook later mochten openbaren wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
7. Bezwaren tegen het keuringrapport dienen uiterlijk binnen 3 maanden na het uitbrengen van het rapport schriftelijk kenbaar gemaakt te worden.
8. De inhoud van deze overeenkomst van opdracht is een inspanningsverbintenis.
9. Op deze opdracht is van toepassing De Nieuwe Regeling 2011, rechtsverhouding Opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur(DNR) 2011, waarin vervat onder artikel 13 tot en met 18 een aansprakelijkheid- en schadevergoeding beperkend beding alsmede in artikel 58 een arbitraalbeding. DNR 2011 is als bijlage toegevoegd.
10. Door ondertekening dan wel parafering van het Opdrachtformulier verklaart de Opdrachtgever akkoord te gaan met de inhoud van de DNR 2011.
11. Iedere aansprakelijkheid is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering van Kamsma Bouwadvies bv wordt uitbetaald, vermeerderd met het krachtens de verzekeringsovereenkomst voor rekening van Kamsma Bouwadvies komend eigen risico.
12. De betalingstermijn bedraagt 14 dagen na factuurdatum, nadien heeft Kamsma Bouwadvies bv recht op de wettelijk verschuldigde rente, onverminderd verder toekomende rechten terzake. Bij non-betaling wordt de zaak in handen van een gerechtsdeurwaarder gegeven. Alle buitengerechtelijke incassokosten komen ten laste van de Opdrachtgever. Deze kosten worden berekend volgens Rapport Voorwerk II Kring Kantonrechters met een minimum van € 37,00, één en ander onverminderd het recht om door Kamsma Bouwadvies bv de hogere werkelijke vermogensschade te vorderen.
13. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Door ondertekening dan wel parafering verklaart de Opdrachtgever zich akkoord met de hiervoor genoemde voorwaarden.

Versie: augustus 2014