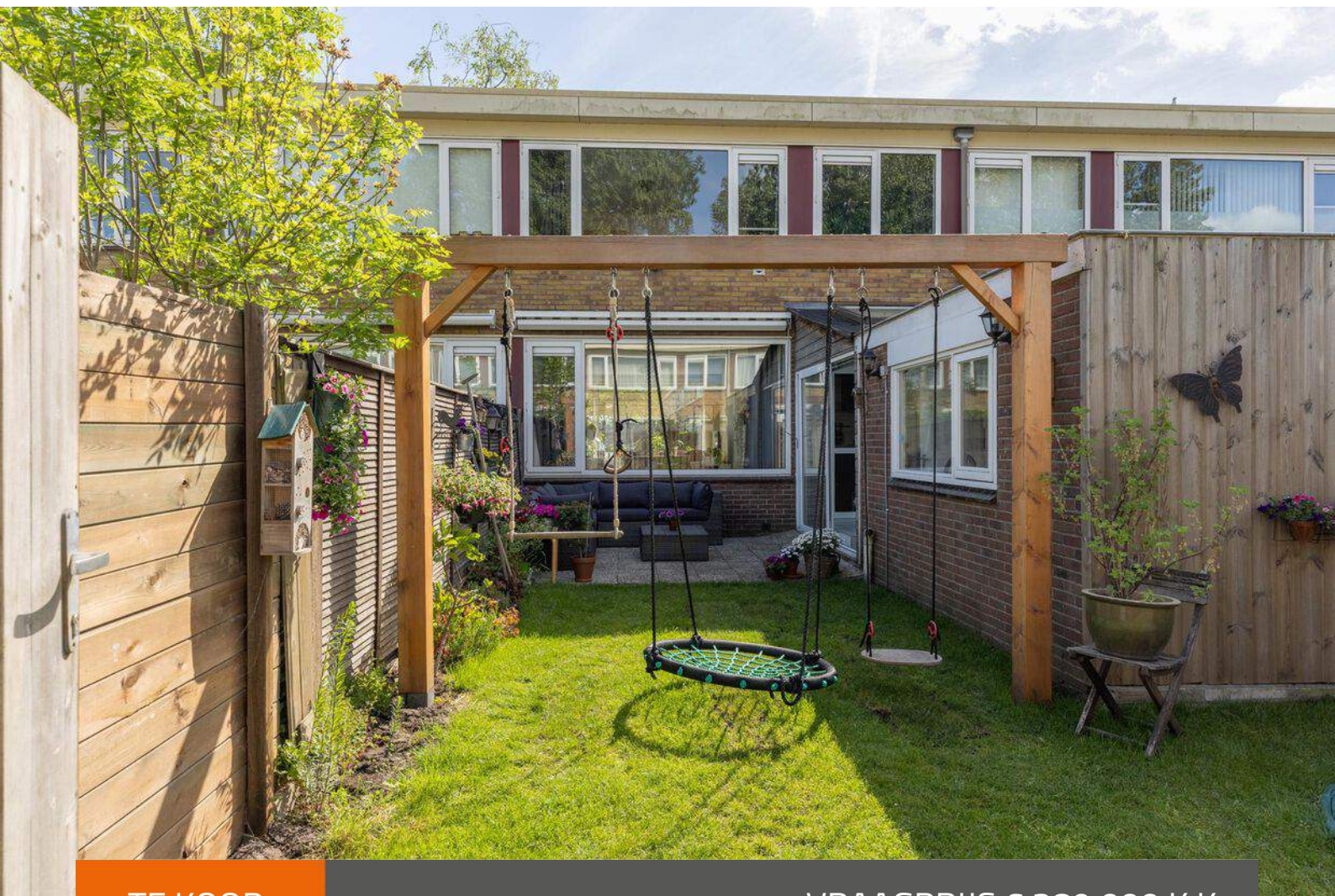




SINDE 1919  
NIENABER  
MAKELAARS

# Kikkenstraat 27 Weesp



TE KOOP

VRAAGPRIJS € 389.000 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: 83 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 13 m<sup>2</sup> (bijkeuken en berging)
- Gebouwgebonden buitenruimte: n.v.t.
- Externe Bergruimte: n.v.t.

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:     | 1965                                 |
| - Verwarming:   | c.v.-ketel, houtkachel               |
| - Isolatie:     | muurisolatie, dubbel glas            |
| - Energielabel: | C                                    |
| - Oplevering:   | in overleg, omstreeks eind september |





## Praktisch ingedeelde middenwoning

In de rustige woonwijk Hogewey ligt deze starterswoning van 83 m<sup>2</sup> (exclusief bijkeuken en berging).

Het is een praktisch ingedeelde middenwoning met veel lichtinval en een circa 12 meter diepe aangename achtertuin pal op het westen.

De woning beschikt o.a. over een fijne woonkamer met open keuken, een bijkeuken, een geïsoleerde berging en drie slaapkamers.

Voor de dagelijkse boodschappen is het historische centrum van Weesp met al haar winkels, horeca en sportvoorzieningen gelegen op loopafstand! In de wijk is de brede school "Kors Breijer" gesitueerd.

Het NS-station ligt eveneens nabij met frequente verbindingen naar o.a. Amsterdam (17 minuten) en Schiphol (25 minuten). Ook de uitvalswegen A1, A9 en A10 zijn snel en goed te bereiken.





Begane grond

Entree, hal, meterkast, trapkast en een hangend,  
modern toilet (2019).





Gezellige woon-/eetkamer met houtkachel,  
laminaat, grote raampartijen aan beide zijden











# Keuken

Toegang tot de halfopen keuken (met kookplaat, afzuigkap en een vaatwasmachine).







## Bijkeuken en berging

Bijkeuken (geïsoleerde wanden, schuifpui, lichtkoepel, niet verwarmd) met de aansluitingen voor de koelkast en wasmachine. De aangrenzende berging is voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en verwarming.







Circa 12 meter diepe aangename achtertuin pal op het westen.







## Eerste verdieping

Ruime overloop met drie slaapkamers en de badkamer met douche en wastafel.











Badkamer met douche en wastafel.







## Bijzonderheden

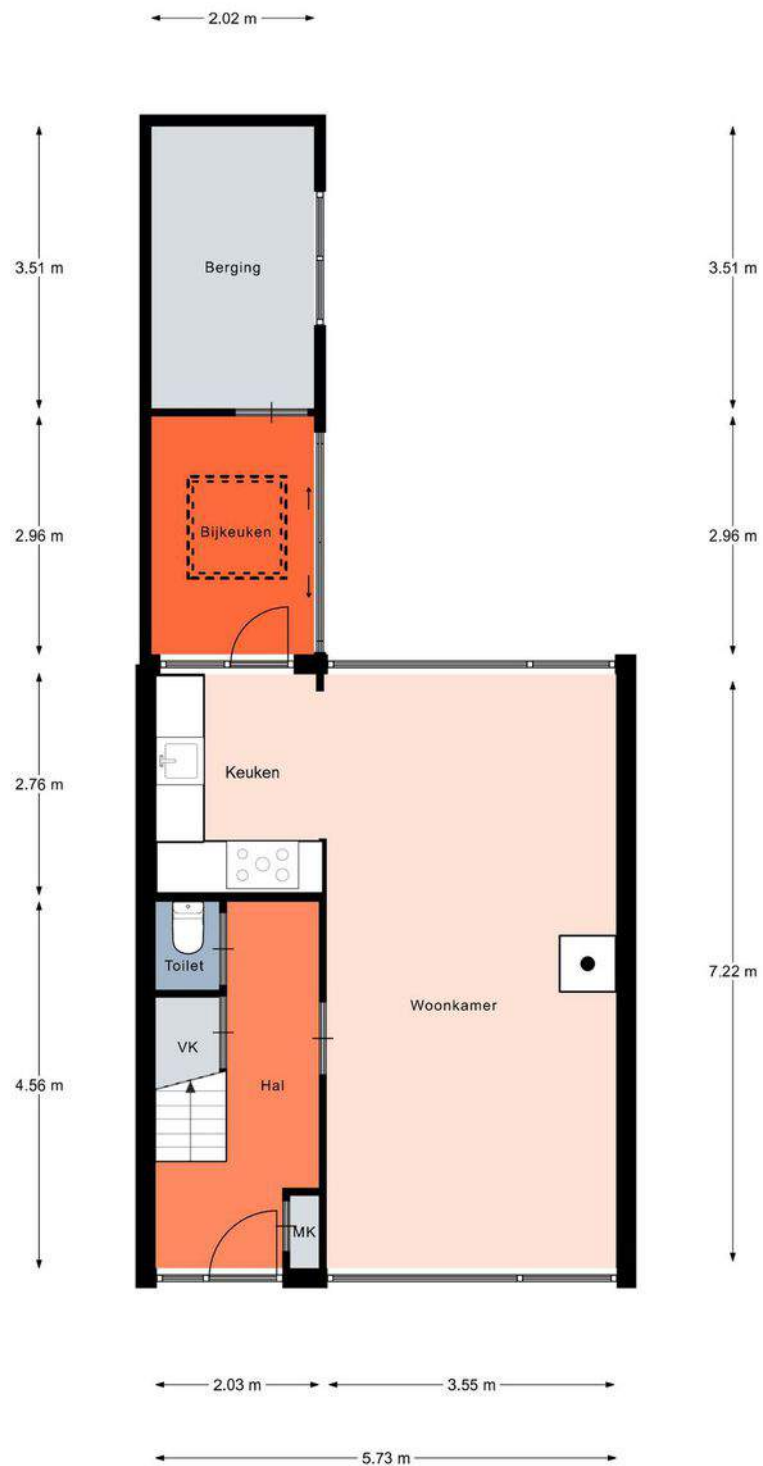
- Perceeloppervlakte 135 m<sup>2</sup>, eigen grond
  - Bouwjaar 1965
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
  - Gevels nageïsoleerd, energielabel C
- Elektra: 6 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 kookgroep en 1 hoofdschakelaar (recente groepenkast)
  - CV-ketel Intergas HRE combiketel van 2015
  - Zonnescherm achterzijde en screen voorzijde
  - Oplevering in overleg, omstreeks eind september







# Plattegrond begane grond

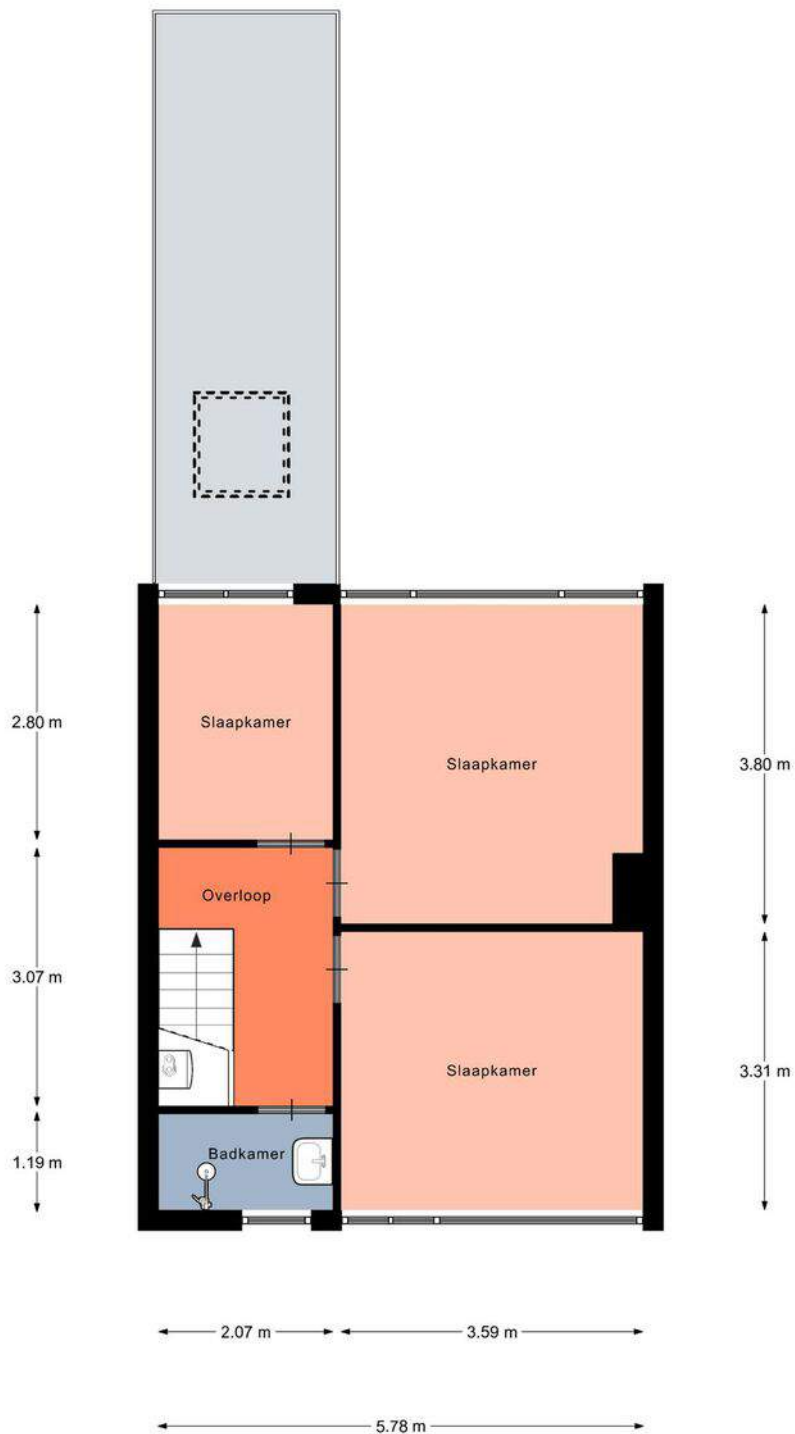


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

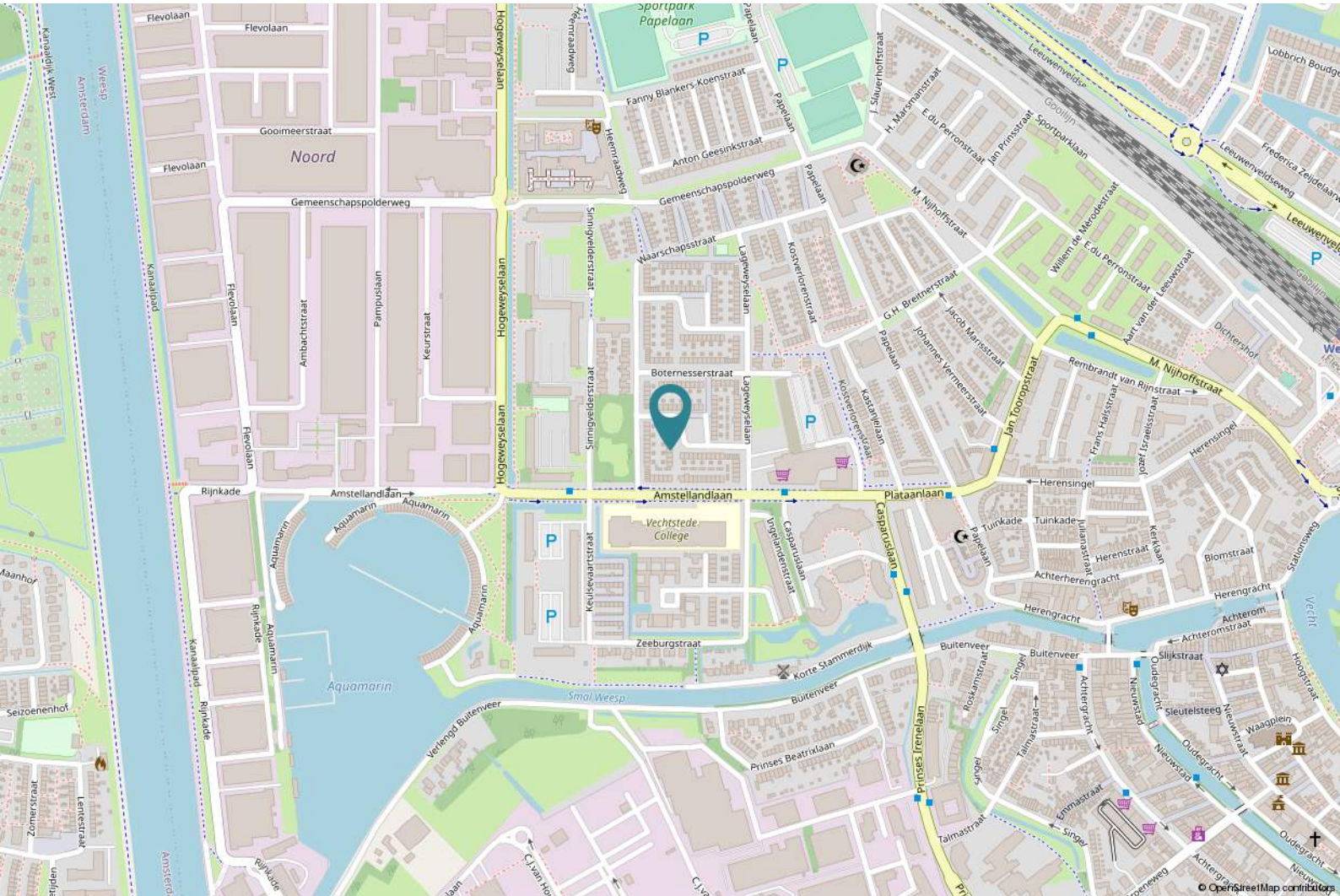
Uw referentie: Kikkenstraat27



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weesp</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1829</p>	
---	---	--

Voor een conclusie uitreksel, geleverd op 23 november 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





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!





# Lijst van Zaken



## Adres: Kikkenstraat 27 te Weesp

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

**Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
			Gratis/betaald		
<b>Woning</b>					
<b>Verlichting:</b>					
- hang-/wandlampen <b>boven</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hang-/wandlampen <b>beneden</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hanglampen zolder	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kasten, legplanken:</b>					
- losse kasten, vertrek/ruimte: <b>slaapkamer</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kasten, vertrek/ruimte: .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie/zonwering:</b>					
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloeren:</b>					
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parket-/houten vloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken:</b>					
- keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- koelkast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- inbouw koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- barkrukken/barstoelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van Zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen		n.v.t.
			Gratis/betaald		
<b>Sanitair</b>					
- toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletborstelhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overig:</b>					
- imitatiehaard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- houtkachel/allesbrander	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gaskachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (voor)deurbel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- airconditioning met toebehoren (aantal:....)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- meubilering (details in overleg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- screens/rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonnescherm(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- reservematerialen woning (indien aanwezig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- luchtbevochtiger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Berging en/of tuin

- tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- balkonvlonders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- potten/bloembakken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinset/loungeset/tuintafel met tuinstoelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Huur- of leasecontracten

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract, zoals een CV-ketel, geiser, boiler, zonnepanelen e.d.

ja

nee

Voor akkoord,

Verkoper(s),

Koper(s),

Datum:

Datum:





## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

### DEEL B

Adres te verkopen perceel: Kikkenstraat 27, Weesp

#### 1. Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Ja /nee

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja /nee   
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)

Zo ja, welke zijn dat: \_\_\_\_\_

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms- grenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Ja /nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? \_\_\_\_\_

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Ja /nee

Zo ja, graag nader toelichten: \_\_\_\_\_

e. Heeft u grond van derden in gebruik? Ja /nee

Zo ja, welke? \_\_\_\_\_

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? Ja /nee   
(bijv. recht van overpad, 1<sup>e</sup> recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)

Zo ja, welke? \_\_\_\_\_

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? Ja /nee

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Ja /nee

Zo ja, hoe lang nog? \_\_\_\_\_

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? Ja /nee   
 Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Ja /nee   
 Is er sprake van een beeldbepalend object? Ja /nee
- j. Is er sprake van onteigening? Ja /nee
- k. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Ja /nee   
 Zo ja, graag de huurovereenkomst aan Nienaber Makelaars overhandigen.
- m. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen) Ja /nee   
 Zo ja, welke is/zijn dat? \_\_\_\_\_
- l. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Ja /nee
- m. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Ja /nee
- n. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Ja /nee   
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)
- o. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, opslag)? **Woning** \_\_\_\_\_  
 Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? Ja /nee

## 2. Gevels

- a. Is er sprake van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op/in de gevels? Ja /nee   
 Zo ja, waar? \_\_\_\_\_
- b. Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja /nee

## 3. Daken

- a. Hoe oud is de bitumineuze dakbedekking (bij platte daken): **2002?** \_\_\_\_\_  
 Is het dak, dakbeschot of zijn balken vervangen of gerepareerd? Ja /nee   
 Zo ja, wat? \_\_\_\_\_
- b. Heeft u last van daklekkages? Ja /nee   
 Zo ja, waar? \_\_\_\_\_
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja /nee   
 Zo ja, waar? \_\_\_\_\_
- d. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Ja /nee   
 Zo nee, toelichting: \_\_\_\_\_



e. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? Ja /nee

Zo nee, toelichting: Er zijn geen dakgoten ivm plat dak

#### 4. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja /nee

Zo ja, waar? \_\_\_\_\_

b. Is er sprake van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja /nee

Zo ja, waar? Iets in de badkamertegels

c. Is er sprake van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Ja /nee

Zo ja, waar? \_\_\_\_\_

#### 5. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake van gebreken aan de fundering? Ja /nee

Zo ja, waar? \_\_\_\_\_

b. Is de kruipruimte toegankelijk? n.v.t  / ja /nee

Zo ja, waar? Via het luik bij de voordeur

c. Is er sprake van vochtdoorslag in de kelderwand? n.v.t? soms / Ja /nee

#### 6. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer is het houtwerk aan de buitenzijde voor het laatst geschilderd? Kunststof

b. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Ja /nee

Zo ja, waar? \_\_\_\_\_

c. Functioneren alle sloten? Ja /nee

#### 7. Isolatie

a. Is er sprake van isolerende beglazing? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels

b. Is er sprake van vloerisolatie? Ja /nee

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja /nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja /nee

d. Is het dak geïsoleerd? ja /nee /gedeeltelijk /grotendeels

## 8. Installaties / sanitair / riolering

- a. Is er een CV-ketel? Ja /nee   
Zo ja, welk type en welk bouwjaar? Intergas A label (pomp 2015), ketel waarschijnlijk 2015  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2019
- b. Indien van toepassing: In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd of gereinigd? 2021
- c. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? n.v.t  / ja /nee   
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Maart 2022
- d. Is de elektrische installatie (groepenkast of bedrading) vernieuwd? Ja /nee   
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? \_\_\_\_\_
- e. Zijn u gebreken bekend aan de verwarming/technische installaties? Ja /nee   
(Denk hierbij aan lekkages, radiatoren die niet warm worden etc.)  
Zo ja, welke? \_\_\_\_\_
- f. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja /nee   
Zo nee, welke niet? Afvoer wastafel badkamer wil soms iets lekken
- g. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja /nee
- h. Zijn er gebreken aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc? Ja /nee   
Zo ja, welke? \_\_\_\_\_
- i. Is er een andere voorziening, zoals een septic-tank, beerput aanwezig (komt in het buitengebied voor)? Ja /nee

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar/periode van de woning? 1960-1970
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning of op het perceel aanwezig? Ja /nee   
Zo ja, waar? \_\_\_\_\_
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Ja /nee
- d. Is er sprake van loden leidingen/afvoeren in de woning? Ja /nee   
Zo ja, waar? \_\_\_\_\_
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Ja /nee   
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja /nee   
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja /nee



- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Ja /nee   
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja /nee   
 Zo nee, waar is deze op het perceel gesitueerd? \_\_\_\_\_  
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja /nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.)? Ja /nee   
**Recent hebben we een muis gezien, die wordt bestreden en sindsdien niet meer aangetroffen.**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Ja /nee   
 Is deze aantasting al eens behandeld? Ja /nee   
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? \_\_\_\_\_
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Ja /nee   
*(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn)*
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja /nee   
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  
**Het toilet is gerenoveerd in 2019.**  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- k. Zijn de verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd met een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Ja /nee
- l. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja /nee   
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Ja /nee   
 Zo ja, kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja /nee

## 10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? € 321.000,- belastingjaar: 2022
- Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- Onroerende zaakbelasting: € 134,82 / jaar
  - Afvalstoffenheffing € 406,25 / jaar
  - Rioolrecht: € 213,- / jaar
  - Waterschapsbelasting: €..... / jaar
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u voor gas en elektriciteit? € 67,- / maand  
 Welk voorschotbedrag betaalt u voor water? € 15,09 / kwartaal
- c. Appartement:
- Welk bedrag betaalt u voor het voorschot voor stookkosten (blokverwarming) €..... / maand
  - Welk bedrag betaalt u aan (zonder stookkosten) servicekosten? €..... / maand
- Is het waterverbruik inbegrepen? Ja /nee

- d. Zijn er huur/leasecontracten (bijv. boiler, geiser, CV-ketel, etc.)? Ja /nee
- e. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
- Hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....
- Heeft u alle canons betaald? Ja /nee
- Is de canon afgekocht? Ja /nee
- Zo ja, tot wanneer? \_\_\_\_\_

## 11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing en dergelijke? Ja /nee
- Zo ja, welke? \_\_\_\_\_

## 12. Buren

Hoe is de gezinssamenstelling van uw buren?

Links: **alleenstaande vrouw.**

Rechts: **alleenstaande vrouw.**

Indien van toepassing:

Bovenburen: \_\_\_\_\_

Onderburen: \_\_\_\_\_

## 13. Overige

Wat vindt u als bewoner de prettige kanten van uw woning zelf en van de woonomgeving:

**Het is rustig, de buren zijn vriendelijk, de winkels zijn dichtbij.**

## 14. Nadere informatie:

(Denk hierbij ook aan zaken die niet in de vragenlijst staan maar wel relevant zijn zoals bijvoorbeeld voorbereidingen ten behoeve van een extra toilet, wat niet zichtbaar is.)

---

## ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

---



## Bouwkundig inspectierapport

Pluskeuring



Kikkenstraat 27, 1382 CX Weesp  
Dinsdag 4 december 2018 Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen  
Zekeringstraat 17-A  
1014BM Amsterdam  
T 085-016 04 40

www.keuringsdienstvoorwonen.nl  
info@keuringsdienstvoorwonen.nl

Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

### Algemene gegevens van de inspectie

#### Inspectiegegevens

Rapportnummer	D4815
Soort inspectie	Aankoopkeuring
Inspecteur	Sven van der Klein
Datum inspectie	Dinsdag 4 december 2018
Tijd inspectie	14:45
Aanwezig bij inspectie	Verkoper, Koper, Makelaar verkoper
Weersgesteldheid tijdens inspectie	Half bewolkt
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend.	Nee

#### Objectgegevens

Type	Woonhuis/Eengezins tussen
Adres	Kikkenstraat 27
Postcode	1382 CX
Plaats/locatie	Weesp
Bouwjaar	1960
Bewoond	Ja
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

### Inhoudsopgave

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Objectgegevens

Dashboard

Opmerkingen van de inspecteur

Overzicht conditiescores

Overzicht maatregelen en kosten

Inspectie detailgegevens

01 - Onderbouw

02 - Bovenbouw

03 - Gevels

04 - Daken

05 - Interieur

06 - Keuken, badkamer en/of toilet

07 - Algemene installaties

08 - Terrein, bergingen en/of opstallen

### Dashboard

#### Kosten

Onderhoudskosten direct	€ 7.515
Onderhoudskosten op termijn	€ 2.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.515</b>
Verbeteringskosten	€ 0

#### Maatregelen met kosten PM

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

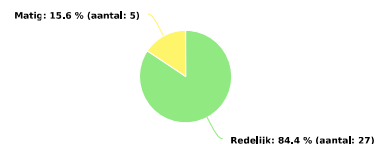
- Afwerking vloeren / Tegelwerk / Herstel / vervangen van vloerafwerking
- Kruipruimte / Algemeen / Nader onderzoek geadviseerd naar kruipruimte
- Kozijnen / Kunststof / Reinigen (in m1)
- Berging / Steen / Reinigen, reinigen (zelfredzaamheid)

#### Gemiddelde conditiescore van het gehele object

Dit is een gemiddelde van de condities van alle bouwdelen

3 - Redelijk

#### Conditiescores van bouwdelen



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

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen

Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie	Conditie
01 - Onderbouw	Kruipruimte	Algemeen	Niet inspecteerbaar
01 - Onderbouw	Funderingsconstructie	Fundering algemeen	Niet inspecteerbaar
08 - Terrein, bergingen en/of opstallen	Tussen gedeelte / aanbouw	Hout	Niet inspecteerbaar

## Opmerkingen van de inspecteur

Gezien de leeftijd van de woning kan niet worden uitgesloten dat oude leidingen in de kruipruimte en/of muren aanwezig zijn (gietijzere riolering, loden aan- en afvoerleidingen, stalen gasleidingen, stalen buizen met canvas elektriciteitsdraad).

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 5 van 32

Vaste trappen	Hout	3 - Redelijk
Binnenkozijnen en deuren	Hout	3 - Redelijk

### 06 - Keuken, badkamer en/of toilet

Keuken	Keuken	3 - Redelijk
Toilet	Toilet	4 - Matig
Badkamer	Badkamer	4 - Matig

### 07 - Algemene installaties

Elektra	Groepenkast	3 - Redelijk
Verwarmingsinstallatie	CV installatie	3 - Redelijk
Waterinstallatie	Watermeter	3 - Redelijk
Gasinstallatie	Algemeen	3 - Redelijk
Riolering	Vuilwaterafvoer, kunststof	3 - Redelijk

### 08 - Terrein, bergingen en/of opstallen

Berging	Steen	3 - Redelijk
Tussen gedeelte / aanbouw	Hout	Niet inspecteerbaar
Berging	Hout	3 - Redelijk

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 7 van 32

## Overzicht conditiescores

### 01 - Onderbouw

Kruipruimte	Algemeen	Niet inspecteerbaar
Funderingsconstructie	Fundering algemeen	Niet inspecteerbaar

### 02 - Bovenbouw

Dragende wanden	Metselwerk	3 - Redelijk
Begane grondvloer	Beton	3 - Redelijk
Verdiepingsvloeren	Beton	3 - Redelijk

### 03 - Gevels

Gevelafwerking	Metselwerk	3 - Redelijk
Gevelafwerking	Gevelpanelen	3 - Redelijk
Kozijnen	Kunststof	4 - Matig
Lekdorpels	Keramisch	3 - Redelijk
Schilderwerk	Buitenschilderwerk hout	3 - Redelijk
Beglazing	Dubbelglas	3 - Redelijk
Gevellood	Lood	4 - Matig

### 04 - Daken

Dakconstructie-/beschoot	Hout	3 - Redelijk
Dakbedekking vlak	Bitumen	4 - Matig
Schoorsteen en/of dakdoorvoeren	Steenachtig	3 - Redelijk
Hemelwaterafvoer	Algemeen	3 - Redelijk

### 05 - Interieur

Afwerking wanden en plafonds	Behang	3 - Redelijk
Afwerking wanden en plafonds	Pleisterwerk, geschilderd	3 - Redelijk
Afwerking wanden en plafonds	Houten delen	3 - Redelijk
Afwerking vloeren	Tapijt	3 - Redelijk
Afwerking vloeren	Tegelwerk	3 - Redelijk
Afwerking vloeren	Laminaatvloer	3 - Redelijk

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 6 van 32

## Overzicht maatregelen en kosten

### 01 - Onderbouw

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Kruipruimte, Algemeen, Herstel, stalen rand	€ 225	€ 0	€ 0	€ 225
Kruipruimte, Algemeen, Aanvullen bodemafsluiting (schelpen, zand, etc.)	€ 750	€ 0	€ 0	€ 750
Kruipruimte, Algemeen, Nader onderzoek geadviseerd naar kruipruimte	€ 350	€ 0	€ 0	€ 350
Kruipruimte, Algemeen, Schoorsteen c.v. opruimen van kruipruimte	€ 350	€ 0	€ 0	€ 350
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.675</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 1.675</b>

### 03 - Gevels

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Gevelafwerking, Metselwerk, Herstel	€ 150	€ 0	€ 0	€ 150
Kozijnen, Kunststof, Aanbrengen / vervangen van kitwerk	€ 100	€ 0	€ 0	€ 100
Kozijnen, Kunststof, Onderhoud buitenkozijnen	€ 195	€ 0	€ 0	€ 195
Lekdorpels, Keramisch, Vervangen voegwerk, Lekdorpels (plaatselijk)	€ 195	€ 0	€ 0	€ 195
Schilderwerk, Buitenschilderwerk hout, Schilderwerk, vervolgsysteem	€ 450	€ 0	€ 0	€ 450
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.090</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 1.090</b>

### 04 - Daken

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Dakbedekking vlak, Bitumen, Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting	€ 4.250	€ 0	€ 0	€ 4.250
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.250</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 4.250</b>

### 06 - Keuken, badkamer en/of toilet

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Keuken, Keuken, Herstel	€ 75	€ 0	€ 0	€ 75
Toilet, Toilet, Herstel	€ 195	€ 0	€ 0	€ 195

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 8 van 32



Badkamer, Badkamer, Aanbrengen / vervangen van kitwerk	€ 100	€ 0	€ 0	€ 100
Badkamer, Badkamer, Schilderwerk coating, vervolgstelsysteem	€ 65	€ 0	€ 0	€ 65
Badkamer, Badkamer, Schilderen onderzijde deur	€ 65	€ 0	€ 0	€ 65
<b>Totaal</b>	<b>€ 500</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 500</b>

## 07 - Algemene installaties

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Verwarminginstallatie, CV installatie, Vervangen CV-ketel	€ 0	€ 2.000	€ 0	€ 2.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 2.000</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 2.000</b>
<b>Totaal object</b>	<b>€ 7.515</b>	<b>€ 2.000</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 9.515</b>

### Maatregelen met kosten PM

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

- Afwerking vloeren / Tegelwerk / Herstel / vervangen van vloerafwerking
- Kruipruimte / Algemeen / Nader onderzoek geadviseerd naar kruipruimte
- Kozijnen / Kunststof / Reinigen (in m<sup>1</sup>)
- Berging / Steen / Reinigen, reinigen (zelfredzaamheid)

**Algemeen** De kruipruimte wordt beoordeeld vanaf het kruipluik in de begane grondvloer. Het kruipluik wordt weggehaald. De inspecteur bekijkt de kruipruimte door, liggend op de begane grond, met het hoofd in de kruipruimte te kijken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een sterke zaklamp. De waarnemingen beperken zich tot het gebied/de ruimte dat op deze manier kan worden beschouwd. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes of andere niet of beperkt zichtbare ruimtes zijn niet c.q. slechts voor het zichtbare gedeelte geïnspecteerd.

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.

### Funderingsconstructie

Fundering algemeen  
Waarneembaar: Niet

Niet inspecteerbaar

**Algemeen** Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de palen en/of funderingsbalken. De fundering is normaal gesproken slechts beperkt zichtbaar en is daarom onvoldoende om geheel te beoordelen.

Als er symptomen zichtbaar zijn waardoor aanneembaar is dat er problemen met de fundering zijn wordt dit gemeld in het rapport. Echter als er geen symptomen zichtbaar zijn wil dat niet zeggen dat ze niet aanwezig zijn.

## 02 - Bovenbouw

### Dragende wanden

Metselwerk  
Waarneembaar: Geheel

3 - Redelijk

**Algemeen** 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.

### Begane grondvloer

Beton  
Waarneembaar: Deels

3 - Redelijk

**Algemeen** Vloeren 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 plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

### Verdiepingsvloeren

Beton  
Waarneembaar: Deels

3 - Redelijk

## Inspectie detailgegevens

### 01 - Onderbouw

#### Kruipruimte

Algemeen  
Waarneembaar: Deels



Niet inspecteerbaar

**Gebrek** Corrosie op leiding

**Gebrek** Bouwafval, vuil



Opmerk.: Er ligt veel bouwvuil en/of alval in de kruipruimte. Met name houtresten, papier en karton (organische materialen) in de kruipruimte kunnen in contact met een vochtige bodem aangetast worden door schimmels. Geadviseerd wordt alle afvalresten uit de kruipruimte te verwijderen.

**Gebrek** Corrosie

Locatie: Stalen rand t.b.v. inspectieluik



**Maatregel** Herstel, stalen rand

€ 225 (direct)

**Maatregel** Aanvullen bodemafsluiting (schelpen, zand, etc.)

€ 750 (direct)

**Maatregel** Nader onderzoek geadviseerd naar kruipruimte

€ 350 (direct)

**Maatregel** Schoonmaken c.q. opruimen van kruipruimte

€ 350 (direct)

**Toelichting** Er is tijdens de inspectie, door een gaat heen foto's gemaakt. De inspectie heeft plaats gevonden vanaf beeldmateriaal (foto)

Bodembedekking komt onder de funderingsrand, geadviseerd wordt om de bodembedekking aan te vullen.

**Algemeen** Vloeren 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 plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

## 03 - Gevels

### Gevelafwerking

Metselwerk  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Gebrek** Boorgaten aanwezig



Opmerk.: Geadviseerd wordt om (oude)boorgaten, en openingen dicht te zetten.

**Maatregel** Herstel

€ 150 (direct)

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

### Gevelafwerking

Gevelpanelen  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Toelichting** Volgens opgave verkoper betreft de panelen geen asbest houdend materiaal. Wij kunnen dit niet uitsluiten gezien het bouwjaar van de woning.

## Kozijnen

Kunststof  
Waarneembaar: Geheel



4 - Matig

**Gebrek** Vervuiling, mos- en algenaangroei



**Gebrek** Ontbrekende c.q. onthechtende kitvoegen



**Gebrek** Doorhangen van openstaande delen

**Gebrek** Veroudering door normale slijtage/gebruik

**Maatregel** Aanbrengen / vervangen van kitwerk

€ 100 (direct)

**Maatregel** Reinigen (in m1)

**Maatregel** Onderhoud buitenkozijnen

€ 195 (direct)

**Toelichting** Gemiddeld 50 jaar. Uiteraard is de exacte levensduur van een kunststof kozijn sterk afhankelijk van verschillende factoren, maar wanneer we het algemene gemiddelde er bij nemen kunnen we stellen dat deze zo'n sordige 50 jaar mee blijven gaan.

**Algemeen** Kunststofkozijnen worden in een houten stelkozijn geplaatst. De aansluiting tussen kunststofkozijn en de gevelconstructie dient door middel van een rubber strip of dergelijke spatwaterdicht aangesloten te zijn, zodat vocht niet (langdurig) bij het houten stelkozijn kan komen. Als de aansluiting tussen een kunststof kozijn en de gevelconstructie niet is afgewerkt middels een rubber strip, dient het houten stelkozijn op een andere wijze beschermd te worden (bijvoorbeeld door schilderwerk).

**Algemeen** In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties).

Weersomstandigheden, lichtinval en vervuiling zijn hierin een bepalende factor. Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit. Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.

Indien er bij isolerende beglazing geen ventilerende glaslatten zijn toegepast, kan dit de levensduur van het houtwerk beperken.

## Gevellood

Lood  
Waarneembaar: Geheel



4 - Matig

**Gebrek** Loszittende delen, open naden



Opmerk.: Lood is losgekomen, vermoedelijk dat het dak en/of aanbouw is verzakt. Kosten elders opgenomen.

## 04 - Daken

### Dakconstructie-/beschoot

Hout  
Waarneembaar: Deels

**Toelichting** Doordat de dakconstructie/het dakbeschoot aan de binnenzijde (grooten-)deels is afgewerkt, is het niet mogelijk de volledige dakconstructie/het volledige dakbeschoot te inspecteren.

**Algemeen** De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages. Indien dakconstructie/het dakbeschoot aan de binnenzijde (grooten-)deels is afgewerkt, is het niet mogelijk de volledige dakconstructie/het volledige dakbeschoot te inspecteren.

## Lekdorpels

Keramisch  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Gebrek** Uitgespoeld voegwerk, plaatselijk

**Maatregel** Vervangen voegwerk, lekdorpels (plaatselijk)

€ 195 (direct)

**Algemeen** De lekdorpels worden gecontroleerd op bevestiging, breuk en/of kwaliteit.

Bij keramische raamdorpelstenen kan het voegwerk na verloop van tijd verzanden en uitspoelen. Als er veel voegwerk is uitgespoeld kunnen er raamdorpelstenen los gaan zitten.

## Schilderwerk

Buitenschilderwerk hout  
Waarneembaar: Deels



3 - Redelijk

**Gebrek** Afblosseren, kale delen

**Maatregel** Schilderwerk, vervolgsysteem

€ 450 (direct)

**Toelichting** Betreft houtenboeiendeel van de berging.

**Algemeen** Het schilderwerk wordt steekproefsgewijs geïnspecteerd, het kan voorkomen dat houtrot of eerdere herstellingen zichtbaar worden tijdens schuren of overige werkzaamheden. Schilderwerk valt onder regulier onderhoud en wordt niet als geheel opgenomen. Alleen bij plaatselijk zichtbare tekortkomingen wordt een gebrek gemeld.

Schilderen is belangrijk voor het onderhoud van uw huis. Schilderwerk beschermt materiaal, zoals hout en stucwerk, tegen vocht en slijtage. Gemiddeld is het schilderwerk eens per 5 jaar toe aan een nieuwe laag verf. Vaak kunt u dit al zien aan bijvoorbeeld scheurtjes, blaasjes of verkleuring van de verf. Een schilder zorgt voor het schilderwerk in verschillende stappen, denk aan de voorbereiding zoals schuren en grondverven.

## Beglazing

Dubbeglas  
Waarneembaar: Geheel

3 - Redelijk

## Dakbedekking vlak

Bitumen  
Waarneembaar: Geheel



4 - Matig

**Gebrek** Slijtage, craquelé



**Maatregel** Vervangen dakbedekking bitumineus, inclusief randaansluiting

€ 4,250 (direct)

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

Stilstaand water op een dak leidt tot (het vasthouden van) extra vervuiling op de dakbedekking. Bovendien kan vorstschade optreden. Dit kan leiden tot levensduurverkortening van de dakbedekking. In extreme situaties kan stilstaand water leiden tot extra doorbuigingen van de onderconstructie. Geadviseerd wordt om platte daken periodiek schoon en vrij te maken van vuil. Vanuit de praktijksituatie is enige plasvorming toelaatbaar. Een hoeveelheid water op het dak (direct na regen) van maximaal 5% van het dakoppervlak is toelaatbaar, mits deze hoeveelheid is verdeeld over meerdere plassen. De diepte van de plassen mag daarbij maximaal 5 mm zijn.

## Schoorsteen en/of dakdoorvoeren

Steenachtig  
Waarneembaar: Deels



3 - Redelijk

**Algemeen** Tijdens de inspectie wordt niet gecontroleerd of de schoorstenen en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde normen en/of schoon zijn aan de binnenzijde. De inspectie van dakdoorvoeren en schoorstenen wordt uitgevoerd van vanaf 'meest toegankelijke of bereikbare' locatie. Een volledige inspectie wordt daarom uitgesloten.

Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en i.v.m. brand- en opstalverzekering periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf. Laat altijd een expert kijken of een toestel, rookgasafvoer of haard voldoende kan functioneren.

## Hemelwaterafvoer

Algemeen  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**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 getijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.

## 05 - Interieur

### Afwerking wanden en plafonds

Behang  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Algemeen** Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Binnenafwerking is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.

### Afwerking wanden en plafonds

Pleisterwerk, geschilderd  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Algemeen** Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Binnenafwerking is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.

### Afwerking wanden en plafonds

Houten delen  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 17 van 32

### Binnenkozijnen en deuren

Hout  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Algemeen** Deuren zijn vaak kwetsbaarder dan de kozijnen. Klemmen/aanlopen kan men herstellen door het aanpassen van de omtrekspeeling. 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.

## 06 - Keuken, badkamer en/of toilet

### Keuken

Keuken  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Gebrek** Lekkage medium

Locatie: Sifon



**Maatregel** Herstel

€ 75 (direct)

**Algemeen** Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Uitvoering is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.

### Toilet

Toilet  
Waarneembaar: Geheel



4 - Matig

**Gebrek** Lekkage

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 19 van 32

## Afwerking vloeren

Tapijt  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Toelichting** Vuil aanwezig op het tapijt.

3 - Redelijk

## Afwerking vloeren

Tegelwerk  
Waarneembaar: Geheel



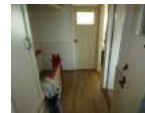
**Gebrek** Loszittende delen, open naden

Locatie: Gang

**Maatregel** Herstel / vervangen van vloerafwerking

## Afwerking vloeren

Laminaatvloer  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Algemeen** Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Binnenafwerking is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.

## Vaste trappen

Hout  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Algemeen** De trappen worden niet bemeten conform de eisen van het bouwbesluit of andere geldende normen of eisen. Beoordeling wordt bepaald door 'prettig beloopbaar' en stabiliteit.

Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrapen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 18 van 32



**Opmerk.:** Vermoedelijk een lekkage aanwezig bij aansluiting toiletpot. Er lag een plasje water achter de toiletpot.

**Maatregel** Herstel

€ 195 (direct)

**Algemeen** Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Uitvoering is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.

## Badkamer

Badkamer  
Waarneembaar: Deels



4 - Matig

**Gebrek** Corrosie

Locatie: Radiator



**Gebrek** Ontbrekende c.q. onthechtende kitvoegen



**Gebrek** Onderzijde deur niet geschilderd

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 20 van 32





**Maatregel** Aanbrengen / vervangen van kitwerk  
€ 100 (direct)

**Maatregel** Schilderwerk coating, vervolgsysteem  
€ 65 (direct)

**Maatregel** Schilderen onderzijde deur  
€ 65 (direct)

**Algemeen** Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Uitvoering is afhankelijk van persoonlijke voorkeur, luxe en smaak. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.

## 07 - Algemene installaties

### Elektra

Groepenkast  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Algemeen** De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

### Verwarmingsinstallatie

CV installatie  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Maatregel** Vervangen CV-ketel  
€ 2.000 (op termijn)

**Toelichting** Merk: Vaillant  
Bouwjaar: 2003, volgens opgave verkoper  
Onderhoud: 2017

**Gebrek** Plasvorming, aanwezig op het dak



Opmerk.: Vermoedelijk wordt dit veroorzaakt door een verstopte uitloop/HWA

**Maatregel** Reinigen, reinigen (zelfredzaamheid)

**Algemeen** Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.

### Tussen gedeelte / aanbouw

Hout  
Waarneembaar: Niet



Niet inspecteerbaar

**Gebrek** Niet professioneel uitgevoerd

Opmerk.: Geadviseerd wordt om het tussengelegen aanbouw te verwijderen. Onbekend of de aanbouw voldoende gefundeerd is. Gaan kosten opgenomen, opdrachtgever is voornemens om een nieuwe aanbouw te plaatsen.

### Berging

Hout  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Algemeen** Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Bij dit onderdeel worden alleen gebreken benoemd die bouwkundig niet in orde zijn.

**Algemeen** Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats. Eventuele capaciteitscontroles van ketels en of radiatoren kunnen worden uitgevoerd door een erkend installateur of adviseur.

De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 18 jaar. Een ketel van die leeftijd behoeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. Indien niet expliciet vermeld, betreft het alleen de vervanging van de ketel, dus exclusief de leidingen en radiatoren.

### Waterinstallatie

Watermeter  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

**Algemeen** De installatie behoort niet tot het bouwkundige deel. Echter worden ze vanwege het belang relatie tot het geheel van de woning wel meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt. De installatie wordt visueel geïnspecteerd en niet gekeurd.

### Gasinstallatie

Algemeen  
Waarneembaar: Deels



3 - Redelijk

**Algemeen** De gasinstallatie wordt visueel geïnspecteerd en niet gekeurd. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes of andere niet of beperkt zichtbare ruimtes zijn niet c.q. slechts voor het zichtbare gedeelte geïnspecteerd. De leidingen tot aan de gasmeter zijn van het leidingnet.

### Riolering

Vuilwaterafvoer, kunststof  
Waarneembaar: Deels



3 - Redelijk

## 08 - Terrein, bergingen en/of opstallen

### Berging

Steen  
Waarneembaar: Geheel



3 - Redelijk

## 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, bouwjaar 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 en vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

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

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

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

### Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie van ieder onderdeel (excl. NHG rapport),
- Waarneembaarheid van het onderdeel (excl. NHG rapport),
- Opmerkingen over het onderdeel,
- Kostenraming van onderhoudsmaatregelen:

- direct noodzakelijk zijn (binnen 1 jaar);
- binnen een periode van 2-5 jaar uitgevoerd moeten worden;
- als verbetering kunnen worden aangemerkt.

- Eventueel foto's van onderdelen of gebreken (excl. NHG rapport),
- Eventueel adviezen voor het uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken,

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), afscheidingen, 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.

- De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is vermindert 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.

### 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.

### Rioleringen algemeen

Voor gietijzers, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzers 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.

## 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 gedeeltes van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeeltes daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeeltes niet worden gekeurd en zal

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 25 van 32

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 herstellkosten 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 herstellkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstellkosten 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 onderzoekplicht 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;

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 26 van 32

- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

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

## Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te betwifelen. Waar hij twijfelt of moet twifelen, 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 verkoper 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 functie vervulling. Technisch rijp voor de sloop.

## Bijlage: algemene voorwaarden

### 1. ALGEMEEN

1.1 Op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten en de met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten zijn in ieder geval van toepassing de algemene voorwaarden van opdrachtnemer. Eveneens zijn van toepassing de in de rapportage en de in onderhavige voorwaarden omschreven uitgangspunten, voorwaarden en definities en onderhavige contractvoorwaarden, in de laatste versie en geldig op dat moment.

1.2 Bij opdrachtverstreking aan opdrachtnemer bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1 lid 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. Opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van opdrachtnemer.

### 2. DE INHOUD VAN DE INSPECTIEWERKZAAMHEDEN EN HET RAPPORT

2.1 De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.

2.2 Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achterliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen. Opdrachtnemer zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. Opdrachtnemer geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

2.3 I.v.m. de meldingsplicht van de verkoper met betrekking tot het uitvoeren van aankoopkeuringen en/of verkoopkeuringen wordt een inlichtingenformulier van opdrachtnemer ter beschikking gesteld. Het inlichtingenformulier kunt u vinden en uitprinten vanaf de website van opdrachtnemer.

2.4 De in artikel 2.3 bedoelde informatie wordt uiterlijk direct voor aanvang van de inspectie aan opdrachtnemer overhandigd. Het inlichtingenformulier dient volledig en duidelijk leesbaar te worden ingevuld en ondertekend. De koper ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier aan opdrachtnemer heeft overhandigd, zal opdrachtnemer geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden aanvaard.

2.5 Afspraken ten behoeve van de inspecties kunnen afhankelijk van de opdracht door opdrachtnemer worden gemaakt. Voor het tijdstip van de inspectie wordt een marge van plus of min 30 minuten gehanteerd, daar externe omstandigheden veelal een exact tijdstip niet kunnen garanderen.

2.6 De opdrachtgever garandeert dat opdrachtnemer vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen waaronder zolders, kruipruimten etc., dat er geen verrassende elementen aanwezig zijn waaronder loslopende huisdieren en dergelijke.

2.7 Ten behoeve van de aankoopkeuring en verkoopkeuring worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipruik. Indien de opdrachtgever wenst dat de kruipruimte nader wordt onderzocht wordt dit als meerwerk in rekening gebracht, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.

2.8 Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer, bereikbaar met ladders van maximaal 3,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 27 van 32

Rapportnummer D4815

Keuringsdienst voor Wonen

Pagina 28 van 32

de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door opdrachtnemer.

2.9 Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dit uitsluitend ter beoordeling door de opdrachtnemer, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

2.10 Indien weersinvloeden en/of onvoorzien omstandigheden de inspectie onmogelijk maken, bemoeilijkt en/of vertraagt, dat uitsluitend ter beoordeling van/door opdrachtnemer, behoudt opdrachtnemer zich het recht voor inspectie uit te stellen en/of te onderbreken.

2.11 Indien door opdrachtnemer inspecties moeten worden verricht aan objecten welke deel uitmaken van een groter geheel, zal de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger vooraf aangeven welke gebouwonderdelen moeten worden meegekeurd. In onderhavige situaties behoudt opdrachtnemer zich het recht voor evt. meerkosten te factureren.

2.12 De objecten worden door opdrachtnemer, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.

2.13 De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken 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.

2.14 De geldigheidsduur van een rapport bedraagt 6 maanden tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

2.15 Wijzigingen resp. aanpassingen in de inspectierapporten en/of de werkmethodieken worden uitsluitend door opdrachtnemer aangebracht.

2.16 Alle auteursrechten, industriële en intellectuele eigendomsrechten op of in verband met geleverde adviezen, ontwerpen, tekeningen en/of software, blijven bij opdrachtnemer en gaan, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, niet op de opdrachtgever over, opdrachtnemer en de opdrachtgever zijn over en weer gebonden om gegevens, waarvan zij in het kader van de overeenkomst kennis krijgen en waarvan duidelijk is dat die toe tot vertrouwelijke informatie van de anderen behoren, als strikt vertrouwelijk te behandelen.

2.17 Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door opdrachtnemer opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 14 dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan opdrachtnemer door te geven. Tenzij binnen de gestelde 14 dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan opdrachtnemer kenbaar zijn gemaakt wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen, opdrachtnemer heeft het recht zich te vergewissen over de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

2.18 Er wordt tijdens de inspecties niet specifiek naar milieubelastende materialen gezocht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Onder milieubelastende materialen wordt onder andere verstaan asbest, olietanks en dergelijke.

2.19 De rapporten (met uitzondering van het NHG rapport) worden digitaal aangeleverd. Indien de opdrachtgever een rapport op papier wenst te ontvangen, is dit tegen vergoeding verkrijgbaar.

2.20 Een NHG rapportage is geen bouwkundige keuring en mag uitsluitend gezien worden als rapportage t.b.v. het verkrijgen van een nationale hypotheek garantie, opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor niet waargenomen tekortkomingen.

4.2 Na schriftelijke melding ontvangt de aanmelder per omgaande een bevestiging en het aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming.

4.3 Het aanmeldingsformulier schade, gebrek of tekortkoming dient binnen 14 dagen na toezending van het formulier, volledig, leesbaar en naar waarheid ingevuld, geparafeerd, ondertekend en voorzien van alle bijlagen aan opdrachtnemer te worden geretourneerd. Niet volledige, leesbare en naar waarheid ingevulde, geparafeerde, ondertekende, aanmeldingsformulieren welke bovendien niet zijn voorzien van alle bijlagen indien van toepassing, zullen niet in behandeling worden genomen.

4.4 Het in behandeling nemen van een aanmelding impliceert geen erkenning van de schade, het gebrek, de tekortkoming en/of de aansprakelijkheid in welke vorm en door welke oorzaak dan ook. opdrachtnemer behoudt zich ter zake dan ook alle rechten voor.

4.5 Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van opdrachtnemer komt, geldt een eigen risico van € 500,-

4.6 Bij de vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade gelden de in de algemene voorwaarden vermelde maxima en zal er een verrekening plaatsvinden voor oderdom en bouwkundige staat van het object of het bouwkundige onderdeel waarop de schade is ontstaan, dit conform het indemniteitsbeginsel en in de verzekeringswereld gebruikelijke regelingen.

4.7 Indien opdrachtnemer met inachtneming van het vorenstaande aansprakelijk is voor de schade, is deze gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

4.8 Een door opdrachtnemer uitgevoerde inspectie en/of uitgebracht rapport kan en mag niet worden gezien als een garantiedekking c.q. een garantieverzekering, resp. een aanvullende dekking en / of aanvullende verzekering voor evt. gebreken en/of tekortkomingen van welke aard en ontstaan door welke oorzaak dan ook.

4.9 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken die redelijkerwijs niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

4.10 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor het niet vermelden van gebreken ten gevolge van door de eigenaar, gebruiker, makelaar, opdrachtgever en / of derden verzegeld of onjuist opgegeven omstandigheden aan het te inspecteren object.

4.11 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een omschrijving in het rapport die niet overeenkomt met de in wettelijke voorschriften of reglementen van nutsbedrijven of voor door hen gehanteerde terminologie.

4.12 Indien de opdrachtgever tijdig en volledig de te verwerken gegevens verstrekt en opdrachtnemer niettemin door schuld of nalatigheid de opgedragen werkzaamheden niet volledig of onjuist verricht, dan zullen aanvullende en correctiewerkzaamheden kosteloos worden uitgevoerd, mits de opdrachtgever binnen 48 uur na ontvangst van de verwerkte gegevens opdrachtnemer van de tekortkomingen in kennis stelt.

4.13 Alle geschillen, daaronder begrepen die welke slechts door een partij als zodanig worden beschouwd, welke tussen opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan in verband met de opdracht of enige overeenkomst en/of zaak die daarvan een uitvloeisel is en welke niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Amsterdam

4.14 Op alle met opdrachtnemer gesloten overeenkomsten en op alle aan opdrachtnemer verstrekte opdrachten is, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, het Nederlands recht van toepassing.

4.15 Bij mogelijke c.q. vermeende aansprakelijkheid, is deze, in alle redelijkheid en billijkheid, als volgt gemaximeerd;

A: voor uitgevoerde bouwtechnische inspecties en rapportages, uitgevoerde expertises en alle verdere daarmee samenhangende werkzaamheden en rapportages tot maximaal EUR 4.500,00;

### 3. BETALINGEN EN TARIEVEN

3.1 De door opdrachtnemer uit te voeren bouwtechnische inspecties en aanvullende diensten worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger gefactureerd conform de aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger afzonderlijk bevestigde tarieven en eventueel van toepassing zijnde meerprijzen welke ook ten alle tijde zichtbaar zijn op onze website.

3.2 Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor de tarieven eens per jaar, per 1 januari, aan te passen conform het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.

3.3 Het halen en brengen van sleutels zal slechts geschieden in uiterste noodzaak en uitsluitend op voorafgaand verzoek van de opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger en binnen een straal van 20 km rond het te inspecteren object. In onderhavige situaties zal opdrachtnemer gevrijwaard zijn tegen alle aansprakelijkheden en schaden van welke aard, en ontstaan door welke oorzaak dan ook. Het halen en/of brengen van sleutels zal worden gefactureerd tegen de geldende tarieven van opdrachtnemer.

3.4 Annulering door de opdrachtgever van een al verstrekte opdracht tot inspectie die plaats zou vinden op de dag van inspectie of op de laatste dag voor de dag van inspectie zal door opdrachtnemer worden gefactureerd tegen het overeengekomen inspectietarief.

3.5 Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan opdrachtnemer niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

3.6 Indien een situatie ontstaat zoals omschreven in artikel 3.5 dient dit direct aan de wederpartij te worden gemeld. Indien in de inspectieafspraken c.q. plannings wordt geschoven, zal dit eveneens aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger respectievelijk opdrachtnemer worden gemeld.

3.7 Alle door opdrachtnemer opgegeven of met haar overeengekomen prijzen zijn exclusief BTW, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Een opgegeven of overeengekomen (all-in) prijs betreft slechts de uitdrukkelijk daarbij aangeduide werkzaamheden, uit te voeren onder de redelijkerwijs normaal te verwachten omstandigheden en op basis van de bij opdrachtnemer bij opgave of overeenkomen van de prijs bekende gegevens. Afwijkingen van of wijzigingen in bovenbedoelde werkzaamheden, omstandigheden, gegevens en dergelijke kunnen leiden tot meerwerk of kostenverhogingen en zijn reden tot aanpassing van de overeengekomen prijs. Bij werkzaamheden zonder einddatum worden per ingang van 1 januari van elk nieuw jaar de overeengekomen verkooptarieven geïndexeerd.

3.8 Opdrachtnemer houdt zich het recht voor de factuur elektronisch aan te leveren.

3.9 Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, opdrachtnemer heeft echter te allen tijde het recht gehele of gedeeltelijke vooruitbetaling te vorderen en/of anderszins voor betaling zekerheid, waaronder bankgarantie, te verkrijgen. Indien opdrachtgever enig door hem verschuldigd bedrag niet op de voet van het voorgaande voldoet, is hij zonder ingebrekestelling van rechtswege in verzuim. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van opdrachtnemer, verband houdende met de inning van enige vordering op de opdrachtgever of verband houdende met het verweer tegen een ten onrechte door de opdrachtgever gepretendeerde vordering, komen voor rekening van de opdrachtgever.

### 4. KLACHTEN EN GESCHILLEN

4.1 Aanmelding van klachten respectievelijk schaden en/of aansprakelijkheidsstelling dienen, binnen de daarvoor gestelde termijn, altijd schriftelijk aan opdrachtnemer te worden gemeld.

B: voor alle overige werkzaamheden en adviezen etc, tot het voor haar diensten ten behoeve van die uitgevoerde opdracht toekomende honorarium. Bij opdrachten met een looptijd langer dan drie maanden, is het totaal door opdrachtnemer met betrekking tot de uitgevoerde opdracht te vergoeden schade beperkt tot het over de laatste drie maanden verschuldigde honorariumgedeelte, met een maximum van EUR 4.500,00.

4.16 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfschaden, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. vertragingschade, schade als gevolg van (het verschaffen van) gebrekkige medewerking, informatie van materialen van opdrachtgever, schade als gevolg van handelingen van aannemer of leveranciers in strijd met tekeningen, het bestek, ondeugdelijk uitgevoerde (herstel) werkzaamheden en/of verdere voorwaarden, schade aan personen, goederen of ter zake van het bouwkundige werk ontstaan, als gevolg van gebreken alsmede door ondeugdelijk uitgevoerde werkzaamheden door derden en evt. daaruit ontstane gevolgschaden en schaden wegens door opdrachtnemer uitgevoerde werkzaamheden, gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt. In alle gevallen waarin opdrachtnemer gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze, indien de schade is gedekt door een verzekering van opdrachtnemer, nooit hoger zijn dan het bedrag dat daadwerkelijk door de verzekeraar ter zake wordt uitgekeerd.

4.17 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schades, die voortvloeien uit storingen en/of meerwerk veroorzaakt door of vanwege voorschriften en maatregelen van de overheden of nutsbedrijven.

4.18 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade verband houdende met of ten gevolge van onjuiste kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgave, schade ten gevolge van omissies in inspecties en inspectierapporten en/of schade voortvloeiende uit of verband houdende met adviezen en/of rapportages van externe deskundigen.

4.19 Indien opdrachtnemer met inachtneming van artikel 4.14 aansprakelijk is voor schade, is opdrachtnemer gerechtigd de schade op eigen kosten te doen beperken of ongedaan te maken, te herstellen of te doen herstellen.

### 5. BEEINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

5.1 Indien de opdrachtgever een of meer van zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, surseance van betaling aanvraagt, verkrijgt, in staat van faillissement wordt verklaard, alsmede wanneer zijn vermoegen geheel of gedeeltelijk in beslag wordt genomen, heeft opdrachtnemer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten of om de overeenkomst zonder voortgaande ingebrekestelling door middel van een schriftelijke verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, een en ander naar haar keuze en steeds met behoud van haar enig toekomstig recht op vergoeding van kosten, schade en interesten.

5.2 De ontbinding als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Overminderd de opdrachtnemer verder toekomende rechten heeft opdrachtnemer het recht, indien zij door overmacht wordt verhinderd een overeenkomst uit te voeren, om zonder rechterlijke tussenkomst de uitvoering der overeenkomst ter keuze van opdrachtnemer op te schorten of de overeenkomst geheel of ten dele te ontbinden, onder dat opdrachtnemer tot enige schadevergoeding gehouden is. Onder overmacht wordt ten deze verstaan elke omstandigheid, ten gevolge waarvan de naleving van de overeenkomst redelijkerwijze door de opdrachtgever niet meer kan worden verlangd, daaronder begrepen, oorlog, oorlogsgevaar, burgeroorlog en oproer, werkstakingen, werkdienuitsluiting, brand, weersomstandigheden, ongevallen, gewijzigde wettelijke voorschriften resp. aanwijzingen en instructies van overheden, etc.