

Bouwkundige rapportage



Buitenwijk 85
Hutjeshoek



Biljoen: Licht op de zaak

Biljoenkeur • Welgelegenweg 52 • 3776 PR Stroe
mail@biljoenbk.nl • 06 45560068 • www.biljoenbk.nl
BTW NL 1721 433 78 B01 • KvK 61833800 • NL 50 INGB 0664967779

Algemene informatie**Gekeurd object**

Adres : Buitenwijk 85
Postcode : 1234 BB
Woonplaats : Hutjeshoek
Woningtype : 2/1 kap woning
Bouwjaar : 1935
Status :

Opdrachtgever

Naam : Mevrouw K. Bouwmeester
Adres : Pandjesstraat 10
Postcode : 1234 AA
Woonplaats : Achterbuurt
Telefoonnummer : 00 12345678
E-Mail : kb@internet.com

Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige keuring
Rapportnummer : KE18.0002
Datum inspectie : Do 11 Jan 2018 om 12:00
Verkopend makelaar : De Pandjesbazen van Hutjeshoek
Aankopend makelaar :
Aanwezig bij de inspectie : Koper(s), verkopend makelaar
Weersgesteldheid tijdens opname : Droog in regenachtige periode
Inspecteur : Tom Bartelds

*Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend*A handwritten signature in blue ink, reading 'TBartelds'.

Tom Bartelds

Onafhankelijkheid en objectiviteit

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



Verstreckte informatie

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

Zijn er, waar ook, in de woning vochtproblemen aanwezig?	Nee
Zijn er verstoppingen bij de riolering/afvoer(en) geweest of bekend?	Nee
Zijn er gebreken bekend van de technische installaties?	Nee
Zijn er houtvernielers aangetroffen/bestreden?	Nee
Zijn er asbesthoudende materialen in of buiten de woning aanwezig?	Onbekend
Is de buitenriolering in kunststof uitgevoerd?	Onbekend
Olietank, septictank aanwezig?	Onbekend
Wat is het bouwjaar van de verwarmingsketel?	2003

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave

- De uitbouw is in 2012 gerealiseerd.
- Er is dubbel glas geplaatst, hierbij zijn deels de ramen vernieuwd (2014).

Wanneer is de laatste buitenschilderbeurt uitgevoerd?

2013

Is de (hoofd)riolering (in pandig) in pvc uitvoering?

Onbekend

- De keuken is in 2012 vernieuwd.

Informatie m.b.t. Vereniging van Eigenaars (V.v.E.)

Is er een vereniging van eigenaars?

Niet van toepassing

Algemene beoordeling en kostenindicatie

Algemene beoordeling

Bouwkundige staat uitwendig

Redelijk/goed

Bouwkundige staat inwendig

Redelijk/goed

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

Overzicht kostenindicatie:

Onderdeel	Herstel advies	Direct	Op termijn
Hellend dak	- De nok-en hoekkepervorsten op termijn opnieuw vastleggen/aansmeren, waar nodig vervangen.		€ 2.500,-
Platte daken	- De zinken dakbedekking ter plaatse van het erkerdak op termijn vernieuwen.		€ 1.000,-
Schoorsteen rechts	- Van de gezamenlijke schoorsteen het lood- en voegwerk nazien en waar nodig op termijn herstellen/vernieuwen.		€ 1.000,-
Schoorsteen links	- Op termijn het metsel- en voegwerk van de schoorsteen(kop) herstellen. Hiervoor is een post (inschatting)opgenomen.		€ 1.500,-
Kozijnen / gevelbekledingen	- De kozijndorpel van de achterdeur vervangen/herstellen.	€ 500,-	
Schilderwerk	- Een bijwerkbeurt uitvoeren. Met name liggende delen overschilderen het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. - Op termijn een volledige schilderbeurt uitvoeren (cyclus).	€ 1.000,-	€ 7.000,-
Balkon/dakterras	- De scheidingsmuur op termijn herstellen/scheurvorming dichtzetten. Eventueel roestend ijzerwerk verwijderen.		€ 500,-
Vloeren	- De strijk balk aan de voorzijde en de onderslagbalk ter plaatse vervangen.	€ 1.500,-	
Verwarming	- De cv-ketel gezien de gemiddelde gebruiksduur op termijn vernieuwen.		€ 2.500,-
Totaal (incl. BTW)		€ 3.000,-	€ 16.000,-

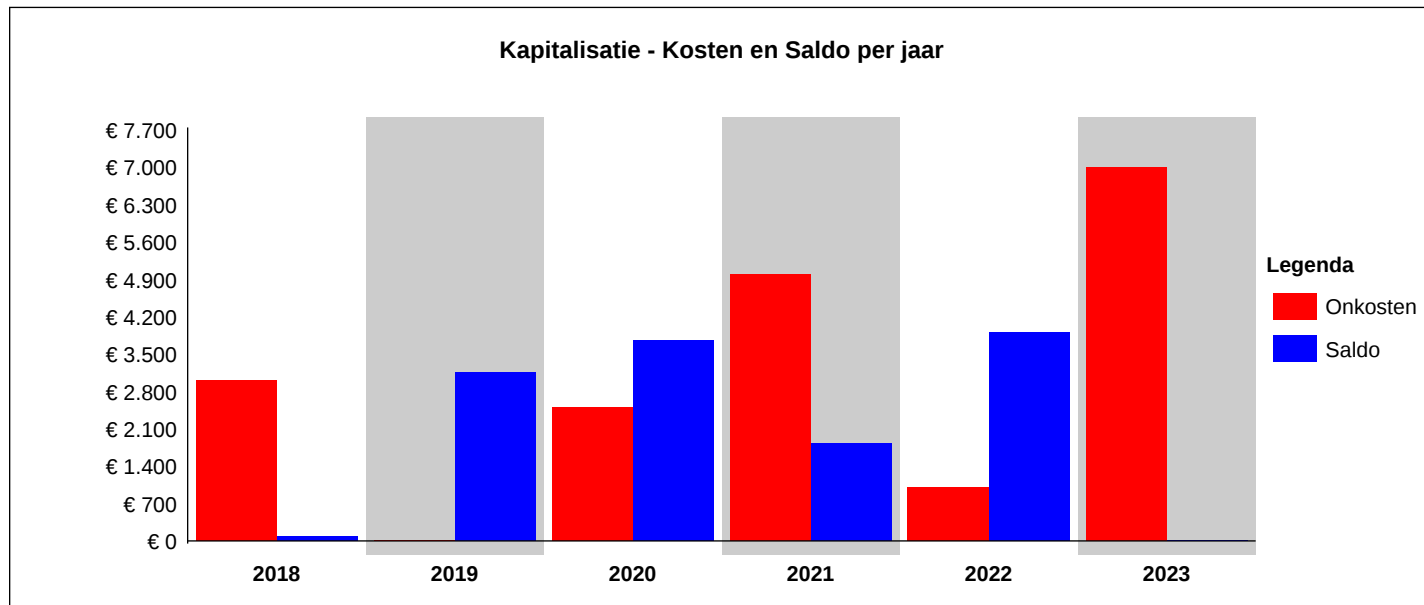
**Gedetailleerd overzicht 6-jarenplan**

HOOFDELEMENT	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hellend dak				€ 2.500		
Platte daken					€ 1.000	
Schoorsteen rechts				€ 1.000		
Schoorsteen links				€ 1.500		
Kozijnen / gevelbekledingen	€ 500					
Schilderwerk	€ 1.000					€ 7.000
Balkon/dakterras						
Vloeren	€ 1.500					
Verwarming			€ 2.500			
TOTAAL	€ 3.000	€ 0	€ 2.500	€ 5.000	€ 1.000	€ 7.000

Kapitalisatie

JAAR	ONKOSTEN	RESERVERING	SALDO
2018	€ 3.000	€ 3.083	€ 83
2019	€ 0	€ 3.083	€ 3.167
2020	€ 2.500	€ 3.083	€ 3.750
2021	€ 5.000	€ 3.083	€ 1.833
2022	€ 1.000	€ 3.083	€ 3.917
2023	€ 7.000	€ 3.083	€ 0

Grafiek kapitalisatie



Toelichting

Onkosten: De totale uitgave voor het onderhoud per jaar.
Reservering: De gemiddelde reservering over alle jaren in deze kapitalisatie.
Saldo: Dit is het opgebouwde banksaldo.
Deze is berekend aan de hand van de uitgaven en de reservering.

Alle prijzen zijn inclusief BTW

Nadere toelichting en uitgangspunten

Toelichting kostenindicatie:

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

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

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

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

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

De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:

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

De kostenindicaties worden:

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

Algemeen:

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

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

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

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

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

Het object wordt niet getoetst aan het bouwbesluit.

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

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

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

Waarderingen

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

Milieuaspecten

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

Asbest:

- *Hieronder zijn alleen de door ons herkende (mogelijke) asbesthoudende materialen genoemd. Wij pretenderen niet hiermee volledig te zijn, ook kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, Rodijka b.v. is geen gespecialiseerd asbestinventarisatie bedrijf.*
- *Herkenning van asbesthoudende materialen is moeilijk daar deze in zeer veel toepassingen (3500) voor komt.*
- *Inventarisatie is alleen mogelijk door een (nader) specialistisch onderzoek. In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor inventarisatie en eventuele sanering.*
- *Het verdient aanbeveling bij woningen van voor 1994 door een gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.*
- *Ten behoeve van de inspectie worden geen vloerafwerkingen verwijderd.*

Er zijn door ons geen asbestverdachte materialen aangetroffen/herkend.

- *Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten.*

Olietank:

Zijn er aanwijzingen die wijzen op de aanwezigheid van een olietank?

Nee

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

Bodemverontreiniging:

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

Nee

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



Toelichting Bouwkundige Keuring

Extern

Hellend dak

• Welk type pan is toegepast?	Keramisch VH
• Wat is de conditie van de pannen?	Redelijk
• Liggen de pannen voldoende dekkend?	Algemeen wel
• Liggen de vorsten voldoende vast?	Deels
• Zijn de vorsten goed aangesmeerd?	Deels
• Verkeren de panlatten in voldoende staat (steekproefsgewijze controle)?	Voor zover zichtbaar wel
• Verkeren de overstekken in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel
• Verkeren de goten/gootbekledingen en kilgoten in voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel
• Verkeren de regenpijpen in voldoende staat?	Algemeen wel
• Verkeren de dakdoorvoeren in een voldoende staat?	Voor zover inspecteerbaar wel

Opmerkingen:

- De panlatten zijn niet of beperkt inspecteerbaar, afgaande op de ligging van de pannen verkeren de panlatten in een voldoende staat.
- Bij dakwerkzaamheden altijd rekenen op enig herstel of vernieuwing van de panlatten. Het doorroesten van bevestigingsmiddelen is bij (oudere) woningen niet uit te sluiten.
- Zinken goten hebben een gemiddelde gebruiksduur van 30-35 jaar.
- Plaatselijk losgeraakte vorsten en onthechte mortel.

Hersteladviezen:

- De nok-en hoekkepervorsten op termijn opnieuw vastleggen/aansmeren, waar nodig vervangen.

Direct
Op termijn

€ 2.500,-



Platte daken		
Dakbedekking		
• Hoe is de conditie van de dakbedekking van het aanbouwdak?	Redelijk/goed	
• Hoe is de conditie van de dakbedekking van het erkerdak?	Matig	
Overige		
• Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat?	Algemeen wel	
• Verkeren de regenpijpen in voldoende staat?	Algemeen wel	
• Is de bouwfysische dakopbouw inspecteerbaar in combinatie met ventilatie?	Nee	
Opmerkingen:		
- Gemiddelde gebruiksduur van kunststof en zinken dakbedekking 30 tot 35 jaar, van overige dakbedekking 20 tot 25 jaar.		
Hersteladviezen:	Direct	Op termijn
- De zinken dakbedekking ter plaatse van het erkerdak op termijn vernieuwen.		€ 1.000,-



Schoorsteen rechts		
- Hoe is algemeen de conditie van de schoorste(n) en? - Verkeert het loodwerk algemeen in voldoende staat? - Verkeert het voegwerk algemeen in voldoende staat? - Verkeert het metselwerk algemeen in een voldoende staat? - Verkeert de afsmeerlaag/betonnen afdekplaat in een voldoende staat?	Redelijk Voor zover zichtbaar wel Deels Voor zover zichtbaar wel Niet te inspecteren	 
Opmerkingen: - Plaatselijk onthechting en mosvorming op het voegwerk. - Van de verwachte kosten op termijn is 50% opgenomen, de andere helft is voor rekening van de bureu.		
Hersteladviezen: Van de gezamenlijke schoorsteen het lood- en voegwerk nazien en waar nodig op termijn herstellen/vernieuwen.	Direct	Op termijn € 1.000,-

Schoorsteen links		
• Hoe is algemeen de conditie van de schoorste(n) en? • Verkeert het loodwerk algemeen in voldoende staat? • Verkeert het voegwerk algemeen in voldoende staat? • Verkeert het metselwerk algemeen in een voldoende staat? • Verkeert de afsmeerlaag/betonnen afdekplaat in een voldoende staat?	Redelijk/matig Voor zover zichtbaar wel Deels Voor zover zichtbaar wel Niet te inspecteren	 
Hersteladviezen: - Op termijn het metsel- en voegwerk van de schoorsteen(kop) herstellen. Hiervoor is een post (inschatting)opgenomen.	Direct Op termijn € 1.500,-	

Dakkapel(len) voor dakvlak

Dakkapel(len) voor

- | | |
|---|--------------------------------|
| • Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)? | Redelijk/goed |
| • Hoe is algemeen de conditie van de dakbedekking(en)? | Voor zover zichtbaar voldoende |
| • Verkeren de boeiboorden/windveren in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |
| • Verkeren de zijwangen in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |
| • Verkeert het loodwerk in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |

Opmerkingen:

- Het dak was niet voor inspectie bereikbaar, de dakbedekking is met een spiegel op een lange stok geïnspecteerd (= beperkt).
- Moderne bitumineuze dakbedekkingen hebben, mits goed aangebracht, een gebruiksduur van 20-25 jaar.



Dakkapel(len) achter dakvlak

Dakkapel(len) achter dakvlak

- | | |
|---|--------------------------------|
| • Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)? | Redelijk/goed |
| • Hoe is algemeen de conditie van de dakbedekking(en)? | Voor zover zichtbaar voldoende |
| • Verkeren de boeiboorden/windveren in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |
| • Verkeren de zijwangen in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |
| • Verkeert het loodwerk in een voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |

Opmerkingen:

- Moderne bitumineuze dakbedekkingen hebben, mits goed aangebracht, een gebruiksduur van 20-25 jaar.
- Het dak was niet voor inspectie bereikbaar, de dakbedekking is met een spiegel op een lange stok geïnspecteerd (= beperkt).



Dakkapel(len) linker zijdakvlak		
Dakkapel(len) linker zijdakvlak		
• Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)? • Hoe is algemeen de conditie van de dakbedekking(en)? • Verkeren de boeiboorden/windveren in een voldoende staat? • Verkeren de zijwangen in een voldoende staat?	- Redelijk/goed - Niet te inspecteren - Voor zover zichtbaar wel - Voor zover zichtbaar wel	
Opmerkingen:		
- Gemiddelde gebruiksduur van kunststof en zinken dakbedekking 30 tot 35 jaar, van overige dakbedekking 20 tot 25 jaar. - De dakkapel heeft een vast raam.		

Gevels/metselwerk		
• Zijn de gevels in spouw uitgevoerd?	Ja	
• Zijn de gevels in massief metselwerk uitgevoerd?	Nee	
• Is het voegwerk algemeen voldoende?	Ja	
• Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat?	Ja	
• Wordt de spouw geventileerd?	Ja	
Opmerkingen:		
- De detailleringen ter plaatse van de kozijndorpels van de aanbouw zijn niet afwaterend uitgevoerd.		

Kozijnen / gevelbekledingen		
- Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen? - Zijn er (zichtbare) reparaties uitgevoerd? - Zijn er ramen/deuren die klemmen? - Verkeert het hang en sluitwerk algemeen in voldoende staat?	Redelijk/goed Ja Ja Ja	 
Opmerkingen: - Het repareren van kozijnen betekend vaak uitstel van vervanging. - Voor uitvoeren schilderwerk, de draaiende delen waar nodig passchaven. Geen kosten opgenomen. - Altijd rekenen op enig herstel hang- en sluitwerk (vastzetten onderdelen etc). Geen kosten opgenomen.		
Hersteladviezen: De kozijndorpel van de achterdeur vervangen/herstellen.	Direct € 500,- Op termijn	

Schilderwerk					
- Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk? - Is er isolerende beglazing toegepast? - Is er noemenswaardige ruitschade aangetroffen?	Redelijk/goed Ja Nee	 			
Opmerkingen: - De isolerende beglazing is (deels) niet ventilerend aangebracht, hierdoor eerder kans op condensvorming in de luchtsouw en houtrot. Het is zaak de kitwerken goed in de gaten te houden. - In de isolerende beglazing is geen lekkage zicht- en/of herkenbaar, anders dan (eventueel) genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). - Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de 6 jaar te worden uitgevoerd, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij lakwerk is de cyclus beduidend korter.					
Hersteladviezen: - Een bijwerkbeurt uitvoeren. Met name liggende delen overschilderen het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. - Op termijn een volledige schilderbeurt uitvoeren (cyclus).	<table><tr><th>Direct</th><th>Op termijn</th></tr><tr><td>€ 1.000,-</td><td>€ 7.000,-</td></tr></table>		Direct	Op termijn	€ 1.000,-
Direct	Op termijn				
€ 1.000,-	€ 7.000,-				

Balkon/dakterras

- | | |
|---|--------------------------|
| • Hoe is algemeen de conditie van het balkon/dakterras? | Redelijk/goed |
| • Verkeert de constructie in voldoende staat? | Voor zover zichtbaar wel |
| • Is er noemenswaardige betonschade aangetroffen? | Nee |
| • Verkeert het hekwerk in voldoende staat? | Algemeen wel |

Opmerkingen:

- Het is raadzaam op termijn een nieuwe gietvloer of coating aan te brengen op de balkonvloer. Geen kosten opgenomen.
- Plaatselijk roestvorming bij bevestiging hekwerk. Het is zaak dit in de gaten te houden om beton- en metselwerkschade te voorkomen(scheidingsmuur).

Hersteladviezen:

- De scheidingsmuur op termijn herstellen/scheurvorming dichtzetten. Eventueel roestend ijzerwerk verwijderen.

Direct**Op termijn**
€ 500,-**Buitenriolering****Opmerkingen:**

- De buitenriolering is niet inspecteerbaar, deze is buiten beschouwing gelaten.

Intern

Dakconstructies

Hellende houten daken:

- | | |
|---|------------------|
| • Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar? | Deels |
| • Is er noemenswaardige doorbuiging/vervorming aangetroffen? | Nee |
| • Is het dakbeschot goed inspecteerbaar? | Beperkt |
| • Indien dakconstructie/-beschot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk? | Voldoende |
| • Zijn de daken geïsoleerd? | Vermoedelijk wel |
| • Is de opbouw van het dak zichtbaar? | Nee |

Platte houten daken:

- | | |
|---|---------------------|
| • Zijn de dakconstructies inspecteerbaar? | Beperkt |
| • Zijn er noemenswaardige doorbuiging/vervorming aangetroffen? | Nee |
| • Verkeert het dakbeschot in voldoende staat? | Niet te inspecteren |
| • Indien dakconstructie/-beschot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk? | Voldoende |
| • Zijn de daken geïsoleerd? | Vermoedelijk deels |

Steenachtige daken:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Is de dakconstructie goed inspecteerbaar? | Geen steenachtige daken aanwezig |
|---|----------------------------------|



Wanden (constructief en tussenwand) en plafonds

Wanden

- | | |
|---|---------|
| • Zijn er voorzetwanden toegepast? | Nee |
| • Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de wanden aangetroffen? | Beperkt |
| • Is er noemenswaardig optrekkend vocht aangetroffen? | Nee |
| • Zijn er vochtplekken of vochtproblemen in de wand(en) geconstateerd? | Nee |

Plafonds

- | | |
|--|----------|
| • Verkeren de plafonds algemeen in een voldoende staat? | Ja |
| • Hoe is algemeen de afwerking van de plafonds? | Redelijk |
| • Zijn er (krimp)scheuren of naden in de plafonds geconstateerd? | Beperkt |

Opmerkingen:

- De aanwezige scheurvormingen in de wanden zijn constructief niet van invloed (= herstel wandafwerking).
- Plaatselijk scheurtjes/barsten in de plafonds, veelal op naad (onderliggend) plaatmateriaal, constructief niet van invloed.
- Er zijn diverse hardboardplafonds aanwezig.



Vloeren		
Houten verdiepingsvloeren		
• Zijn er vloer- en plafondafwerkingen aanwezig?	Ja	
• Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Algemeen wel	
• Zit er noemenswaardige vervorming in de vloeren?	Nee	
• Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Niet te inspecteren	
• Indien vloerconstructie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Goed	
Houten begane grondvloer		
• Is de begane grondvloer aan de onderzijde inspecteerbaar?	Ja	
• Zit er noemenswaardige vervorming in de begane grondvloer?	Nee	
• Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Ja	
• Is de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd?	Nee	
• Is er noemenswaardige aantasting aangetroffen?	Nee	
• Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Deels	
Steenachtige vloeren		
• Zijn er systeemvloeren aanwezig?	Ja	
• Zijn er betonvloeren aanwezig die op het adres gemaakt zijn?	Ja	
• Zijn de vloeren op vaste bodem gestort (geen kruipruimte)?	Nee	
• Is er noemenswaardige schade aangetroffen?	Voor zover zichtbaar niet	
• Is de badkamervloer steenachtig (dekvloer)?	Ja	
• Verkeren de steenachtige vloeren voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Ja	
Opmerkingen:		
- Plaatselijk kraken de vloerdelen bij het belopen van de verdiepingsvloer. Het verdient aanbeveling de vloerdelen met schroeven vast te zetten. mogelijk zelfwerkzaamheid, geen kosten opgenomen. - Om de houten vloerconstructie in de woonkamer te herstellen is het waarschijnlijk noodzakelijk de afwerkvloer en de onderliggende constructievloer (deels) te verwijderen. Voor mogelijke schade aan de afwerkvloer zijn hier GEEN kosten opgenomen.		
Hersteladviezen:		
- De strijk balk aan de voorzijde en de onderslagbalk ter plaatse vervangen.	Direct € 1.500,-	Op termijn



Fundering		
• Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen en/of zettingen in de gevels/metselwerk aanwezig? • Is de woning op staal gefundeerd (direct op vaste grondslag)? • Heeft de woning een paal fundering?	Nee Ja Nee	
Opmerkingen: - Gezien het totale beeld van de gevels, wanden en vloeren in combinatie met de leeftijd van de woning kan worden geconcludeerd dat er geen, dan wel niet noemenswaardige funderingsproblemen (meer) zijn.		

Kelder		
• Zijn kelderwanden vochtig? • Was de kelder bij opname "droog" • Zijn er voldoende ventilatievoorzieningen in de kelder aanwezig?	Niet ongebruikelijk Ja Ja	  
Opmerkingen: - Plaatselijk zoutvorming op de kelderwanden. Dit is op zichzelf niet schadelijk en eenvoudig weg te borstelen. Het is raadzaam de wanden af te werken met een damp-open verf als witkalk om schade te voorkomen. - Periodiek staat er water op de keldervloer. De trapbomen zijn aan de onderzijde aangetast. Deze kunnen afgezaagd worden en met een stuk lood en een steen worden ondersteunt.		

Kruipruimte

• Is de kruipruimte onder de entree toegankelijk?	Geen kruipruimte aanwezig
• Is de kruipruimte onder de woonkamer toegankelijk?	Ja
• Is de kruipruimte onder de keuken toegankelijk?	Ja
• Is de kruipruimte onder het toilet toegankelijk?	Geen kruipruimte aanwezig
• Was de kruipruimte bij opname droog?	Aardvochtig/nat
• Zijn er voldoende ventilatievoorzieningen aanwezig?	Ja

Opmerkingen:

- Bij opname was de kruipruimte nat en was er condensvorming in de ruimte onder de voorkamer. Het verdient aanbeveling een bodemafluiting aan te brengen.



Afwerkingen en binnenschilderwerk

Opmerkingen:

- Wandafwerkingen (o.a. behang- en stucwerken) en tegelwerk buiten de natte groepen worden buiten beschouwing gelaten.
- Altijd rekenen op enig herstel (gaatjes stoppen, hol klinkend stucwerk etc.).
- Binnenschilderwerk en glaswerk wordt tevens buiten beschouwing gelaten, over het algemeen zal een woning in pandig opnieuw geschilderd gaan worden alvorens te worden betrokken.
- Er zijn geen kosten opgenomen voor aftimmerwerk (plinten, kleine reparaties etc.).
- U dient altijd rekening te houden met (divers) klein herstel en het eventueel op smaak brengen van de woning. Geen kosten opgenomen.

Binnendeuren en kozijnen		
• Zijn er klemmende deuren? • Zijn de binnendeuren algemeen voldoende? • Is het hang en sluitwerk algemeen voldoende?	Nee Ja Ja	
Opmerkingen: - Altijd rekenen op enig herstel hang en sluitwerk (o.a. vastzetten onderdelen etc.). Geen kosten opgenomen.		

Ongedierte/Zwam		
• Is er houtworm geconstateerd?	Nee	
• Is er boktor geconstateerd?	Nee	
• Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Ja, zie bij b.g. vloer	
Opmerkingen: - Aanwezigheid van houtvernielers is niet uit te sluiten.		

Sanitair/keuken		
Badkamer		
• Wat is de algemene staat van de badkamer?	Functioneel	
• Zijn voeg- en tegelwerk voldoende?	Algemeen wel	
• Verkeert het kitwerk in voldoende staat?	Deels	
• Werkt het mechanisme van het badkamertoilet goed?	Ja	
Keuken		
• Wat is de algemene staat van de keuken?	Redelijk/goed	
Toilet		
• Wat is de algemene staat van de toiletruimte?	Redelijk	
Opmerkingen:		
- Enige vochtuitslag bij kit- en voegwerken badkamer. - Rekenen op herstel/vernieuwing kitwerk badkamer/douche, mogelijk zelfwerkzaamheid. - Eventuele keukenapparatuur is buiten beschouwing gelaten. - Altijd rekenen op klein herstel keuken (vastzetten onderdelen, kitwerk etc.).		

Technische installaties

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

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

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

Elektrische installatie

• Hoe is algemeen de conditie van de elektrische installatie?	Redelijk/goed
• Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	meergroepsinstallatie
• Zijn er aardlekschakelaar(s) aanwezig?	Ja
• Is er een aarde aanwezig?	Ja
• Is de bedrading geplastificeerd/voldoende (steekproefgewijze controle)?	Ja
• Zijn de stopcontacten en schakelaars algemeen voldoende?	Ja

Opmerkingen:

- De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen.
- Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten.
- Altijd rekenen op herstel/vernieuwing wandcontactdozen/schakelaars e.d. en eventueel naar wens op uitbreiding/aanpassing.



Gasinstallatie

• Zijn de gasleidingen in koper/kunststof uitgevoerd?	Voor zover zichtbaar wel
• Zijn de gasleidingen in staal uitgevoerd?	Niet zichtbaar aanwezig
• Was er bij opname een gaslucht ruikbaar?	Nee
• Verkeren de gasleidingen voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Ja

Opmerkingen:

- De gasleiding(en) zijn beperkt inspecteerbaar.
- Gasleidingen worden visueel geïnspecteerd. Gasleidingen worden door ons niet afgeperst.



Verwarming		
- Hoe wordt de woning verwarmd? - Wat is het merk van de cv-ketel? - Heeft de ketel ook een warmwatervoorziening (combi-ketel)? - Wat is het bouwjaar van de cv-/combi-ketel? - Verkeren de radiatoren en leidingwerk algemeen in voldoende staat? - Zijn er lekkages geconstateerd? - Is er noemenswaardige corrosie opgetreden aan de radiatoren/leidingen? - Is er vloerverwarming aanwezig?	Centrale verwarming Remeha Ja 2005 Ja Voor zover zichtbaar niet Niet zichtbaar aanwezig Ja	
Opmerkingen: - De houtkachel is buiten beschouwing gelaten. - De gemiddelde gebruiksduur van cv-ketels is circa 15 jaar. Een ketel van die leeftijd hoeft niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen. - Voor het installeren van een hybride-systeem of warmtepomp dient u met aanzienlijke meerkosten te rekenen.		
Hersteladviezen: De cv-ketel gezien de gemiddelde gebruiksduur op termijn vernieuwen.	Direct € 2.500,-	Op termijn € 2.500,-

Waterinstallatie		
- Zijn de waterleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? - Zijn er lekkages in het leidingwerk aangetroffen? - Hoe is de warmwater voorziening?	Ja Nee Combi-ketel	
Opmerkingen: Kranen zijn buiten beschouwing gelaten.		

Ventilatie/vocht	
- Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de badkamer? Ja - Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de toiletruimte? Ja - Is er een ventilatievoorziening/afzuigkap aanwezig in de keuken? Ja	
Opmerkingen: De aanwezige ventilatievoorzieningen zijn niet beoordeeld/getest op hun capaciteit.	

Riolering	
- In welk materiaal is de hoofdriolering (voor zover zichtbaar) uitgevoerd? Niet inspecteerbaar - Zijn er loden afvoeren aangetroffen? Nee - Zijn er lekkages aangetroffen? Voor zover zichtbaar niet - Zijn er verstoppingen geconstateerd? Nee - Was er een rioollucht ruikbaar bij opname? Nee	
Opmerkingen: - Riolerings van gres, lood of ijzer kunnen nog jaren meegaan maar ook op korte termijn problemen geven. - Er zijn geen (zichtbare) loden afvoeren aangetroffen, echter aanwezigheid van loden afvoeren is niet uit te sluiten (tussen plafonds, in muren o.i.d.).	

Bijgebouw(en)

Bijgebouw / berging

- | | |
|---|--------------|
| • Hoe is algemeen de conditie van het bijgebouw? | Functioneel |
| • Verkeert de dakconstructie in voldoende staat? | Algemeen wel |
| • Verkeert de dakbedekking in voldoende staat? | Algemeen wel |
| • Verkeren de houten gevelwanden/-delen in voldoende staat? | Algemeen wel |

Opmerkingen:

- De detaillering aan de onderzijde van de geveldelen is minder (= rottingsgevoelig).
- Bijgebouwen zoals berging, garage en carport zijn van ondergeschikt belang ten opzichte van de woning. Kosten voor onderhoud worden alleen begroot als het gebrek de functionaliteit van de ruimte per direct in gevaar brengt.



1. Definities

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

Biljoenkeur : de gebruiker van algemene voorwaarden

Opdrachtgever: de wederpartij van gebruiker

Overeenkomst: de overeenkomst van opdracht

2. Toepassing

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

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

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

3. Aanvaarding / totstandkoming van de overeenkomst

3.1 Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend tenzij in de aanbieding schriftelijk uitdrukkelijk anders is bepaald.

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

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

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

4. Inhoud overeenkomst

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

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

4.3 Niet of moeilijk te bereiken onderdelen worden niet onderzocht en derhalve ook niet beoordeeld. Afwerkingen e.d. worden door Biljoenkeur niet verwijderd of los gemaakt. Niet bereikbare gedeelten van het pand worden niet toegankelijk gemaakt. Technische installaties worden niet gedemonteerd.

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

4.5. Metingen worden niet verricht.

5. Uitvoering van de overeenkomst

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

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

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

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

6. Rapportage

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

6.2 De geldigheidsduur van de rapportage is maximaal drie maanden; na deze periode dient een nieuw dan wel een geactualiseerde rapportage te worden opgesteld, waarvan de kosten nimmer voor Biljoenkeur zijn.

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

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

7. Wijziging van de overeenkomst

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

8. Betalingen

8.1. Het overeengekomen honorarium van Biljoenkeur is exclusief BTW.

8.2 Tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen dient de betaling van het verschuldigde door opdrachtgever binnen 14 dagen na factuurdatum aan Biljoenkeur te zijn voldaan.

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

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

9. Incassokosten

9.1 Indien de opdrachtgever in gebreke of in verzuim is in de (tijdige) nakoming van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van de opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever in het geval van geldvordering incassokosten verschuldigd. De incassokosten worden berekend overeenkomstig het incassotarief zoals door de Nederlandse Orde van Advocaten in incassozaken wordt geadviseerd met een minimum van € 75,--

9.2 Indien Biljoenkeur hogere kosten heeft gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.

9.3. De eventuele gemaakte redelijke gerechtelijke en executiekosten komen eveneens voor rekening van opdrachtgever.

10. Tussentijdse opzegging / ontbinding

10.1 In geval van tussentijdse opzegging van de overeenkomst door opdrachtgever, is opdrachtgever verplicht Biljoenkeur te vergoeden; het betreft hier de betaling van declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden, een vergoeding van de gemaakte kosten en de kosten die voortvloeien uit door Biljoenkeur aangegane verplichtingen met derden ter vervulling van de overeenkomst.

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

11. Aansprakelijkheid

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

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

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

11.4 Biljoenkeur is nimmer aansprakelijk voor schade kleiner dan € 1.200, dan wel schades als gevolg van overmacht.

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

12. Overmacht

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

13. Toepasselijk recht en geschillen

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

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