



Bouwkundig inspectierapport



**Voorbeeldstraat 1
3333 AA Utrecht**

Algemene informatie

Gekeurd object

Adres : Voorbeeldstraat 1
Postcode : 3333 AA
Woonplaats : Utrecht
Woningtype : Tussenwoning
Bouwjaar : 1930
Bewoond : Ja
Verbouwingsjaar : N.v.t
Gebruik : Particulier

Opdrachtgever

Naam : De heer O.N. Bekend
Adres : Julianastraat 18
Postcode : 3443 TT
Woonplaats : Woerden
Telefoonnummer : 06-12345678
E-Mail : woerden@woerden.nl

Inspectiegegevens

Soort inspectie : Bouwkundige keuring
Rapportnummer : KE11.0053
Datum inspectie : Di 30 Aug 2011 om 09:00
Verkopend makelaar : Makelaarskantoor A
Aankopend makelaar : Makelaardij B
Aanwezig bij de inspectie : Aankopend makelaar,verkopend
makelaar,koper
Was de woning bewoond tijdens opname? : Ja
Weersgesteldheid tijdens opname : Droog
Inspecteur : R.W. van Boetzelaer

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Rodijka garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Rodijka 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 verkoper en/of makelaar

Zijn er daklekkages aanwezig of zijn er daklekkages geweest de afgelopen 5 jaar?	Nee
Zijn er, waar ook, in de woning vochtproblemen geweest of bekend?	Onbekend
Zijn er verstoppingen bij de riolering/afvoer(en) geweest of bekend?	Nee
Zijn er gebreken bekend van de technische installaties?	Nee
- <i>Kapot expansievat</i>	
Zijn er houtvernielers aangetroffen/bestreden?	Onbekend
- <i>Er is houtworm bestreden bij de kap 4 jaar geleden, valt nog onder de garantie van 5 jaar.</i>	
Zijn er asbesthoudende materialen in of buiten de woning aanwezig?	Onbekend
Is de buitenriolering in kunststof uitgevoerd?	Nee
Olietank, septictank aanwezig?	Nee
Is het bouwjaar van de verwarmingsketel bekend?	Vermoedelijk 1998
Is er een onderhoudscontract voor de verwarmingsketel?	Nee
Zijn er toestellen gehuurd of geleased?	Nee
Zijn er nog andere zaken te melden die van belang kunnen zijn?	Nee

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave verkoper:

Zijn er recent dakbedekkingen vernieuwd?	Nee
Zijn er recent goten vernieuwd?	Nee
Zijn er recent andere dakonderdelen vernieuwd?	Nee
Zijn er recent kozijnen/houten gevelonderdelen vernieuwd ?	Nee
Zijn er recent nog andere gevelonderdelen vernieuwd?	Nee
- <i>Het voegwerk ter plaatse van de achtergevel is deels vernieuwd.</i>	
Wanneer is de laatste buitenschilderbeurt uitgevoerd?	5 jaar geleden
Zijn er reparaties aan de vloer(en) uitgevoerd?	Nee
Is de badkamer (recent) vernieuwd/gerenoveerd?	Nee
Is de toiletruimte (recent) vernieuwd/gerenoveerd?	Nee
Is de keuken (recent) vernieuwd/gerenoveerd?	Nee
Is de (hoofd)riolering (in pandig) in pvc uitvoering?	Onbekend
Zijn er installaties vernieuwd?	Nee
Zijn er in pandig nog ander (noemenswaardige) onderdelen die vernieuwd zijn?	Nee

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

Is er een vereniging van eigenaars?	Niet van toepassing
Is de V.v.E. Actief?	Niet van toepassing
Is er onderhoud gepland de komende 5 jaar?	Niet van toepassing
Is er een meerjaren onderhoudsplan?	Niet van toepassing

Algemene beoordeling en kostenindicatie

Algemene beoordeling

Bouwkundige staat uitwendig
Bouwkundige staat inwendig
Algehele indruk exterieur
Algehele indruk interieur

Redelijk/matig
Redelijk
Redelijk/matig
Redelijk

Overzicht kostenindicatie:

Onderdeel	Herstel advies	Directe kosten	Op termijn
1.1 Hellend dak	- De regenpijp ter plaatse van de achtergevel vernieuwen.	€ 250,-	
1.2 Platte daken	- De loodaansluiting boven de erker vernieuwen.		€ 250,-
1.3 Schoorsteen	- Van de schoorstenen het lood- en voegwerk nazien en waar nodig herstellen/vernieuwen.		€ 800,-
1.4 Dakkapel	- De dakbedekking op termijn vervangen.		€ 1.000,-
1.5 Gevels/metselwerk	- De scheurvorming ter plaatse van de achtergevel herstellen (stenen inboeten).		€ 300,-
1.6 Kozijnen/gevelbekleding en	- Het erkerkozijn in zijn geheel vernieuwen, als gevolg hiervan ook rekenen op (deels) herstel/vernieuwing erker/luifeldak.	€ 6.500,-	
	- Algemeen rekenen op houtrot reparaties (o.a. balkon-en keukenkozijn), hiervoor is een post opgenomen. - De draaiende delen waar nodig beter sluiten/te openen maken (passchaven). Kosten opgenomen in post houtrot reparaties.	€ 1.500,-	
1.7 Schilderwerk	- Het houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/overschilderen.	€ 3.500,-	€ 1.500,-
	- Het buitenschilderwerk in zijn geheel uitvoeren. Bij schilderwerk rekenen op stop- en vulwerk (reparaties). - In het bovenlicht van het keukenkozijn zit condens in de spouw, de ruit vervangen.	€ 250,-	
1.8 Balkon/dakterras	- Het balkon verkeert in zijn geheel in een slechte staat, deze renoveren/vernieuwen.		€ 6.500,-
2.3 Vloeren	- In de begane grondvloer is bruinrot en actieve houtworm aangetroffen, door een gespecialiseerd bedrijf de aantastingen laten onderzoeken en waar nodig de aangetaste balken vervangen; eventele aanvullende maatregelen in overleg met het gespecialiseerd bedrijf. Wij zijn uitgegaan van vervanging van 2 balken in het midden van de woonkamer/hal, strijk balk voor en behandeling van de gehele vloer met een fungicide/insecticide.	€ 2.000,-	
3.2 Verwarming	- De combi-ketel op termijn vernieuwen (gemiddelde levensduur circa 15 jaar).		€ 1.700,-
Bijgebouw / garage	- Rekenen op totale renovatie schuur, hiervoor zijn geen kosten opgenomen.		
Totaal (incl. BTW)		€ 14.000,-	€ 12.050,-

Indicatie meerjarenonderhoudsplanung

HOOFDELEMENT	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.1 Hellend dak	€ 250					
1.2 Platte daken			€ 250			
1.3 Schoorsteen					€ 800	
1.4 Dakkapel						€ 1.000
1.5 Gevels/metselwerk			€ 300			
1.6 Kozijnen/gevelbekledingen	€ 8.000					
1.7 Schilderwerk - Bijwerkbeurt				€ 1.500		
1.7 Schilderwerk - Grote beurt	€ 3.500					
1.7 Schilderwerk	€ 250					
1.8 Balkon/dakterras				€ 6.500		
2.3 Vloeren	€ 2.000					
3.2 Verwarming					€ 1.700	
Bijgebouw / garage						
TOTAAL	€ 14.000	€ 0	€ 550	€ 8.000	€ 2.500	€ 1.000

Kapitalisatie

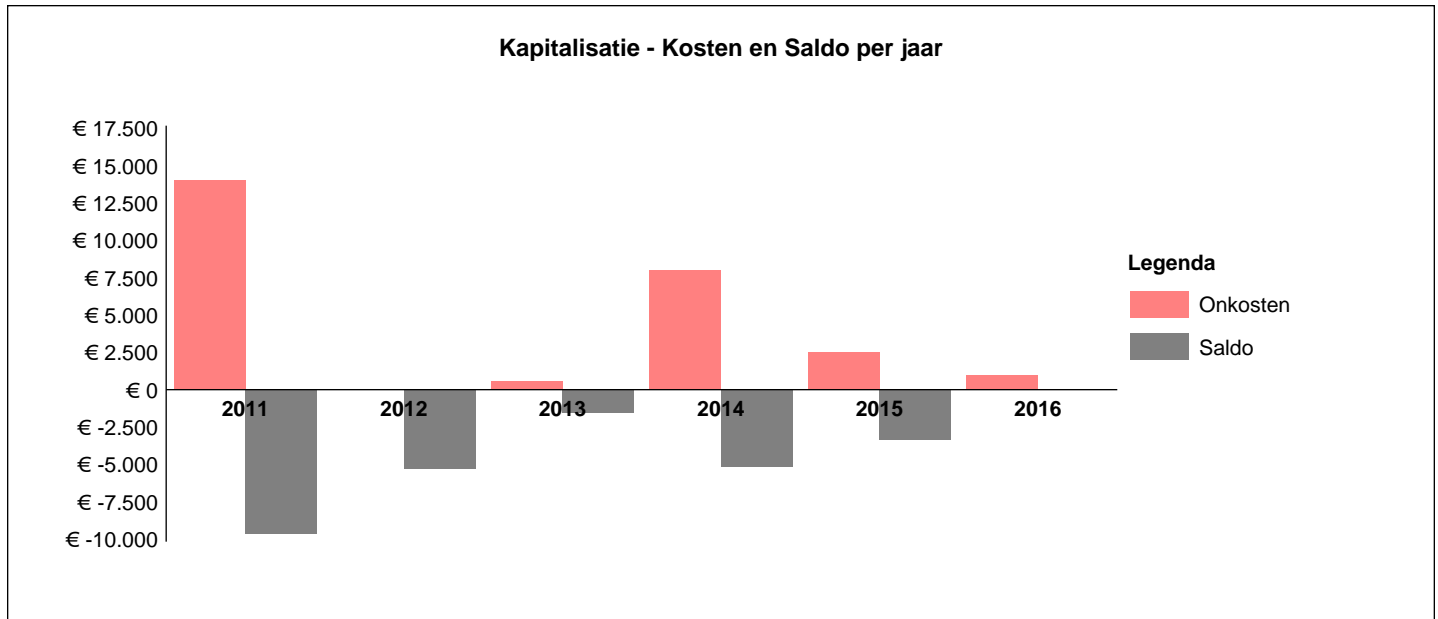
JAAR	ONKOSTEN	RESERVERING	SALDO
2011	€ 14.000	€ 4.342	€ -9.658
2012	€ 0	€ 4.342	€ -5.317
2013	€ 550	€ 4.342	€ -1.525
2014	€ 8.000	€ 4.342	€ -5.183
2015	€ 2.500	€ 4.342	€ -3.342
2016	€ 1.000	€ 4.342	€ 0

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

Grafiek kapitalisatie



Toelichting

- Onkosten:** De totale uitgave voor het onderhoud per jaar.
- 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 ingrijpendere werkzaamheden noodzakelijk zijn dan er tijdens de inspectie redelijkerwijs is voorzien.

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

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

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/achterelkaar 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:




Zijn er bijgebouwen/bergingen o.i.d. met asbesthoudende (golf)platen?	Nee
Is de riolering (deels) asbesthoudend?	Nee
Zijn er restanten van een asbesthoudende riolering in de kruipruimte aangetroffen?	Nee
Is er asbesthoudend/asbestverdacht vloerzeil aangetroffen?	Nee
- <i>Ten behoeven van de inspectie worden geen vloerafwerkingen verwijderd.</i>	
Zijn er asbestverdachte materialen aanwezig in of op het schoorsteenkanaal?	Nee
Is er asbestverdachte (plaat)materiaal aangetroffen nabij cv-ketel?	Nee
Is er asbestverdacht leidingisolatie toegepast?	Nee
Zijn er verder nog asbestverdachte of asbesthoudende materialen aangetroffen?	Ja
- <i>Asbesthoudende tegels op de balkonvloer.</i>	

Olietank:

Zijn er aanwijzingen die wijzen op de aanwezigheid van een olietank?	Nee
Indien aanwezig, is de olietank volgens opgaaf gesaneerd?	Niet van toepassing
Indien gesaneerd, is er een Kiwa certificaat aanwezig?	Niet van toepassing

Toelichting Bouwkundige Keuring

Extern

1.1 Hellend dak		
Welk type pan is toegepast?	Keramisch, Romaanse pan	  
Wat is de conditie van de pannen?	Redelijk/goed	
Liggen de pannen voldoende dekkend?	Ja	
Liggen de vorsten voldoende vast?	Ja	
Zijn de vorsten goed aangesmeerd?	Niet van toepassing	
Ligt er een (dampdoorlatende) folie onder de dakpannen?	Nee	
Verkeren de panlatten in voldoende staat (steekproefsgewijze controle)?	Ja	
Zijn er hellende daken aanwezig welke niet zijn voorzien van pannen?	Ja, kunststof dakbedekking	
Zo Ja, Wat is de conditie van deze dakbedekking?	Goed	
Verkeren de boeiboorden en windveren in een voldoende staat?	Ja	
Verkeren de overstekken in een voldoende staat?	Ja	
Verkeren de goten/gootbekledingen en kilgoten in voldoende staat?	Ja	
Zijn er dilatatie/expansiestukken aanwezig?	Nee	
Verkeren de regenpijpen in voldoende staat?	Nee	
Verkeren de dakramen in voldoende staat?	Ja	
Is er condensvorming aangetroffen in de beglazing van de dakramen?	Nee	
Verkeren de dakdoorvoeren in een voldoende staat?	Ja	
Verkeren de loodaansluitingen in voldoende staat?	Niet van toepassing	
Opmerkingen:		
De zinken gootbekleding (voorgevel) is ouder, voor zover zichtbaar nog voldoende.		
Hersteladviezen:		
- De regenpijp ter plaatse van de achtergevel vernieuwen.	Direct € 250,-	Op termijn

1.2 Platte daken

Dakbedekking

Hoe is de conditie van de dakbedekking van het hoofddak?	Redelijk
Hoe is de conditie van de dakbedekking van het aanbouwdak?	Niet van toepassing
Hoe is de conditie van de dakbedekking van het erkerdak?	Redelijk
Hoe is de conditie van de dakbedekking van het serredak?	Niet van toepassing

Overige

Is het dak/zijn de daken voorzien van een grindballast?	Nee
Indien er water op het dak blijft staan, dienen er maatregelen genomen te worden?	Nee
Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat?	Nee
Verkeren de koepel(s)/daklicht(en) in voldoende staat?	Niet van toepassing
Verkeren de boeiboorden/overstekken algemeen in een voldoende staat?	Ja
Verkeren de regenpijpen in voldoende staat?	Ja
Is de bouwfysische dakopbouw inspecteerbaar in combinatie met ventilatie?	Nee
Verkeren de dakdoorvoeren in een voldoende staat.	Niet van toepassing

Hersteladviezen:

- De loodaansluiting boven de erker vernieuwen.	Direct	Op termijn
		€ 250,-



1.3 Schoorsteen

Hoe is algemeen de conditie van de schoorste(n) en?	Redelijk/goed
Verkeert het loodwerk algemeen in voldoende staat?	Deels
Verkeert het voegwerk algemeen in voldoende staat?	Deels
Verkeert het metselwerk algemeen in een voldoende staat?	Ja
Verkeert de afsmeerlaag/betonnen afdekplaat in een voldoende staat?	Niet te inspecteren
Verkeren de schoorsteenpijpen in een voldoende staat?	Niet te inspecteren
Is er asbest aangetroffen?	Niet te inspecteren
Zijn er schoorsteenkap(pen) aanwezig?	Nee
Zijn er lekkage-/doorslagplekken aanwezig in/op het schoorsteenkanaal (in pandig) ?	Niet noemenswaardig
Zijn de kanalen inspecteerbaar?	Nee

Hersteladviezen:

- Van de schoorstenen het lood- en voegwerk nazien en waar nodig herstellen/vernieuwen.	Direct	Op termijn
		€ 800,-



1.4 Dakkapel		
Dakkapel(len) voor		
Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)?	Niet van toepassing	
Hoe is algemeen de conditie van de dakbedekking(en)?	Niet van toepassing	
Verkeren de boeiboorden/windveren in een voldoende staat?	Niet van toepassing	
Verkeren de zijwangen in een voldoende staat?	Niet van toepassing	
Verkeert het loodwerk in een voldoende staat?	Niet van toepassing	
Verkeert het houtwerk in een voldoende staat?	Niet van toepassing	
Zijn er aan de binnenkant lekkagesporen aangetroffen?	Niet van toepassing	
Zijn de lekkages actief?	Niet van toepassing	
Dakkapel(len) achter		
Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len)?	Redelijk/goed	
Hoe is algemeen de conditie van de dakbedekking(en)?	Redelijk	
Verkeren de boeiboorden/windveren in een voldoende staat?	Ja	
Verkeren de zijwangen in een voldoende staat?	Ja	
Verkeert het loodwerk in een voldoende staat?	Ja	
Verkeert het houtwerk in een voldoende staat?	Ja	
Zijn er aan de binnenkant lekkagesporen aangetroffen?	Nee	
Zijn de lekkages actief?	Niet van toepassing	
Overige		
Hoe is algemeen de conditie van de dakkapel(len) van de zijdakvlakken?	Niet van toepassing	
Opmerkingen:		
Het loodwerk is ouder, voor zover zichtbaar voldoende.		
Hersteladviezen:		
- De dakbedekking op termijn vervangen.	Direct	Op termijn
		€ 1.000,-



1.5 Gevels/metselwerk		
Zijn de gevels in spouw uitgevoerd?	Ja	
Zijn de gevels in massief metselwerk uitgevoerd?	Nee	
Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de voorgevel aangetroffen?	Nee	
Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de achtergevel aangetroffen?	Ja	
Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de rechter gevel aangetroffen?	Niet van toepassing	
Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de linker gevel aangetroffen?	Niet van toepassing	
Is het voegwerk algemeen voldoende?	Ja	
Is het stucwerk algemeen voldoende?	Niet van toepassing	
Verkeren de lateien in een voldoende staat?	Niet/beperkt te inspecteren	
Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat?	Ja	
Wordt de spouw geventileerd?	Ja	
Is de spouw nageïsoleerd?	Nee	
Zijn de gevels aan de buitenzijde nageïsoleerd?	Nee	
Opmerkingen:		
In de achtergevel scheurvorming als gevolg van uitzetting staalconstructie en spanning in het metselwerk. De aanwezige scheurvorming is constructief niet van invloed.		
Hersteladviezen:		
- De scheurvorming ter plaatse van de achtergevel herstellen (stenen inboeten).	Direct	Op termijn € 300,-



1.6 Kozijnen/gevelbekledingen		
Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen?	Redelijk/matig	
Zijn er kozijnen/draaiende delen aangetast door houtrot t.p.v. de voorgevel?		
Zijn er kozijnen/draaiende delen aangetast door houtrot t.p.v. de achtergevel?	Ja	
Zijn er kozijnen/draaiende delen aangetast door houtrot t.p.v. de linker zijgevel?	Niet van toepassing	
Zijn er kozijnen/draaiende delen aangetast door houtrot t.p.v. de rechter zijgevel?	Niet van toepassing	
Zijn er (zichtbare) reparaties uitgevoerd?	Ja	
Zijn er ramen/deuren die klemmen?	Ja	
Verkeert het hang en sluitwerk algemeen in voldoende staat?	Deels	
Is de gevelbetimmering algemeen voldoende?	Niet van toepassing	
Opmerkingen:		
De achtergevel kozijnen van de begane grond zijn in aluminium uitgevoerd (stelkozijn is hout).		
De balkondeuren konden bij opname niet open (klemde).		
Hersteladviezen:		
- Het erkerkozijn in zijn geheel vernieuwen, als gevolg hiervan ook rekenen op (deels) herstel/vernieuwing erker/luifeldak.	Direct	Op termijn
	€ 6.500,-	
- Algemeen rekenen op houtrot reparaties (o.a. balkon-en keukenkozijn), hiervoor is een post opgenomen.	€ 1.500,-	
- De draaiende delen waar nodig beter sluiten/te openen maken (passchaven). Kosten opgenomen in post houtrot reparaties.		



1.7 Schilderwerk

Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk?	Matig
Is het schilderwerk van de kozijnen/draaiende delen voldoende?	Nee
Is het schilderwerk overstekken/boeiboorden voldoende?	Nee
Is het schilderwerk van de pleisterlagen of metselwerk voldoende?	Niet van toepassing
Is het schilderwerk van de betonnen onderdelen voldoende?	Niet van toepassing
Is er isolerende beglazing toegepast?	Ja
Is er noemenswaardige ruitschade aangetroffen?	Ja



Hersteladviezen:	Direct	Op termijn
- Het buitenschilderwerk in zijn geheel uitvoeren. Bij schilderwerk rekenen op stop- en vulwerk (reparaties).	€ 3.500,-	
- In het bovenlicht van het keukenkozijn zit condens in de spouw, de ruit vervangen.	€ 250,-	
- Het houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/overschilderen.		€ 1.500,-

1.8 Balkon/dakterras

Hoe is algemeen de conditie van het balkon/dakterras?	Matig
Verkeert de balkonconstructie in voldoende staat?	Niet/beperkt te inspecteren
Is er noemenswaardige betonschade aangetroffen?	Ja
Verkeert de dakbedekking in voldoende staat?	Nee
Liggen de drainagetegels of vlonder op rubberen dragers?	Nee
Zijn er lekkages aangetroffen?	Nee
Verkeert de gemetselde balustrade in voldoende staat?	Niet van toepassing
Verkeert het hekwerk in voldoende staat?	Niet aanwezig
Verkeren de loodaansluitingen in een voldoende staat?	Niet van toepassing

Opmerkingen:

De staalconstructie is erg roestig, door afwerking beperkt inspecteerbaar.

Hersteladviezen:	Direct	Op termijn
- Het balkon verkeert in zijn geheel in een slechte staat, deze renoveren/vernieuwen.		€ 6.500,-



Intern

2.1 Dakconstructies

Hellende houten daken:

Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar ?	Deels inspecteerbaar
Zijn er noemenswaardige doorbuiging/vervorming aangetroffen?	Nee
Verkeren de dakconstructies in een voldoende staat?	Ja
Is het dakbeschoot goed inspecteerbaar?	Nee
Verkeert het dakbeschoot in voldoende staat?	Ja, voor zover inspecteerbaar
Indien dakconstructie/-beschoot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende
Zijn de daken geïsoleerd?	Vermoedelijk wel
Is de opbouw van het dak zichtbaar?	Nee
Zijn er lekkageplekken aangetroffen?	Niet noemenswaardig
Zo ja, waren de lekkageplekken bij opname droog?	Ja

Platte houten daken:

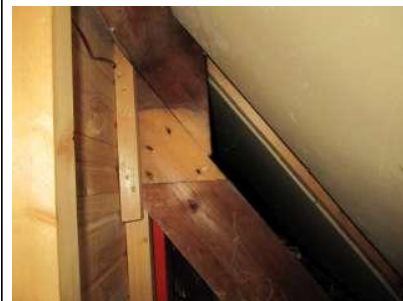
Zijn de dakconstructies inspecteerbaar?	Niet te inspecteren
Zijn er noemenswaardige doorbuiging/vervorming aangetroffen?	Nee
Verkeren de constructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Niet te inspecteren
Verkeert het dakbeschoot in voldoende staat?	Niet te inspecteren
Voor zover belopen, zijn de platte daken stabiel?	Niet belopen
Indien dakconstructie/-beschoot beperkt/niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende
Zijn de daken geïsoleerd?	Niet te inspecteren
Is de opbouw van het dak zichtbaar?	Nee
Zijn er lekkageplekken aangetroffen ?	Nee
Zo ja, waren de lekkageplekken bij opname droog?	Niet van toepassing

Steenachtige daken:

Is de dakconstructie goed inspecteerbaar?	Niet van toepassing
Is er noemenswaardige doorbuiging/vervorming aangetroffen?	Niet van toepassing
Verkeren de dakconstructies voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Niet van toepassing
Is er betonschade aangetroffen?	Niet van toepassing
Zijn de daken geïsoleerd?	Niet van toepassing
Zijn er lekkageplekken aangetroffen?	Niet van toepassing
Zo ja, waren de lekkageplekken bij opname droog?	Niet van toepassing

Opmerkingen:

De trekbal is verwijderd, het is niet zichtbaar in hoeverre maatregelen zijn getroffen om de (spat)krachten op te vangen. Er zijn geen noemenswaardige vervormingen aangetroffen. De indruk is goed.



2.2 Wanden (constuctief en tussenwand) en plafonds

Wanden		
Zijn er voorzetwanden toegepast?	Nee	
Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de wanden aangetroffen?	Beperkt	
Zo ja, dienen er maatregelen genomen te worden?	Nee	
Is er noemenswaardig (optrekkend) vocht aangetroffen?	Nee	
Zijn kelderwanden vochtig?	Niet ongebruikelijk	
Zo ja, worden maatregelen noodzakelijk geacht?	Nee	
Plafonds		
Verkeren de plafonds algemeen in een voldoende staat?	Deels	
Hoe is algemeen de afwerking van de plafonds?	Redelijk	
Zijn er (krimp)scheuren of naden in de plafonds geconstateerd?	Nee	
Zijn er vochtplekken in de plafonds geconstateerd?	Nee	
Zo ja, waren de lekkageplekken bij opname droog?	Niet van toepassing	
Zijn er brandonveilige plafonds aangetroffen?	Ja	
Opmerkingen:		
Veelal kunststof schrotenplafonds (brandonveilig). Het verdient aanbeveling de brandonveilige plafonds te vervangen, door bijv. gipsplatenplafonds.		

2.3 Vloeren

Houten verdiepingvloeren

Zijn er vloer- en plafondafwerkingen aanwezig?	Ja
Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Ja
Zit er noemenswaardige vervorming in de vloeren?	Nee
Zo ja, dienen er maatregelen genomen te worden?	Niet van toepassing
Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Niet te inspecteren
Indien vloerconstructie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende

Houten begane grondvloer

Is de begane grondvloer aan de onderzijde inspecteerbaar?	Grotendeels
Zit er noemenswaardige vervorming in de begane grondvloer?	Nee
Zo ja, dienen er maatregelen genomen te worden?	Nee
Zijn de vloerbalken voor zover zichtbaar in voldoende staat?	Deels
Zijn de vloeren bij belopen stabiel?	Ja
Is de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd?	Nee
Is er noemenswaardige aantasting aangetroffen?	Ja
Indien vloerconstructie niet inspecteerbaar, hoe is de indruk?	Voldoende, keukenvloer

Steenachtige vloeren

Zijn er systeemvloeren aanwezig?	Nee
Zijn er betonvloeren aanwezig die op het adres gemaakt zijn?	Ja
Zijn de vloeren aan de onderzijde geïsoleerd?	Nee
Zijn de vloeren op vaste bodem gestort (geen kruipruimte)?	Ja
Is er noemenswaardige schade aangetroffen?	Nee
Is de badkamervloer steenachtig (dekvloer)?	Ja
Verkeren de steenachtige vloeren voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Ja



Opmerkingen:

De keukenvloer is zeer beperkt inspecteerbaar, er is in het midden een onderslag balk aangebracht.

Hersteladviezen:

- In de begane grondvloer is bruinrot en actieve houtworm aangetroffen, door een gespecialiseerd bedrijf de aantastingen laten onderzoeken en waar nodig de aangetaste balken vervangen; eventuele aanvullende maatregelen in overleg met het gespecialiseerd bedrijf. Wij zijn uitgegaan van vervanging van 2 balken in het midden van de woonkamer/hal, strijk balk voor en behandeling van de gehele vloer met een fungicide/insecticide.

Direct	Op termijn
€ 2.000,-	

2.4 Fundering

Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen in de gevels/metselwerk aanwezig?	Nee	
Zo ja, dient er funderingsherstel uitgevoerd te worden?	Nee	
Is de woning op staal gefundeerd (direct op vaste grondslag)?	Ja	
Heeft de woning een paal fundering?	Nee	
Opmerkingen: Gezien het totale beeld van de gevels, wanden en vloeren en de leeftijd van de woning kan worden geconcludeerd dat er geen funderingsproblemen zijn.		

2.5 Kruipruimte

Is de kruipruimte onder de entree toegankelijk?	Niet van toepassing	
Is de kruipruimte onder de woonkamer toegankelijk?	Beperkt	
Is de kruipruimte onder de keuken toegankelijk?	Nee	
Is de kruipruimte onder de bijkeuken toegankelijk?	Niet van toepassing	
Is de kruipruimte onder de aanbouw toegankelijk?	Niet van toepassing	
Is de kruipruimte onder de slaapkamer(s) toegankelijk?	Niet van toepassing	
Is de kruipruimte onder het toilet toegankelijk?	Ja	
Is de kruipruimte onder de badkamer toegankelijk?	Niet van toepassing	
Was de kruipruimte bij opname droog?	Aardvochtig	
Is de kruipruimte "schoon"?	Nee	
Zijn er voldoende ventilatievoorzieningen aanwezig?	Ja	

2.6 Afwerkingen en binnenschilderwerk

Opmerkingen: Wandafwerkingen (o.a. behang-, stuc- en tegelwerken buiten 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.)		
--	--	--

2.7 Binnendeuren en kozijnen

Zijn er klemmende deuren?	Niet noemenswaardig	
Zijn de binnendeuren algemeen voldoende?	Ja	
Is het hang en sluitwerk algemeen voldoende?	Deels	
Opmerkingen: Algemeen ouder hang en sluitwerk, rekenen op herstel/vernieuwing. Geen kosten opgenomen.		

2.8 Trappen

Verkeren de balustrades/leuningen algemeen in een voldoende staat?	Deels	
Verkeren de trappen algemeen in voldoende staat?	Ja	
Opmerkingen: Op de zolder ontbreekt een traphek en leuningen.		

2.9 Sanitair/keuken

Keuken

Wat is de algemene staat van de keuken?	Redelijk/goed
Zijn er lekkages in de keuken geconstateerd?	Nee
Zijn voeg- kit- en tegelwerk voldoende?	Ja
Wat is de conditie van een eventuele 2e keuken?	Buiten beschouwing gelaten

Toilet

Wat is de algemene staat van de toiletruimte?	Redelijk
Is de toiletput goed bevestigd?	Ja
Werkt het mechanisme van het toilet goed?	Ja
Verkeert het fonteintje in voldoende staat?	Ja
Zijn voeg- en tegelwerk voldoende?	Ja
Hoe is de conditie van een eventuele 2e toiletruimte?	Niet van toepassing

Badkamer

Wat is de algemene staat van de badkamer?	Redelijk
Zijn voeg- en tegelwerk voldoende?	Ja
Verkeert het kitwerk in voldoende staat?	Nee
Zijn er lekkages van het sanitair in de badkamer(s)?	Nee
Zijn er vochtplekken zichtbaar achter de douche/baduitloop?	Voor zover zichtbaar niet
Werkt het mechanisme van het badkamertoilet goed?	Ja
Hoe is de conditie van een eventuele 2e badkamer?	Niet van toepassing



Opmerkingen:

Rekenen op herstel/vernieuwing kitwerk badkamer/douche, mogelijk zelfwerkzaamheid.

2.10 Ventilatie/vocht

Is er centrale mechanische ventilatie aanwezig?	Nee
Hoe wordt de badkamer geventileerd?	Elektrisch
Hoe wordt de eventuele 2e badkamer/doucheruimte geventileerd?	Niet van toepassing
Hoe wordt de toiletruimte geventileerd?	Niet inspecteerbaar
Hoe wordt de eventuele 2e toiletruimte geventileerd?	Niet van toepassing
Hoe wordt de keuken geventileerd?	Afzuigkap

Opmerkingen:

In toilet is verlaagd plafond aangebracht, mogelijk ventilatievoorziening hierboven?

2.11 Ongedierte/Zwam

Is er houtworm geconstateerd?	Ja	
Zo ja, bestaat het vermoeden dat deze nog actief is?	Ja	
Is er boktor geconstateerd?	Nee	
Zo ja, bestaat het vermoeden dat deze nog actief is?	Niet van toepassing	
Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Ja	
Opmerkingen: Zie ook bij vloeren		

2.12 Overig

Opmerkingen: De woning dient ons inziens in pandig geheel te worden gemoderniseerd en te worden opgeknapt/gerenoveerd, hiervoor zijn geen kosten opgenomen.	
---	--

Technische installaties

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

De installaties worden niet beoordeeld op goede werking en of deze voldoen aan de 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.

3.1 Elektrische installatie		
Hoe is algemeen de conditie van de elektrische installatie?	Redelijk/goed	
Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	4	
Zijn er een aardlekschakelaar(s) aanwezig?	Ja	
Is er een aarde aanwezig?	Ja	
Is er een hoofdschakelaar aanwezig?	Nee	
Is de bedrading geplastificeerd/voldoende (steekproefgewijze controle)?	Ja	
Zijn de stopcontacten en schakelaars algemeen voldoende?	Ja	
Is er elektrische vloerverwarming aanwezig?	Nee	
Opmerkingen:		
Altijd rekenen op herstel/vernieuwing wandcontactdozen/schakelaars e.d. en eventueel naar wens op uitbreiding/aanpassing.		

3.2 Verwarming		
Hoe wordt de woning verwarmd?	Centrale verwarming	
Wat is het merk van de cv-ketel?	Nefit	
Heeft de ketel ook een warmwatervoorziening (combi-ketel)?	Ja	
Wat is het bouwjaar van de cv-/combiketel?	Vermoedelijk 1998	
Verkeren de radiatoren en leidingwerk algemeen in voldoende staat?	Ja	
Zijn er lekkages geconstateerd?	Nee	
Is er noemenswaardige corrosie opgetreden aan de radiatoren/leidingen?	Nee	
Is er vloerverwarming aanwezig?	Nee	
Hersteladviezen:	Direct	Op termijn
- De combi-ketel op termijn vernieuwen (gemiddelde levensduur circa 15 jaar).		€ 1.700,-

3.3 Gasinstallatie		
Zijn de gasleidingen in koper/kunststof uitgevoerd?	Deels	
Zijn de gasleidingen in staal uitgevoerd?	Deels	
Was er bij opname een gaslucht ruikbaar?	Nee	
Verkeren de gasleidingen voor zover zichtbaar in een voldoende staat?	Ja	

3.4 Open haard.

Is het kanaal aan de binnenzijde inspecteerbaar?	Nee	
Trekt de open haard volgens de verkoper(s) goed?	Onbekend	
Is de open haard in het verleden jaarlijks geveegd?	Onbekend	
Zijn er gebreken aan de open haard gemeld?	Nee	
Opmerkingen: In de woonkamer is een houtkachel aanwezig.		

3.5 Waterinstallatie

Zijn de waterleidingen in koper/kunststof uitgevoerd?	Ja	
Zijn er loden waterleidingen aangetroffen?	Nee	
Zijn er lekkages in het leidingwerk aangetroffen?	Nee	
Hoe is de warmwater voorziening?	Combi-ketel + close in boiler	
Opmerkingen: Bij renovatie natte groepen rekenen op vernieuwing gehele installatie, geen kosten opgenomen. Algemeen oudere kranen, rekenen op herstel/vernieuwing; geen kosten opgenomen.		

3.6 Riolering

In welk materiaal is de hoofdriolering (voor zover zichtbaar) uitgevoerd?	Kunststof + gres buis	
Is er asbesthoudende riolering aangetroffen?	Nee	
Zijn er loden afvoeren aangetroffen?	Ja	
Zijn er lekkages aangetroffen?	Nee	
Zijn er verstoppingen geconstateerd?	Nee	
Was er een rioollucht ruikbaar bij opname?	Nee	
Opmerkingen: Loden afvoer(en) aangetroffen bij wastafel(s). Bij voorkeur afvoeren vervangen; niet begroot. De hoofdriolering gaat naar de achtertuin (septictank?), onder de keuken is nog een gresbuis aanwezig. Rioleringen van gres of lood kunnen nog jaren meegaan maar ook op korte termijn problemen geven.		

Bijgebouw(en)

Bijgebouw / garage		
Hoe is algemeen de conditie van het bijgebouw?	Matig	
Verkeert de dakconstructie in voldoende staat?	Ja	
Verkeert de dakbedekking in voldoende staat?	Nee	
Verkeren de boeiboorden in voldoende staat?	Nee	
Verkeren de goten in voldoende staat?	Niet van toepassing	
Verkeren de regenpijpen in voldoende staat?	Nee	
Verkeert het metselwerk in voldoende staat?	Ja	
Verkeert het voegwerk in voldoende staat?	Ja	
Verkeren de houten gevelwanden/-delen in voldoende staat?	Niet van toepassing	
Verkeren de kozijnen in voldoende staat?	Nee	
Verkeert de vloer in voldoende staat?	Ja	
Is het schilderwerk voldoende?	Nee	
Is de elektra voldoende/functioneel?	Deels	
Zijn er verder nog bijgebouwen o.i.d. aanwezig?	Niet van toepassing	
Hersteladviezen:	Direct	Op termijn
- Rekenen op totale renovatie schuur, hiervoor zijn geen kosten opgenomen.		



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEKGARANTIE

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
Naam De heer O.N. Bekend	Bedrijf Rodijka
Adres Julianastraat 18 3443 TT Woerden	Adres Koningshof 5 3481 HN Harmelen
Telefoonnr. 06-12345678	Telefoonnr. 0348 444 581
	Inspecteur R.W. van Boetzelaer
	Keuringsdatum Di 30 Aug 2011 om 09:00
	Nummer KVK 30187186
	Ingeschreven als Bouwkundig (advies) bureau
WONING	VERANTWOORDING
Adres Voorbeeldstraat 1	Datum inspectie Di 30 Aug 2011 om 09:00
Postcode/Plaats 3333 AA Utrecht	<i>Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend</i>
Woningtype Tussenwoning	
Bouwjaar 1930	
Rapportnummer KE11.0053	
	(Handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)

KOSTEN (van toepassing voor NHG)

	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemene bouwdelen	2.250,-	2.050,-	4.300,-
Totaal bouwlagen	11.750,-	8.300,-	20.050,-
TOTAAL WONING	14.000,-	10.350,-	24.350,-

VERBETERKOSTEN (niet van toepassing voor NHG)

Deze kosten zijn wel opgenomen in het basisrapport maar niet van toepassing voor NHG. Voor specificatie zie basisrapport.

	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Niet van toepassing voor NHG	0,-	1.700,-	1.700,-

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN					
Code	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v.(%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
A.3.1	Hellend dak De regenpijp ter plaatse van de achtergevel vernieuwen.	V	100	250,-	
A.3.1	Platte daken De loodaansluiting boven de erker vernieuwen.	V	100		250,-
A.3.1	Dakkapel De dakbedekking op termijn vervangen.	V	100		1.000,-
A.3.2	Schoorsteen Van de schoorstenen het lood- en voegwerk nazien en waar nodig herstellen/vernieuwen.	H	100		800,-
A.5	Vloeren In de begane grondvloer is bruinrot en actieve houtworm aangetroffen, door een gespecialiseerd bedrijf de aantastingen laten onderzoeken en waar nodig de aangetaste balken vervangen; eventele aanvullende maatregelen in overleg met het gespecialiseerd bedrijf. Wij zijn uitgegaan van vervanging van 2 balken in het midden van de woonkamer/hal, strijk balk voor en behandeling van de gehele vloer met een fungicide/insecticide.	O	100	2.000,-	
TOTAAL ALGEMEEN				2.250,-	2.050,-

Toelichting

Code:	Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Locatie en omschrijving gebrek:	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
Actie:	S = Slopen; H = Herstellen; V = Vervangen; N = Nieuw aanbrengen; O = Overig
k.v.(%):	Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten EUR 10.000,- bij 4 appartementen => k.v. = 25%, noodzakelijke kosten: EUR 2.500,-.
Direct noodzakelijke kosten:	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn noodzakelijke kosten:	Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN					
Code	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v.(%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Balkon/dakterras Het balkon verkeert in zijn geheel in een slechte staat, deze renoveren/vernieuwen.	H	100		6.500,-
B.1.2	Gevels/metselwerk De scheurvorming ter plaatse van de achtergevel herstellen (stenen inboeten).	H	100		300,-
B.2.1	Kozijnen/gevelbekledingen Het erkerkozijn in zijn geheel vernieuwen, als gevolg hiervan ook rekenen op (deels) herstel/vernieuwing erker/luifeldak.	V	100	6.500,-	
B.2.1	Kozijnen/gevelbekledingen Algemeen rekenen op houtrot reparaties (o.a. balkon-en keukenkozijn), hiervoor is een post opgenomen.	H	100	1.500,-	
B.2.2	Schilderwerk Het houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/overschilderen.	O	100		1.500,-
B.2.2	Schilderwerk Het buitenschilderwerk in zijn geheel uitvoeren. Bij schilderwerk rekenen op stop- en vulwerk (reparaties).	O	100	3.500,-	
B.2.2	Schilderwerk In het bovenlicht van het keukenkozijn zit condens in de spouw, de ruit vervangen.	V	100	250,-	
TOTAAL ALGEMEEN				11.750,-	8.300,-

Toelichting

Code:	Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Locatie en omschrijving gebrek:	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
Actie:	S = Slopen; H = Herstellen; V = Vervangen; N = Nieuw aanbrengen; O = Overig
k.v.(%):	Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten EUR 10.000,- bij 4 appartementen => k.v. = 25%, noodzakelijke kosten: EUR 2.500,-.
Direct noodzakelijke kosten:	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn noodzakelijke kosten:	Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN		
Code	Eisen en aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatie- openingen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.1.1	PORTIEK / GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhalen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	§ 3.17.2
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen. Dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING EN GOTEN Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingles opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerkingen opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, Voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.3.3	BRANDVEILIGHEID Tempex tegels en PVC schroten zijn zeer brandgevaarlijk, deze produceren bij brand zeer giftige rookgassen en zijn zeer smeltgevaarlijk hetgeen ernstige brandwonden kan veroorzaken. Advies tempex en PVC schroten verwijderen! Ook zachtboardplafonds geven een verhoogd risico bij brand. Deze plafonds zorgen namelijk voor een versnelling van brand en mogen daarom conform het bouwbesluit niet meer worden toegepast. Advies is om deze plafondafwerkingen te verwijderen en te vervangen door b.v. een gipsplaten afwerking.	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.5	ONGEDIERTE / ZWAM Bestrijding van ongedierte / zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport	

Code	Eisen en aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK / GEVELS	§ 3.6.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en / of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen / dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen.	§ 3.6.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid / roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingenbijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.6.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en / of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE / VOCHT Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 + § 3.11.2

1. Definities

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

Rodijka : 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 Rodijka 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 Rodijka, 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 Rodijka het geen is overeengekomen schriftelijk heeft bevestigd of indien door opdrachtgever de aanvaarding van een schriftelijke aanbieding van Rodijka 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 Rodijka 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 Rodijka 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 Rodijka niet verwijderd of los gemaakt. Niet bereikbare gedeelten van het pand worden niet toegankelijk gemaakt.

Technische installaties worden niet gedemonteerd.

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

4.5. Metingen worden niet verricht.

5. Uitvoering van de overeenkomst

5.1 Rodijka 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 Rodijka 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 Rodijka te verstrekken.

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

6. Rapportage

6.1 De rapportage van Rodijka 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 Rodijka zijn.

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

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

7. Wijziging van de overeenkomst

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

8. Betalingen

8.1. Het overeengekomen honorarium van Rodijka is exclusief BTW.

8.2 Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen dient de betaling van het verschuldigde door opdrachtgever binnen 14 dagen na factuurdatum aan Rodijka 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 Rodijka 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 Rodijka 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 Rodijka aangegane verplichtingen met derden ter vervulling van de overeenkomst.

10.2 Rodijka 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 Rodijka aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.

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

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

11.5 Rodijka 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 Rodijka en opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

13.2 Alle geschillen welke tussen Rodijka 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 Rodijka.

Deze algemene voorwaarden zijn bij de Kamer van Koophandel te Utrecht gedeponeerd onder nummer 30187186