

Adres
gekeurde woning Oostkanaaldijk 364
Nijmegen

Datum: 20-06-2018

Betreft:
Onderwerp

Topkeuring



Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Basisgegevens:

Aanvrager	Rijksvastgoedbedrijf Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Directie Transacties & Projecten Afdeling Verkoop Hanzelaan 310 8017 JK Zwolle	Keur Mijn Woning Naam inspecteur Ed Burgwal telefoonnummer 06-543 306 81 Inschrijffnummer kvk 30197344
Woning Adres	Oostkanaaldijk 364 Nijmegen	
gebouwtype Bouwjaar (indicatie)	hoekwoning 1927	

Bij keuring verkregen informatie

Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd aan het pand?

--

Zijn er bij de verkoper gebreken bekend die normaal gebruik van de woning in de weg staan?

nee

Zijn er speciale aandachtspunten van de opdrachtgever?

nee

Zijn er specifieke bijzonderheden?

nee

Aanwezigheid asbest

Het is verkoper of diens vertegenwoordiger niet bekend dat er in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in dit rapport vermelde plaatsen.

Aanwezigheid olietank

nee

Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Het algemene beeld:

In onderstaand overzicht treft u een eerste indicatie aan van de gekeurde woning. Uit de jarenlange ervaring van Keur Mijn Woning B.V. is naar voren gekomen dat de benoemde onderdelen de meeste kosten met zich meebrengen in het alledaagse onderhoud en renovatie van woningen. Dit schema geeft u een algemene indruk van de woning.

	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht	
Kozijnen			✓				
Metselwerk				✓			
Voegwerk				✓			
Platte daken				✓			
Hellende daken				✓			
buitenschilderwerk			✓				

Verklaring van de conditie:

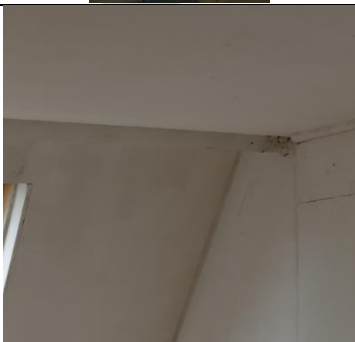
✓	Uitstekend	zo goed als nieuw
✓	Goed	geen gebreken, incidentele beginnende veroudering zichtbaar
✓	Redelijk	minimale zichtbare veroudering, gebreken kunnen voorkomen worden
✓	Matig	veroudering van een bouwdeel, functievervulling komt in gevaar
✓	Slecht	veroudering is onomkeerbaar, vervanging is noodzakelijk functievervulling is niet meer gewaarborgd
✓	Zeer slecht	bouwkundig rijp voor sloop

Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

De woning:

Algemeen

		In geen enkele woning met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten, omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, schoorstenen, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien hierover zekerheid gewenst is dient altijd nader gespecialiseerd onderzoek, dan wel een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.
		Er is een asbestverdachte rookgaskanaal in de woning aangetroffen.
		Een groot aantal plafonds zijn afgewerkt met zachtboard platen. Er is een aannemelijke kans dat deze platen asbesthoudend kunnen zijn. Voor asbesthoudende materialen bestaat geen verwijderingsplicht. In brandwerend board zijn de vezels zo slecht gebonden dat ze een gezondheidsrisico opleveren.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Daken en trappen



Dakconstructie

Vanwege de aanwezigheid van een afwerking is het slechts mogelijk om de zichtbare constructie te inspecteren en te beoordelen.

De constructie verkeert, voor zover onderzoek mogelijk was, in een goede conditie.

Er is sprake van een ongeïsoleerde kapconstructie.

Op verschillende plaatsen zijn leksporen aangetroffen.

Bewoner geeft aan dat er regelmatig dakpannen van het dak afgewaaid zijn, tijdens de recentelijke stormen.

De vochtplekken zijn steekproefsgewijs gemeten, tijdens de keuring waren deze plekken niet overal droog. Het dak dient nagezien en hersteld te worden.

De witte plekken zouden een vorm van schimmelvorming kunnen zijn. Wij adviseren om deze plekken droog, met behulp van een borstel te reinigen en te monitoren. Mochten de plekken terugkeren, schakel dan een specialist in om de eventuele schimmel te verwijderen.

Voor zover de constructieve onderdelen van het dak in het zicht kwamen, waren deze goed.

Na verwijdering van afwerkingen, aftimmeringen e.d. kunnen eventuele verdere problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

De dakpannen liggen redelijk netjes op het dak. Een enkele pan ligt scheef.

Op een enkele plaats is er een grote kier zichtbaar. Hier kunnen vogels in die nesten gaan bouwen in het dak.

De nokvorsten liggen niet geheel meer goed in de specie. Het is verstandig om dit te herstellen. Houdt er rekening mee dat dit een terugkerend punt zal zijn. Het is verstandig om te overwegen om de nokvorsten en de specie te verwijderen en

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

  	het geheel te vervangen door een kunststof ondervorst. Dit is op termijn een betere oplossing. 
Tip:	In de loop der jaren kan er onder de dakpannen vuil en nestmateriaal verzamelen. Als dit het geval is, dan wordt de ventilatie verhinderd. Dit kan verrotting van de onderliggende constructie veroorzaken. Dakpannen hebben een technische levensduur van ± 60 jaar
	Bemossing Het pannendak is redelijk schoon.

Keurmijnwoning.nl
 adres De Kranshof 256
 4005 DE Tiel
 tel 06 528 55 134
 web www.keurmijnwoning.nl

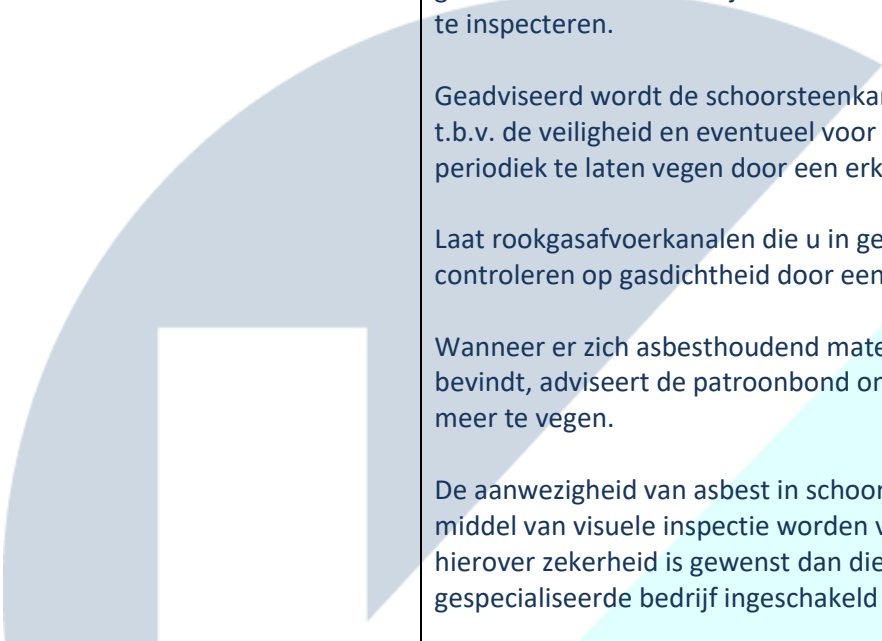
KvK 58360182
 BTW NL853004122B01
 ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	Het is verstandig om het pannendak regelmatig (eens per jaar) te reinigen. Mosgroei kan schade aan de dakpannen veroorzaken.
 	Bitumineus dak Het dak van de dakkapel en de berging is uitgevoerd in bitumen. Dit heeft een levensduur van 20-25 jaar. Het is onbekend hoe oud het bitumineuze dak is. Het dak van de dakkapel is in een matige staat. Er groeien plant op. Houdt rekening met het vervangen van de bitumen binnen een redelijk korte termijn. Het bitumen van de berging is redelijk tot matig. Het dak niet al te lang geleden vervangen, aldus de bewoner, maar ziet er toch aangetast uit.
	Schoorsteen en rookgasafvoeren De schoorsteen is verouderd. De voegen zitten los, de loodloketten kieren. Opvallend is dat er binnen geen sporen van lekkages gedetecteerd zijn. De schoorsteen dient spoedig onderhouden te worden.
	In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan de schoorsteen/dakdoorvoer(en) uitgevoerd. Wel is er een gedeelte vanaf straatniveau geïnspecteerd.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf. Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen. De aanwezigheid van asbest in schoorstenen kan niet door middel van visuele inspectie worden vastgesteld. Indien hierover zekerheid is gewenst dan dient er eeg gespecialiseerde bedrijf ingeschakeld te worden.
	Trappen: De trappen in de woning verkeren in een voldoende conditie en is voldoende stabiel en veilig. De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede (hoogte naar de volgende traptreden) is goed. De aantrede en de optrede zijn voldoende en de trap kan goed functioneren. Dit is niet bemeaten conform het bouwbesluit, maar beoordeeld op basis van 'loopt de trap wel of niet prettig'.
	balustrade en leuning muur verankering De balustrade /trapeuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid.

	Een balustrade of hekwerk dient, voor uw veiligheid aan een aantal minimum eisen te voldoen: - er mogen geen horizontale regel toegepast worden, hier kunnen kinderen opklimmen - als u voor spijlen kiest, dan mogen deze niet verder dan 10 centimeter uit elkaar staan (hart op hart), anders kunnen kinderen er tussendoor kruipen. - het hekwerk mag niet verder dan 5 centimeter uit de vloer of de trap staan, anders kunnen kinderen er tussendoor kruipen. - het hekwerk dient stabiel en sterk te zijn. als het wankelt of af kan breken, kunt u er alsnog doorheen vallen.
--	---

Goten, hemelwaterafvoeren en dakoverstekken:

	Goten: De goten zijn van zink en matig onderhouden. De goot aan de voorzijde is op een relatief korte termijn aan vervanging toe de goot aan de achterzijde binnen enkele jaren.
Ter info:	Zinken goten hebben bij normaal onderhoud een levensduur van 30 tot 40 jaar.

Keurmijnwoning.nl
 adres De Kranshof 256
 4005 DE Tiel
 tel 06 528 55 134
 web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
 BTW NL853004122B01
 ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	Zinken (en koperen) goten hebben een relatief lange levensduur, dankzij een patinalaag (een zelf beschermende laag). Om deze laag te behouden is het verstandig om de goot met regelmaat (jaarlijks) te reinigen. U dient de goten en afvoeren te reinigen door deze vrij te houden van bladeren en andere vuil.
	Houtwerk buitenzijde: Het houtwerk aan de buitenzijde (boeidelen, gevels en houtwerk tpv het dak) was niet overal bereikbaar voor een nauwkeurig onderzoek. Op het oog ziet het er redelijk tot matig onderhouden uit. Er kan tijdens onderhoud altijd blijken dat er wat zwakke plekken zitten die hersteld moeten worden. <i>Noot:</i> Op de berging is een rand van trespas aangebracht. Dit lijkt op het oude hout bevestigd te zijn. Houdt er rekening mee dat dit oude hout op termijn kan rotten, waardoor het trespas eraf kan vallen.

Binnen: Wanden, kozijnen en plafonds

	Wanden: Op basis van steekproeven is gecontroleerd op de aanwezigheid van los of hol klinkend stucwerk en tegelwerk. Er zijn geen bijzonderheden geconstateerd. Ter plaatse van de kozijnen is een hoog tot zeer hoog vochtgehalte gemeten. Hier dient aandacht aan de koudebruggen besteed te worden.
	Plafonds: De plafonds lijken prima in orde, er zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Keurmijnwoning.nl
 adres De Kranshof 256
 4005 DE Tiel
 tel 06 528 55 134
 web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
 BTW NL853004122B01
 ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	Een groot gedeelte van de plafonds is weg getimmerd, mogelijk komen er minder goede plekken of onregelmatigheden tevoorschijn na het verwijderen van de afwerking.
	Kozijnen: De binnen kozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk verkeren in een redelijk goede conditie.

Kozijnen



Kozijnen:

Bevestiging:

Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt.

Kozijnen:

De kozijnen zijn van hout en kunststof. Het schilderwerk is aan redelijk en er zijn sporen van lichte houtrot zichtbaar. Dit lijkt wel nog in een fase die goed hersteld kan worden, mits dit niet op al te lange termijn zal gebeuren. De kozijnhoeken aan de onderzijde vergen bijzondere aandacht.



Kozijnen: hang en sluitwerk

Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert naar behoren.

Het hang en sluitwerk zit op verschillende plaatsen los.

Het hang- en sluitwerk is niet uitgebreid gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld.

Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	Voor zover zichtbaar voldoet het hang en sluitwerk niet aan het politiekeurmerk. Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpennen en het spuiten van kruipolie (bijvoorbeeld WD40) op draaiende delen.
	Beglazing Verschillende kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. Er is geen lekkage of condensatie in het glas aangetroffen ten tijde van de inspectie.

Keuken, toilet en badkamer

	Keuken, toilet en badkamer De keuken is gecontroleerd op waterdruk en lekkages. Keukenapparatuur is geen onderdeel van een bouwkundige keuring. <i>Ter info:</i> <i>Keukenapparatuur heeft een gemiddelde levensduur van 8 jaar.</i> <i>Dit bij normaal gebruik en regulier onderhoud.</i> Een en ander functioneert naar behoren en er zijn geen bijzonderheden geconstateerd.
---	---

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

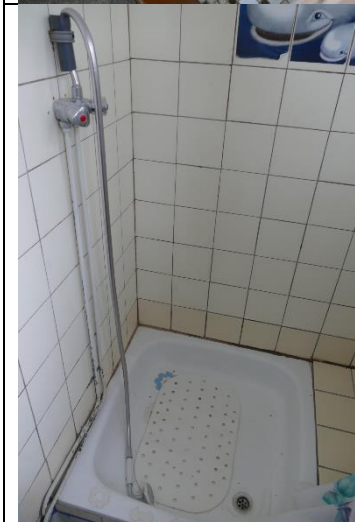
KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44



Toilet

Het toilet is gecontroleerd op lekkages. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Bijzonder is wel dat het toilet niet geventileerd wordt.

Een constante ventilatiestroom van 7 dm³/seconde is wenselijk voor een gezond binnenklimaat.



Badkamer

De badkamer is gecontroleerd op lekkages. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen, op wat schimmelvorming na. Bijzonder is wel dat de badkamer niet geventileerd wordt.

Een constante ventilatiestroom van 14 dm³/seconde is wenselijk voor een gezond binnenklimaat.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Waterinstallaties en verwarming

	Verwarming: hoofdininstallatie In de woning is verwarming c.q. zijn warmtebronnen aanwezig. Er zijn geen noemenswaardige bijzonderheden geconstateerd.
Ter info	De verwarming en/of de warmwaterinstallatie dient te zijn voorzien van een deugdelijke rookgasafvoer. Een brander moet het aardgas dat toegevoerd wordt, kunnen verbranden. Daar is zuurstof voor nodig. Is er te weinig zuurstof, dan vindt er onvolledige verbranding plaats en vormt zich koolmonoxide.
 	Verwarming: De woning wordt verwarmd door een gaskachel en een aantal elektrische kacheltjes. In de keuken hangt een gasdoorstroomgeiser uit ± 2010 
	Verwarming: algemeen en onderhoud Goed onderhoud bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	Leidingwerk systeem verwarming Het leidingwerk is gedeeltelijk zichtbaar en is beoordeeld.
Ter info	Voor zover aanwezig is ondergronds leidingwerk uiteraard visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd. Er kunnen dus geen uitspraken gedaan worden over koppelingen, roest, isolatie en dergelijke.

Elektrische installaties en brandveiligheid

Ter info	Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Per installatie worden de bijzonderheden benoemd. De installaties zijn visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een NEN 3140 keuring uitgevoerd worden van de elektrotechnische installatie.
	Electra: ouderdom groepen en meterkast De groepenkast is een verouderd, maar nog gangbaar systeem. Er zijn wel opvallend weinig groepen. Deze kast is niet voorzien van een aardlekschakelaar. De bedrading is steekproefsgewijs gecontroleerd. Er zijn draden in de gangbare kleuren aangetroffen. De bedrading voldoet, voor zover dat zichtbaar is, aan de eisen van deze tijd.

	Brandveiligheid: De woning is niet voorzien van rookmelders. In verband met de brandveiligheid wordt geadviseerd om op elke woonlaag minstens één rookmelder (ter plaatse van de verkeersruimtes) te plaatsen. Deze dient aangesloten te zijn op het lichtnet, voorzien van noodstroom en geschakeld met de andere rookmelders.
--	--

Water

	Watervoorziening: waterdruk koud water Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende.
Ter info	Een perlator is het mondstuk op de kraan. Het zorgt ervoor dat er lucht in de waterstraal komt, waardoor er minder water per tijdseenheid gebruikt wordt. De lucht zorgt er tevens voor dat de straal zijn waterdruk behoudt en de straal dus krachtig blijft. Vervuiling in deze perlator kan ogenschijnlijk de waterdruk doen afnemen. Het is van belang dat de perlator wordt schoongehouden en ontdaan van bijvoorbeeld kalkaantasting. De perlator kunt u eenvoudig (jaarlijks) van de kraan losdraaien en reinigen.
	Watervoorziening: waterdruk warm water Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte in de keuken is voldoende, de badkamer is voldoende.
	Watervoorziening: leidingwerk Bij gebruik van warm en/of koud water wordt geen klappend leidingwerk gehoord. Een terugslag is niet waargenomen. Het waargenomen leidingwerk is goed gebeugeld en/of bevestigd.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Ventilatie

	Toevoer van verse lucht geschiedt middels een enkele rooster in de ramen. Voor deze roosters geldt dat het van belang is dat ze tijdig gereinigd worden.
Ter info	Advies: regelmatig controleren of ventilatie voldoende is/blijft. Let erop dat er altijd ook voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

Kruipruimte

	Kruipruimte: condensatie vloer De kruipruimte was niet toegankelijk.
--	--

Vloeren

	Soort vloeren begane grond De vloer is vanaf de bovenzijde onder de eventueel aanwezige afwerking slechts beperkt geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. De vloer van de begane grond is van hout. De balken zijn in goede staat. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
---	---

Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	De vloer is onder de onderzijde van de eventueel aanwezige afwerking slechts beperkt geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
--	--

Fundering

	Fundering: Er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd. Er is geen schade zichtbaar aanwezig, die duidt op eventuele problemen met de fundering.
	De funderingsbalken zijn niet geheel zichtbaar en/of er is onvoldoende zicht om deze goed en geheel te inspecteren. De funderingsbalken zijn dus slechts deels geïnspecteerd. Belichting, vervuiling, bodemisolatie en dergelijke kunnen altijd het resultaat van de inspectie beïnvloeden.

Rioleringen en afvoeren

	Riolering Het afschot van de afvoeren en de rioleringen is voldoende. Een goed afschot is noodzakelijk. Bij wijzigingen in uw systeem adviseren wij u altijd hiermee rekening te houden. Er zijn geen problemen visueel waargenomen.
Ter info	Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. De aanwezigheid van eventuele septiktank moet worden aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de

Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	aankopende partij. Wij kunnen geen uitspraken doen over afvoeren die verwerkt zijn in wanden, achter aftimmeringen of op andere, niet zichtbare, locaties. Er moet rekening gehouden worden met regulier onderhoud, zoals het doorspuiten van de riolering. De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Volgens informatie, verstrekt door de makelaar, is er sprake van een 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.
Ter info	Riolering materiaal: PVC De riolering is van een PVC of PE materiaal. De buizen zijn bestand tegen agressief grond- en afvalwater zonder dat er bijkomende bescherming nodig is. Ze kunnen zowel boven als onder de grond gebruikt worden voor het transport van afvalwater en/of voor de riolering. Onderzoek aan opgegraven buizen heeft aangetoond dat 'oude' buizen meestal nog uitstekend voldoen aan de eisen van nu. Er is dus geen aanleiding om een beperkte levensduur te veronderstellen. We mogen dan ook aannemen dat de technische levensduur van het rioleringssystemen naar huidige maatstaven neerkomt op meer dan tachtig jaar.

Buitengevels

Ter info:	Metselwerk Metselwerk is een veel gebruikte en traditionele manier van bouwen. De toepassingstechniek is uiteraard in de loop der jaren flink verbeterd. Daar waar vroeger nauwelijks dilataties in het metselwerk werden toegepast, is dat tegenwoordig het tegenovergestelde.
------------------	--

Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

	Een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen. Geen dilatatie betekent doorgaans meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar als oorzaak heeft een werking en zetting van materialen. Zeker daar waar woningen voorzien zijn van een zogenaamde staalfundering (zonder palen) is daarom nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere woningen zijn voorzien van voldoende dilataties. Als de woning dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico's op scheurvorming minimaal.
	Gevels: scheurvorming Het metsel- en het voegwerk verkeren in een redelijke conditie. Er zijn enkele scheuren geconstateerd. Het lijkt erop dat er zettingen plaatsvinden of plaatsgevonden hebben. Dit vermoeden bestaat omdat er rondom de kelder enkele scheuren zichtbaar zijn. Tevens zijn er scheuren in de gevel zichtbaar die dit vermoeden bevestigen. Het lijkt erop, gezien het feit dat er scheuren hersteld zijn, die inmiddels weer kieren, dat de woning nog steeds aan werking onderhevig is. Voor meer zekerheid of voor meer informatie over het feit dat de scheurvorming uitgewerkt is adviseren wij nader geotechnisch onderzoek.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44



Er is ook scheurvorming zichtbaar die veroorzaakt wordt door het werken van de lateien. Deze scheurvorming is niet constructief, maar het is verstandig om deze scheuren te herstellen.



Aan de zijkanten lijkt de gevel onder druk te staan door spatkrachten van de kap. De zijwangen lijken als het ware, eraf te scheuren. Herstellen in overleg met een constructeur is gewenst.



Gevels: conditie stenen (metselwerk)

De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een redelijke en voldoende conditie, voor zover dit zichtbaar was.

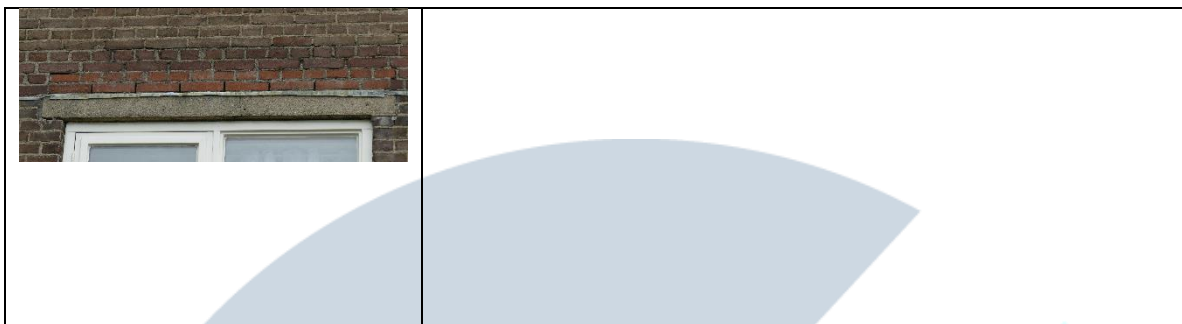
Enkele stenen zijn beschadigd aan de oppervlakte.

De voegen zijn ook op enkele plaatsen beschadigd en dienen hersteld te worden.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44



Divers



Wespennest :

In de randen van een velux dakraam is een actieve wespennest aangetroffen. Het is verstandig om deze te verwijderen.

Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Technische staat

Toelichting

De beoordeling van de technische staat waarin de woning verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

- De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van de woning als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en in hoeverre de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
- De onderhoudstoestand van de woning en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:
 - Code** verwijst naar het bijgevoegde programma van eisen, aanbevelingen en foto's
 - Locatie en omschrijving gebrek** de plaats waar een voorziening getroffen dient te worden, of waar een gebrek is geconstateerd voorzien van een omschrijving
 - Actie**
 - S** = slopen
 - H** = herstellen
 - V** = vervangen
 - N** = nieuw aanbrengen
 - O** = overig (voorzien van een toelichting)
 - 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 € 10.000,- bij 5 appartementen => k.v.= 20%, noodzakelijke kosten: € 2.000,-
- Direct noodzakelijke kosten:** Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade 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.

Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Kostenindicaties

De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:

- ☒ direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
- ☒ kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
- ☒ kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan dan wel een offerte ter zake.

De kostenindicaties worden:

- ☒ afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
- ☒ gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden);
- ☒ vermeld inclusief BTW;
- ☒ indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
- ☒ vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
- ☒ De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

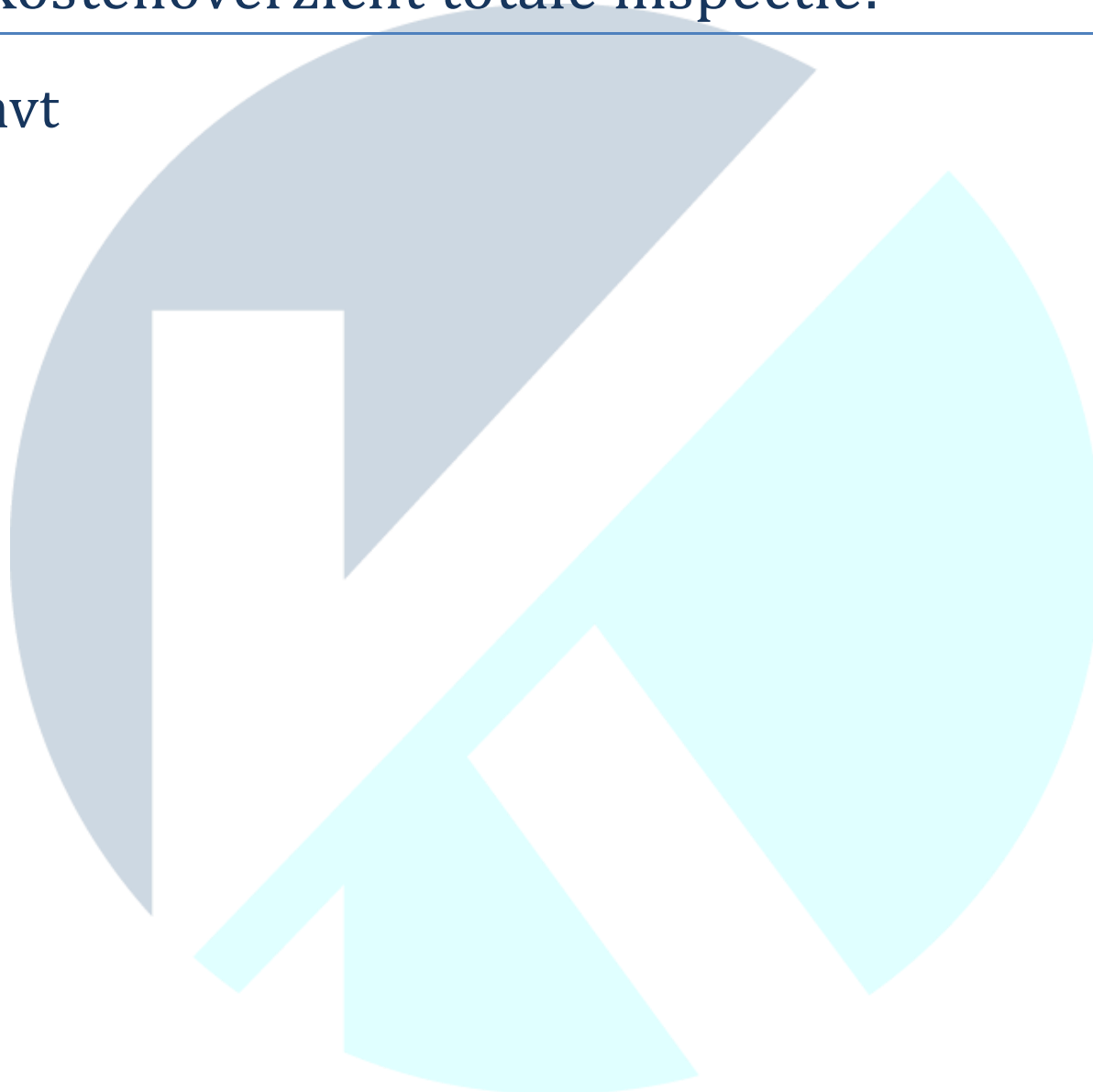
Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Kostenoverzicht totale inspectie:

nvt



Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

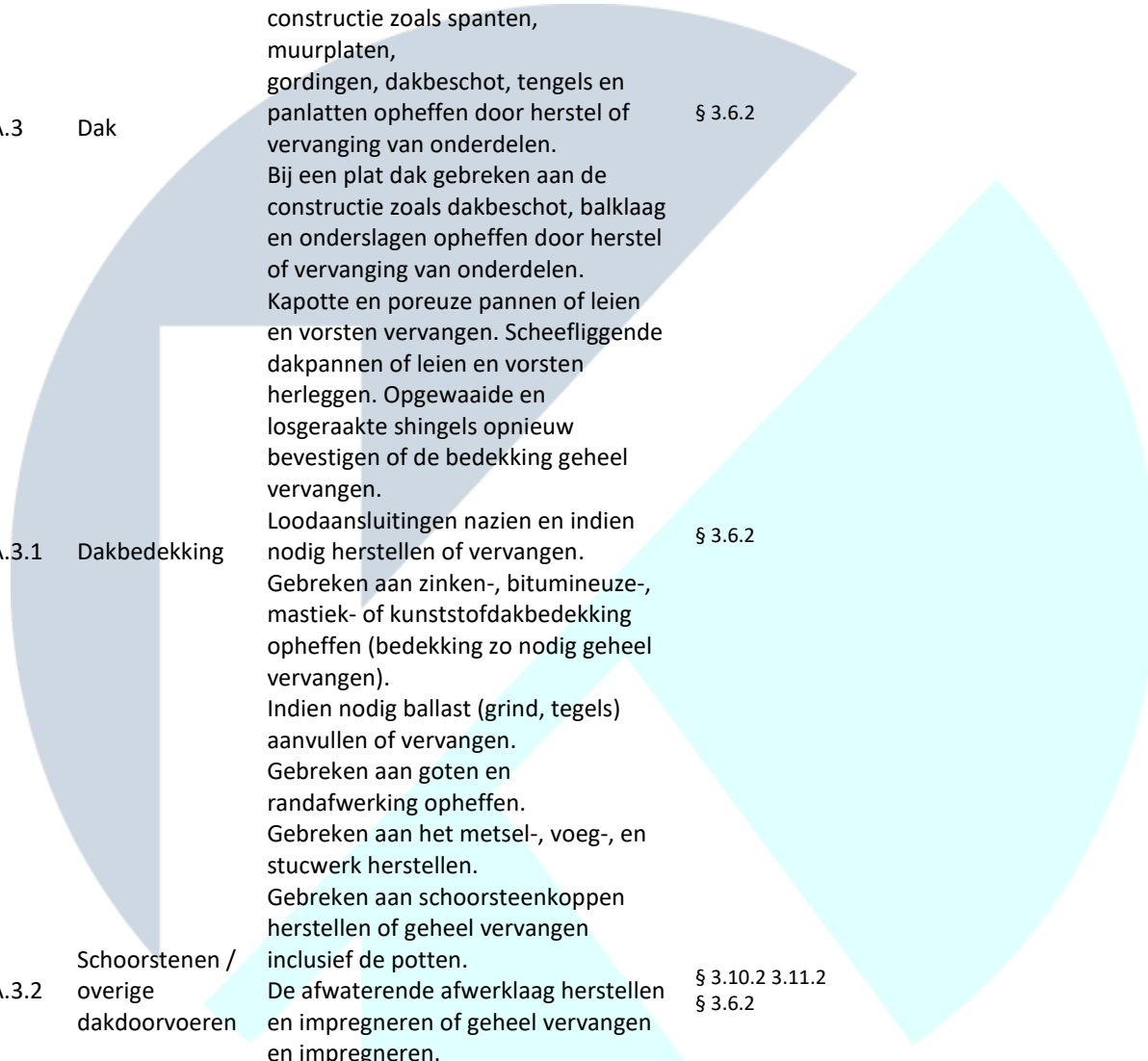
KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

In detail: algemene bouwdelen

Code	Element	Eisen en aanbevelingen	Bouwbesluit	Foto
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. Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 2.1.2 § 2.2.2	
A.1	Kruipruimte	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. Zo nodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen.	§ 3.17.2	
A.2	Portiek / galerij			

Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44



A.3	Dak	Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen. 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. Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen.	§ 3.6.2
A.3.1	Dakbedekking	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 randafwerking opheffen. Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten.	§ 3.6.2
A.3.2	Schoorstenen / overige dakdoorvoeren	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.4	Brandveiligheid	Tempex verwijderen Overige brandgevaarlijke situaties inventariseren	

Keurmijnwoning.nl
 adres De Kranshof 256
 4005 DE Tiel
 tel 06 528 55 134
 web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
 BTW NL853004122B01
 ING NL 45 INGB 0008 9738 44

A.5	Ongedierte / zwam	Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.
A.6	Diversen	Asbest Overige

In detail: verdieping

Code	Element	Eisen en aanbevelingen	Bouwbesluit	Foto
B.1.1	Betonwerk / gevels	Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk.	§ 2.1.2 § 2.2.2	
B.1.2	Metselwerk / gevels	Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	§ 3.6.2	
B.1.2.1		Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).		
B.1.2.2		Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.		
B.1.3	Houtwerk / gevels	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zo nodig behandelen of vervangen.	§ 3.6.2	
B.1.4	Metalen constructie onderdelen	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.	§ 3.6.2	

Keurmijnwoning.nl
 adres De Kranshof 256
 4005 DE Tiel
 tel 06 528 55 134
 web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
 BTW NL853004122B01
 ING NL 45 INGB 0008 9738 44

B.2.2	Schilderwerk buiten	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. Waterslagen en onderdorpels zo nodig vervangen. 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 beschadigingen bijwerken 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. 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 bij A.5). Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet	§ 3.6.2
B.3	Vloeren / houten constructie – onderdelen		§ 2.1.2 § 2.2.2
B.4	Sanitair		

Keurmijnwoning.nl
 adres De Kranshof 256
 4005 DE Tiel
 tel 06 528 55 134
 web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
 BTW NL853004122B01
 ING NL 45 INGB 0008 9738 44

B.5	Ventilatie / vocht	een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
		Bij in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 § 3.11.2



Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de te keuren woning en daartoe behorende opstallen. Hierbij 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. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen kunnen worden gesignaleerd en gerapporteerd.

Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd. Mocht er een vermoeden van een verborgen gebrek bestaan dan zal dat worden aangegeven.

Het rapport is bedoeld als een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven. Dit sluit echter niet uit dat er 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 is geen garantiedocument met betrekking tot het te verwachten onderhoud, aan de woning, 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, opgetild, opgegraven et cetera om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Samenvattend 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.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Het bouwtechnische rapport

- ✚ In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken omschreven;
- ✚ Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- ✚ Waarneembaarheid van het element,
- ✚ Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel,
- ✚ Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke op korte
 - termijn noodzakelijk zijn omdat de functie vervulling niet meer gewaarborgd is of de
 - kans op (vervolg)schade bestaat.
- ✚ Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken,
 - Zoals daar zijn:
 - onderzoek naar houtborende insecten,
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
 - onderzoek naar betonrot,
 - onderzoek naar asbest.

Bouwdelen die van de inspectie uitgezonderd zijn:
dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke.

Beoordeling van het object

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

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

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

In het bouwtechnische rapport worden, over afzonderlijke onderdelen, dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. levensduur, het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

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.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels te inspecteren onderdeel, dient de opdrachtgever een nader, destructief, specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien mogelijk aangevuld door onderzoek met behulp van instrumenten zoals een endoscoop. In voorkomende gevallen wordt er, met nadrukkelijke toestemming van de eigenaar van het pand en indien het technisch mogelijk is één of meerdere gaatjes geboord om endoscopisch onderzoek te verrichten.

Blijkt tijdens de keuring dat bepaalde onderdelen c.q gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, dan zal dit in het rapport worden weergegeven.

Indien tijdens keuring blijkt dat bepaalde objecten of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn dan zullen deze objecten of gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt. Een en ander is uitsluitend ter beoordeling van de inspecteur. Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen.

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. Deze opmerking heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook 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.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Raming van kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten evenals eventuele onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet op basis van de kengetallen van het NBI (Nederlands Bouwkosten Instituut). De prijzen zijn inclusief BTW.

Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten te keuren gebouw terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn, eventueel op verzoek van de opdrachtgever, opgenomen. Deze kosten zullen altijd, expliciet omschreven en vermeld worden in een separate bijlage. 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.

Stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen, zoals:

- Op het moment dat de omvang van de schade is niet vast te stellen (bijvoorbeeld bij een lekkage van verweerde dakbedekking die kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer)
- Op het moment dat de exacte oorzaak van de schade pas vastgesteld kan worden door een specialist, kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte)
- Op het moment er sprake is van te vernieuwen onderdelen in het interieur. Deze onderdelen zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Informatieplicht verkopers

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

- ❖ Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;
- ❖ Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan; Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk. Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan bouwtechnische inspecteur is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

Onderzoek plicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten.

Wat betekent deze onderzoek plicht voor kopers:

- ❖ Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- ❖ Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoek plicht 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 inspectiebureau 's geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Toelichting vanuit de NHG,

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften.

In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig ModelBouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik.

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model-Bouwkundig Rapport.

Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.

Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Fundering

Het is vrijwel onmogelijk om met het blote oog een goed en sluitend oordeel te geven over de fundering. Deze ligt geheel buiten het zicht, onder de grond. De bouwtechnische inspecteur heeft eventueel een afgeleid oordeel uitgesproken. Als er symptomen zijn die erop wijzen dat er iets mis zou kunnen zijn met de fundering, dan heeft de bouwtechnische inspecteur u dat verteld. Wellicht dat er een nader ('specialistisch') onderzoek nodig is. Maar zelfs als er op grond van dit afgeleide oordeel geen enkele reden is om aan te nemen dat er iets niet klopt, wil dat niet zeggen dat er nooit of te nimmer iets met de fundering aan de hand zou kunnen zijn.

Voorgaande opmerkingen gelden ook alle aan het zicht onttrokken onderdelen van het huis: de riolering, leidingen, enz.

De bouwtechnische inspecteur tracht telkens een zo goed mogelijk (van uit zichtbare signalen) afgeleid oordeel gegeven.

Asbest

Indien de bouwtechnische inspecteur tijdens het inspecteren van bouwkundige onderdelen in de woning asbestverdacht materiaal aantreft, zal hij hiervan melding maken in het rapport. De keuring omvat geen zelfstandig onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de woning. Aansprakelijkheid voor het niet opmerken van asbestverdacht of asbesthoudend materiaal wordt uitgesloten.

Als de opdrachtgever, van de keuring, de woning op eventuele aanwezigheid van asbest wil laten onderzoeken dan kan hij desgewenst een asbestspecialist raadplegen.

Appartement

In principe wordt bij een appartement alleen het privé gedeelte van het complex gekeurd. Het kan voorkomen dat de bouwtechnische inspecteur ook (enkele) onderdelen beoordeelt die tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw behoren voor zover deze vanuit het appartement zichtbaar of toegankelijk zijn.

Daarbij wordt in het rapport vermeld "maakt (mogelijk) onderdeel uit van de VvE". Indien kosten worden vermeld dan zijn deze uitsluitend ter indicatie opgenomen met betrekking tot dit gedeelte op basis van uw aandeel in de kosten. Eventueel heeft de bouwtechnische inspecteur hierbij een aanname gedaan voor de verdeelsleutel. De verdeelsleutel die voor u van toepassing is, wordt vermeld in de splitsingsakte. Wij adviseren u de splitsingsakte altijd hierop na te zien. De informatie is enkel bedoeld voor opdrachtgever van de keuring, daarmee ook niet voor de Vereniging van Eigenaars (VvE).

Dit rapport is er niet om een volledig beeld te schetsen van de bouwkundige staat van de betreffende gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Voor meer informatie met betrekking tot alle gemeenschappelijke gedeelten kunt u terecht bij de

Keurmijnwoning.nl

adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44

VvE. Vraag bij de VvE altijd naar de splitsingsakte, het meerjarenonderhoudsplan en de reserveringen.

Uitsluitend voor opdrachtgever

Het keuringsrapport is opgesteld in opdracht van de opdrachtgever en uitsluitend voor hem bedoeld. Geen enkele derde kan enig recht of aanspraak ontlenen aan de keuring en/of het rapport.



Keurmijnwoning.nl
adres De Kranshof 256
4005 DE Tiel
tel 06 528 55 134
web www.keurmijnwoning.nl

KvK 58360182
BTW NL853004122B01
ING NL 45 INGB 0008 9738 44