



Bouwkundig adviesbureau  
**DE BRAAL**

# Inspectierapport

Pluskeuring, inclusief NHG



Adres object: Groenendijk 7  
4587CR Kloo

Datum inspectie: maandag 18 oktober 2021  
Geldigheidsduur rapport: 3 maanden  
Rapportnummer: 202196



Bouwkundig adviesbureau  
**DE BRAAL**

Bouwkundig adviesbureau de Braal  
Reaumurstraat 11 a  
4532 KJ Terneuzen  
T 0115612604

www.bouwadviesdebraal.nl  
info@bouwadviesdebraal.nl  
KvK 22051603  
NL04abna0471695289

# Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE .....	3
DASHBOARD.....	3
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR.....	5
OVERZICHT CONDITIE SCORES .....	6
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN .....	8
INSPECTIE DETAILGEGEVENS .....	10
Dak .....	10
Dakbedekking.....	11
Diversen .....	13
Fundering .....	15
Kozijnen.....	16
Kruipruimte .....	18
Metselwerk .....	19
Ongedierte .....	20
Overig.....	21
Sanitair .....	22
Schilderwerk.....	23
Ventilatie/Vocht.....	25
Vloeren.....	26
BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE .....	28
KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE .....	29
KEURINGSRESULTATEN BOUWDELEN & ONDERHOUDSKOSTEN (BETREFT NHG).....	30
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN .....	32
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE .....	34
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN .....	38



# Algemene gegevens van de inspectie

## Inspectiegegevens

Rapportnummer	202196
Inspecteur	Dick de Braal
Soort inspectie	Verkoopkeuring
Datum inspectie	maandag 18 oktober 2021
Tijd inspectie	11.00
Geldigheidsduur rapport	3 maanden
Aanwezig bij inspectie	Makelaar verkoper
Weergesteldheid tijdens inspectie	Half bewolkt
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Nee

## Opdrachtgever

Naam  
Adres  
Postcode  
Woonplaats  
Telefoon  
E-mail

## Objectgegevens

Objecttype	Overig
Adres	Groenendijk 7
Postcode	4587CR
Plaats/locatie	Kloosterzande
Bewoond	ja
Bouwjaar	1920
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	3
Vereniging van eigenaren	Nee

# Dashboard

## Kosten

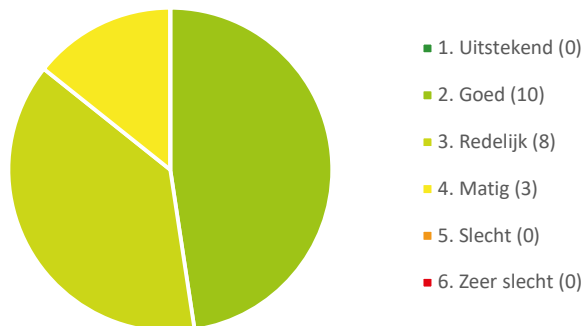
Onderhoudskosten direct	3.193
Onderhoudskosten op termijn	22.975
<b>Totaal</b>	<b>26.168</b>
<hr/>	
Verbeteringskosten	18.150

## Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

## Conditie scores van bouwdelen



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

Er zijn geen bouwdelen die slecht of zeer slecht zijn beoordeeld.

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

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen.

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
Niet inspecteerbaar	Kruipruimte	Fundering, kruipruimte, etc.	Kruipruimte





## Opmerkingen van de inspecteur

Het pand is jaren verhuurd geweest aan arbeidsmigranten. Er zijn geen kosten voor het moderniseren of verfraaien van het pand opgenomen.



*Dick de Braal*

## Overzicht conditiescores

### Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Dakconstructie-/beschot	Hout
 2-Goed	Dakkapel	Hout


### Dakbedekking

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Dakbedekking hellend	Bitumen
 4-Matig	Dakbedekking hellend	Keramische pan
 3-Redelijk	Dakgoot	Gootbekleding, EPDM

### Diversen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Elektra	Elektrinstallatie & schakelmateriaal
 2-Goed	Elektra	Groepenkast
 4-Matig	Raam	Hout


### Fundering

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Fundering, kruipruimte, etc.	Fundering algemeen

### Kozijnen

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Beglazing; vast buiten	Dubbelglas
 2-Goed	Kozijn; buiten	Hout
 2-Goed	Kozijn; buiten	Kunststof

### Kruipruimte

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 Niet inspecteerbaar	Fundering, kruipruimte, etc.	Kruipruimte

### Metselwerk

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Metselwerk	Metselwerk

### Ongedierte

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Houtworm	Houtworm of zwam



---

## Overig



---

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Verwarming	CV ketel

---

## Sanitair



---

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 4-Matig	Sanitaire toestellen	Douche algemeen
 3-Redelijk	Sanitaire toestellen	Toilet

---

## Schilderwerk


---

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Schilderwerk hout	Buitenschilderwerk hout
 3-Redelijk	Schilderwerk steenachtig materiaal	Buitenschilderwerk steenachtig

---

## Ventilatie/Vocht


---

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 3-Redelijk	Optrekkend vocht	Opgaand metselwerk

---

## Vloeren

---

Conditie	Bouwdeel	Materiaal soort
 2-Goed	Begane grond vloer	Beton

---

## Overzicht maatregelen en kosten

### Dakbedekking

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Dakbedekking hellend - Bitumen - Vervangen dakbedekking,	0	1.452	0	1.452
Dakbedekking hellend - Keramische pan - Algemene post controleren pannen	968	0	0	968
Dakbedekking hellend - Keramische pan - Vervangen nokvorsten op hoekkepers	0	7.865	0	7.865
<b>Totaal</b>	<b>968</b>	<b>9.317</b>	<b>0</b>	<b>10.285</b>

### Diversen

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Elektra - Elektrainstallatie & schakelmateriaal - Algemene post	484	0	0	484
Raam - Hout - Vervangen buitenraam	531	0	0	531
<b>Totaal</b>	<b>1.015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.015</b>

### Kozijnen

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Kozijn; buiten - Hout - Afstellen hang- en sluitwerk	363	0	0	363
Kozijn; buiten - Hout - Herstel buitenkozijnen lokale aantasting	363	0	0	363
Kozijn; buiten - Hout - Herstel buitenkozijnen lokale aantasting	0	968	0	968
<b>Totaal</b>	<b>726</b>	<b>968</b>	<b>0</b>	<b>1.694</b>

### Overig

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Verwarming - CV ketel - Vervangen CV-ketel	0	3.398	0	3.398
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>3.398</b>	<b>0</b>	<b>3.398</b>

### Sanitair

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Sanitaire toestellen - Douche algemeen - Vervangen	0	0	18.150	18.150
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.150</b>	<b>18.150</b>

### Schilderwerk

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Schilderwerk hout - Buitenschilderwerk hout - Schilderwerk, vervolgsysteem	0	4.646	0	4.646
Schilderwerk steenachtig materiaal - Buitenschilderwerk steenachtig - Schilderwerk, vervolgsysteem	0	4.646	0	4.646
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>9.293</b>	<b>0</b>	<b>9.293</b>

### Ventilatie/Vocht

Rapportnummer: 202196





Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Optrekkend vocht - Opgaand metselwerk - Herstellen door b.v te injecteren	484	0	0	484
<b>Totaal</b>	<b>484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>484</b>
<b>Totaal</b>	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Totaal woning	<b>3.193</b>	<b>22.975</b>	<b>18.150</b>	<b>44.318</b>

# Inspectie detailgegevens

## Dak

### Dakconstructie-/beschot - Hout



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

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

Gebrek

Geen gebreken waargenomen



Locatie

Dak algemeen

### Dakkapel - Hout



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

Dakramen worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Gebrek

Geen gebreken waargenomen



Locatie

Achter

## Dakbedekking

### Dakbedekking hellend - Bitumen



Waarneembaarheid Geheel

#### Gebrek

#### Veroudering door normale slijtage/gebruik



Locatie

Aanbouw pand

Opmerking gebrek

De schuine zijde is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Er zijn geen lekkages geconstateerd. Op termijn rekening houden met het vervangen van de bedekking.

#### Maatregel

#### Vervangen dakbedekking,

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 1.452

### Dakbedekking hellend - Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Tijdens de inspectie is het dak visueel gecontroleerd. De mogelijkheid is aanwezig dat er een gescheurde pan of nokvorst op het dak aanwezig is. Hiervoor is een kostenpost opgenomen.

Nokvorsten en pannen van de woning controleren op lekkage deze dienen te worden vervangen.

Algemeen

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

#### Gebrek

#### Erosie, verwerking, verzanding



Locatie

Dakpannen van het complex

Opmerking gebrek

De dakpannen zijn verouderd, alle nokvorsten op de hoekkepers controleren deze zijn in het verleden diverse malen met specie aangesmeerd. Het advies is om deze op termijn te vervangen.

**Maatregel** Algemene post controleren pannen

Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 968

**Maatregel** Vervangen nokvorsten op hoekkepers

Uitvoering: Op termijn  
Totale kosten incl. BTW: € 7.865

---

### Dakgoot - Gootbekleding, EPDM



3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

Algemeen

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

**Gebrek**

**Veroudering door normale slijtage/gebruik**



Locatie

Goten woning

Opmerking gebrek

De goten zijn ingeplakt met EPDM het is niet bekend hoe de conditie van de goot onder de EPDM is.

## Diversen

### Elektra - Elektrinstallatie & schakelmateriaal



Waarneembaarheid Deels

#### Gebrek

Eletra laten controleren door een erkend installateur

Locatie Gehele pand

Opmerking gebrek Alle electra in het pand laten controleren door een erkend installateur.

#### Maatregel

Algemene post

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 484

### Elektra - Groepenkast



Waarneembaarheid Geheel

#### Toelichting

Het onderste deel van de groepenkast bestaat uit een verzegelde kast, een verzegelde elektriciteitsmeter en een verdeelkast. Dit is alleen voor de medewerkers van het energiebedrijf.

#### Algemeen

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

#### Gebrek

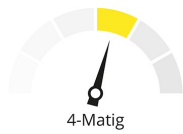
Gebreken aan meterkast



Locatie

Meterkast

## Raam - Hout



4-Matig

Waarneembaarheid Geheel

## Gebrek

### Delaminatie, houtrot



Locatie Achtergevel

Opmerking gebrek Het raam is voorzien van stalen hoeken, het advies is om het raam te vervangen.

## Maatregel

### Vervangen buitenraam

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 531

# Fundering

## Fundering, kruipruimte, etc. - Fundering algemeen



Waarneembaarheid Deels

Toelichting

Herstel van de fundering is gezien de leeftijd van het object niet noodzakelijk. Het is normaal dat een pand van deze leeftijd enige scheurvorming vertoont. De scheurvorming is echter zo gering dat er geen nader onderzoek naar de staat van de fundering nodig is. De vermoedelijke oorzaak van de zetting van de fundering is het verschil in grondwaterstand, en zetting van de verschillende grondlagen.

Algemeen

Aangenomen is dat de woning gefundeerd is op staal. Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

Gebrek

Lichte zetting pand



Locatie

Gehele pand

## Kozijnen

### Beglazing; vast buiten - Dubbelglas



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

Met name bij ouder dubbele beglazing neemt de kans op blind slaan toe, dit kan zich spontaan openbaren in de vorm van condens en/of kalkaanslag.

Algemeen

In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.

Gebrek

Geen gebreken waargenomen



Locatie

Isolatieglas woning



**Kozijn; buiten - Hout**

Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

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

**Gebrek****Delaminatie, houtrot**

Locatie Achtergevel boven

Opmerking gebrek Diverse kozijnen zijn in het verleden hersteld, op termijn rekening houden met nieuwe reparaties.

**Maatregel****Afstellen hang- en sluitwerk**Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 363**Maatregel****Herstel buitenkozijnen lokale aantasting**Uitvoering: Direct  
Totale kosten incl. BTW: € 363**Maatregel****Herstel buitenkozijnen lokale aantasting**Uitvoering: Op termijn  
Totale kosten incl. BTW: € 968**Kozijn; buiten - Kunststof**

Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

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

**Gebrek****Geen gebreken waargenomen**

Locatie Kunststof kozijnen woning



---

## Kruipruimte

---

### Fundering, kruipruimte, etc. - Kruipruimte



Niet inspecteerbaar

Waarneembaarheid Niet

Toelichting

Geen kruipruimte aanwezig

---

# Metselwerk

---

## Metselwerk - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

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

Gebrek

Geen gebreken waargenomen



Locatie

Metselwerk van de gevels



---

## Ongedierte

---

### Houtworm - Houtworm of zwam



Waarneembaarheid Geheel

Toelichting

In de kapconstructie van de woning is geen indicatie aangetroffen voor de aanwezigheid van houtworm.

---

## Overig

---

### Verwarming - CV ketel



Waarneembaarheid Deels

#### Gebrek

Functioneert volgens opgave naar behoren



Locatie

Begane grond

#### Maatregel

Vervangen CV-ketel

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 3.398

---

## Sanitair

---

### Sanitaire toestellen - Douche algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Matige conditie en uitvoering



Locatie

Sanitair in het pand

Opmerking gebrek

Het sanitair is matig, rekening houden met vervanging. Er is een verbeteroptie meegenomen.

Maatregel

Vervangen

Uitvoering: Verbetering

Totale kosten incl. BTW: € 18.150

---

### Sanitaire toestellen - Toilet



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

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

Gebrek

Geen gebreken waargenomen



Locatie

Toilet

---

## Schilderwerk

---

### Schilderwerk hout - Buitenschilderwerk hout



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Locatie

Houten kozijnen woning

Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 4.646

## Schilderwerk steenachtig materiaal - Buitenschilderwerk steenachtig



3-Redelijk

Waarneembaarheid Geheel

Algemeen

Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Een muurverfsysteem dient om de 10-15 jaar herhaald te worden. Het schilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud dat door particulieren veelal in eigen beheer wordt uitgevoerd. Om deze reden worden in de rapportage geen concrete kosten voor schilderwerk opgevoerd. Als u het schilderwerk laat uitvoeren door een schildersbedrijf moet u rekening houden met een gemiddelde prijs voor een vervolgsysteem van ca. € 45,- per m2 vlakvol gemeten. De kosten voor een vervangend muurverfsysteem bedragen ca. € 65,- per m2 vlakvol gemeten.

Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



Locatie

Steenachtige onderdelen pand

Maatregel

Schilderwerk, vervolgsysteem

Uitvoering: Op termijn

Totale kosten incl. BTW: € 4.646



---

## Ventilatie/Vocht

---

### Optrekkend vocht - Opgaand metselwerk



3-Redelijk

Waarneembaarheid Deels

Algemeen

Aangenomen is dat de woning gefundeerd is op staal (een zandplaat). Navraag bij de gemeente kan meer zekerheid bieden omtrent de wijze van funderen. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.

Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



Locatie

Kelder

Maatregel

Herstellen door b.v te injecteren

Uitvoering: Direct

Totale kosten incl. BTW: € 484



---

## Vloeren

---

### Begane grond vloer - Beton



Waarneembaarheid Deels

Algemeen

(Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafonduafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Gebreken

Geen gebreken waargenomen

Locatie

Begane grondvloer

# Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

## 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 bijgevoegd Model-Bouwkundig 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).

## 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 keus 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 danwel 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.

## 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.

## Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

<b>Administratieve gegevens</b>			
<b>Aanvrager</b>		<b>Keuringsinstantie</b>	
Naam		Bedrijf	Bouwkundig adviesbureau de Braal
Adres		Adres	Reaumurstraat 11 a
Plaats		Plaats	4532 KJ Terneuzen
Telefoon		Telefoon	0115612604
E-mail		KvK nummer	22051603
		KvK branche	bouwkundigadviesbureau
<b>Woning</b>		<b>Verantwoording</b>	
Adres	Groenendijk 7	Datum inspectie maandag 18 oktober 2021	
Plaats	4587CR Kloo	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Woningtype	Overig		
Bouwjaar	1920 (indicatie)	Dick de Braal (handtekening inspecteur)	

Expliciet uitgesloten van keuring (en dientengevolge van aansprakelijkheden) zijn alle objecten niet zijnde het omschreven object alsmede alle opstallen niet zijnde de woning.

**Advies verbeteringskosten is geen dringend advies, echter kan de courantheid en het genot van de woning verbeteren, de koper bepaalt zelf of hij / zij dit advies geheel dan wel ten dele op volgt c.q. naast zich neerlegt.**

## Kostenraming totale inspectie

### Onderhoudskosten (betreft NHG)

	Direct	Op termijn	Totaal
Dakbedekking	968	9.317	10.285
Diversen	1.015	0	1.015
Kozijnen	726	968	1.694
Overig	0	3.398	3.398
Schilderwerk	0	9.293	9.293
Ventilatie/Vocht	484	0	484
<b>Totaal woning</b>	<b>3.193</b>	<b>22.975</b>	<b>26.168</b>

### Verbeteringskosten (geen NHG)

	Verbetering	Totaal
Sanitair		18.150
Sanitaire toestellen - Douche algemeen - Vervangen	18.150	
<b>Totaal woning</b>		<b>18.150</b>

# Keuringsresultaten bouwdelen & onderhoudskosten (betreft NHG)

Dit overzicht is exclusief verbeteringskosten

## Dakbedekking

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.3.1	Dakbedekking hellend - Bitumen - Vervangen dakbedekking,	vervangen	100 %	0	1.452
A.3.1	Dakbedekking hellend - Keramische pan - Algemene post controleren pannen	overig	100 %	968	0
A.3.1	Dakbedekking hellend - Keramische pan - Vervangen nokvorsten op hoekkepers	overig	100 %	0	7.865
<b>Totaal</b>				<b>968</b>	<b>9.317</b>

## Diversen

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.6	Elektra - Elektrainstallatie & schakelmateriaal - Algemene post	overig	100 %	484	0
B.2.1	Raam - Hout - Vervangen buitenraam	vervangen	100 %	531	0
<b>Totaal</b>				<b>1.015</b>	<b>0</b>

## Kozijnen

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
B.2.1	Kozijn; buiten - Hout - Afstellen hang- en sluitwerk	herstellen	100 %	363	0
B.2.1	Kozijn; buiten - Hout - Herstel buitenkozijnen lokale aantasting	herstellen	100 %	363	0
B.2.1	Kozijn; buiten - Hout - Herstel buitenkozijnen lokale aantasting	herstellen	100 %	0	968
<b>Totaal</b>				<b>726</b>	<b>968</b>

## Overig

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.6	Verwarming - CV ketel - Vervangen CV-ketel	vervangen	100 %	0	3.398
<b>Totaal</b>				<b>0</b>	<b>3.398</b>

## Schilderwerk

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
B.2.2	Schilderwerk hout - Buitenschilderwerk hout - Schilderwerk, vervolgsysteem	herstellen	100 %	0	4.646
B.2.2	Schilderwerk steenachtig materiaal - Buitenschilderwerk steenachtig - Schilderwerk, vervolgsysteem	herstellen	100 %	0	4.646
<b>Totaal</b>				<b>0</b>	<b>9.293</b>

## Ventilatie/Vocht

Code NHG	Bouwdeel, specificatie, activiteit	Actie	k.v.	Direct	Op termijn
A.0	Optrekkend vocht - Opgaand metselwerk - Herstellen door b.v te injecteren	herstellen	100 %	484	0
<b>Totaal</b>				<b>484</b>	<b>0</b>

## Toelichting

Rapportnummer: 202196



<b>Code</b>	het nummer verwijst naar het bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
<b>Actie</b>	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen; O = overig (toelichten).
<b>Locatie en omschrijving gebrek</b>	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
<b>k.v.(%)</b>	Kosten verdeling bij gestapelde bouw; 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 4 appartementen: k.v. 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
<b>Direct noodzakelijke kosten</b>	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
<b>Op termijn noodzakelijke kosten</b>	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 / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	<b>FUNDERING</b> 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	<b>KRUIPRUIMTE</b> 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).	§ 3.10.2
A.2	<b>PORTIEK/GALERIJ</b> 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 leuningën vastzetten. Ontbrekende leuningën opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringën herstellen of vervangen.	
A.3	<b>DAK</b> 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.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	<b>DAKBEDEKKING</b> Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaiide en losgeraakte shingels 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 randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	<b>SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS</b> 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.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	<b>BRANDVEILIGHEID</b> Tempex verwijderen	
A.5	<b>ONGEDIERTE/ZWAM</b> Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	<b>BETONWERK GEVELS</b> Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	<b>METSELWERK/GEVELS</b>	§ 3.5.2
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 borstweringën met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	<b>METALEN CONSTRUCTIEDELEN</b>	§ 2.1.2 + § 2.2.2



	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.	
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN	§ 3.5.2
	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. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN	§ 3.5.2
	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.	
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	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).	
B.4	SANITAIR	
	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT	§ 3.6.2
	Bij inpanidige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.7.2

# Bijlage: toelichting op de inspectie

## Doel bouwkundige inspectie

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

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

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

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

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

Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050.

## Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- Conditie staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel,
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn (binnen 1-2 jaar)
- Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke binnen een periode van 3-4 jaar uitgevoerd dienen te worden.
- Eventueel foto's van elementen en/of gebreken.
- Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken.
- onderzoek naar houtborende insecten,
- onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
- constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
- onderzoek naar betonrot,
- onderzoek naar asbest.

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

## Beoordeling van het object

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

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken

of uitvoeringsfouten zijn te constateren.

2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

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

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

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

## Algemene toelichting op inspectie

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

### Technische installaties, toetsing aan normen

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

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

### Beoordeling elektrische installatie

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

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

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

### Loden leidingen

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

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

### Rioleringen algemeen

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

### Kosten modernisering

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

voor dit element opgenomen.

## Werkwijze

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

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. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

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

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

## Raming van de kosten

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

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

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

## Informatieplicht verkopers

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

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

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

## Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te

betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

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

## Beoordeling technische staat

Er wordt beoordeeld op basis van de NEN 2767 Condiëtmetering van bouw- en installatiedelen. Condiëtmetering beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit. De condiëtmetering is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een bouw- of installatiedeel kan worden gemeten. Er wordt een direct verband gelegd tussen de aangetroffen gebreken en de condiëte.

Deze condiëte representeert zowel het belang (de ernst) van het gebrek als intensiteit (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de omvang (welk deel van het beschouwde bouwdeel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een condiëte. De drie gebrekenmerken bepalen samen de technische condiëte van het bouw- of installatiedeel.

Algemene omschrijvingen van de verschillende condiëtescores zijn:

### Condiëte omschrijving

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

# Bijlage: algemene voorwaarden

Algemene voorwaarden van Bouwkundig Adviesbureau De Braal VOF, gevestigd te 4532 KJ te Terneuzen aan de Reaumurstraat 11 a Terneuzen

Bij het uitbrengen van offertes en de uitvoering van opdrachten hanteert Bouwkundig Adviesbureau De Braal de navolgende leveringsvoorwaarden

## Art. 1 Algemeen

1 Bouwkundig Adviesbureau De Braal is de zakelijke aanduiding voor de eenmanszaak Bouwkundig Adviesbureau De Braal V.O.F

2, In de algemene voorwaarden wordt verstaan onder

Opdrachtgever: de partij die opdracht geeft

Opdrachtnemer: Bouwkundig Adviesbureau De Braal Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van de artikelen 7:404 en 7:407 lid Z BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Bouwkundig Adviesbureau De Braal

## Art.2. Toepasselijkheid

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen de opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd

2. De algemene gedrags- en beroepsregels, voor zover deze van toepassing zijn, voor de opdrachtnemer maken deel uit van de overeenkomst.

De opdrachtgever verklaart de daaruit voor opdrachtnemer voortvloeiende verplichtingen steeds volledig te zullen respecteren

## Art.3. Totstandkoming van de overeenkomst

1. De overeenkomst komt tot stand op het moment dat de door opdrachtnemer en opdrachtgever ondertekende opdrachtbevestiging door opdrachtnemer retour is ontvangen Zolang de bevestiging nog niet retour is ontvangen, behoudt opdrachtnemer zich het recht voor capaciteit elders in te zetten De bevestiging is gebaseerd op de ten tijde daarvan door opdrachtgever aan opdrachtnemer verstrekte informatie.

De bevestiging wordt geacht de overeenkomst juist en volledig weer te geven

2. Het staat partijen vrij te bewijzen dat de overeenkomst op andere wijze tot stand is gekomen

3. De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. tenzij uit de inhoud, aard of strekking van de verleende opdracht voortvloeit dat deze voor een bepaalde tijd is aangegaan

## Art.4. Terbeschikkingstelling van informatie door de opdrachtgever

1. Opdrachtgever is gehouden alle gegevens en bescheiden, welke opdrachtnemer overeenkomstig zijn oordeel nodig heeft voor het correct uitvoeren van de verleende opdracht, tijdig in de gewenste vorm en op de gewenste wijze ter beschikking stellen.

2. Opdrachtgever is gehouden opdrachtnemer onverwijld te Informeren omtrent feiten en omstandigheden die met het oog op de uitvoering van de opdracht van belang kunnen zijn.

3. Opdrachtgever zal de opdrachtnemer op de hoogte brengen van alle relevante informatie die in verband met de uitvoering van de opdracht van belang kunnen zijn. Opdrachtgever staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de aan opdrachtnemer ter beschikking gestelde gegevens en bescheiden, ook indien deze van derden afkomstig zijn, voor zover uit de aard van de opdracht niet anders voortvloeit.

5. Indien en voor zover opdrachtgever zulks verzoekt worden de ter beschikking gestelde originele bescheiden met een formele status, zoals notariële akten, beschikkingen en overheidsvergunningen aan opdrachtgever geretourneerd Waar noodzakelijk voor onderbouwing van de deugdelijkheid van verrichte werkzaamheden worden van deze originele bescheiden kopieën opgenomen in de werkdossiers.

6. De uit de vertraging in de uitvoering van de opdracht voortvloeiende extra kosten en het extra honorarium, ontstaan door het niet tijdig of niet behoorlijk ter beschikking stellen van de verlangde gegevens en bescheiden, zijn voor rekening van opdrachtgever

## Art.5. Uitvoering van de opdracht

1. Opdrachtnemer bepaalt de wijze waarop en door welke persoon de verleende opdracht uitgevoerd wordt.

2. Opdrachtnemer kan eerst meer werkzaamheden verrichten en aan opdrachtgever in rekening brengen dan waar1oe opdracht is verstrekt. Indien opdrachtgever hiervoor vooraf toestemming heeft verleend Het toestemmings vereiste geldt niet indien het verrichten van meer werkzaamheden valt binnen de zorgplicht van opdrachtnemer.

3. Indien opdrachtgever derden bij de uitvoering van de opdracht wenst te betrekken, zal hij daar1oe slechts overgaan na daarover met opdrachtnemer overeenstemming te hebben bereikt Het bepaalde in de vorige volzin is van overeenkomstige toepassing op opdrachtnemer

## Art.6 Geheimhouding

1. Opdrachtnemer is, tenzij hij een wettelijke of beroepspllicht tot bekendmaking heeft verplicht tot geheimhouding tegenover derden2. Opdrachtnemer is niet gerechtigd de informatie die aan hem door opdrachtgever ter beschikking wordt gesteld aan te wenden tot een ander doel dan waarvoor zij werd verkregen Hierop wordt echter een uitzondering gemaakt in het geval opdrachtnemer voor zichzelf optreedt in een tucht-, straf-, of civiele procedure waarbij deze stukken van belang kunnen zijn.

3. Tenzij daartoe door opdrachtnemer voorafgaande schriftelijke toestemming is verleend, zal opdrachtgever de inhoud van rapporten, adviezen of andere al, of met schnftelijke uitingen van opdrachtnemer die niet zijn opgesteld of gedaan met de strekking derden van de daarin neergelegde informatie te, voorzien niet openbaar maken De opdrachtgever zal er tevens voor zorg dragen dat derden met van de in de vorige zin bedoelde inhoud kennis kunnen nemen

4. Opdrachtnemer zal zijn verplichtingen op grond van dit artikel opleggen aan door hem ingeschakelde derden

## Art. 7 Intellectuele eigendommen

1. Opdrachtnemer behoudt zich alle rechten voor wat betreft producten van de geest welke hij gebruikt of heeft gebruikt binnen de uitvoering van de opdracht van opdrachtgever, voor zover deze uit de wet voortvloeien

2. Het is opdrachtgever uitdrukkelijk verboden die producten waaronder mede begrepen computerprogramma's systeemontwerpen, werkwijzen,

3. adviezen, (model)contracten en andere geestesproducten van opdrachtnemer, een en ander in de ruimste zin des woords, al dan niet met inschakeling van derden te verveelvoudigen, te openbaren of te exploiteren

4. Het is opdrachtgever niet toegestaan hulpmiddelen van die producten aan derden ter hand te stellen. anders dan ter in winning van een deskundig oordeel omtrent de werkzaamheden

Rapportnummer: 202196



#### Art.8., Honorarium

1. Het honorarium van opdrachtnemer is niet afhankelijk van de uitkomst van de verleende opdracht
2. Indien na de totstandkoming van de overeenkomst doch voordat de opdracht geheel is uitgevoerd. Ionen en/of prijzen een wijziging ondergaan is opdrachtnemer gerechtigd het overeengekomen tarief dienovereenkomstig aan te passen, tenzij opdrachtgever en opdrachtnemer hierover andere afspraken hebben gemaakt
3. Het honorarium van opdrachtnemer zo nodig vermeerderd met voorschotten en declaraties van ingeschakelde derden, wordt per maand per kwartaal per jaar of na volbrengen van de werkzaamheden aan opdrachtgever in rekening gebracht tenzij opdrachtgever en opdrachtnemer hierover andere afspraken hebben gemaakt Over alle door opdrachtgever aan opdrachtnemer verschuldigde bedragen wordt - indien van toepassing de omzetbelasting afzonderlijk in rekening gebracht.

#### Art.9: Betaling

1. Betaling door opdrachtgever dient, zonder aftrek, korting of schuldverrekening, te geschieden binnen de overeengekomen termijn. doch in geen geval later dan 14 dagen na factuurdatum. Betaling dient te geschieden in de in Nederland van overheidswege gebruikte valuta door overmaking ten gunste van een door opdrachtnemer aan te wijzen bankrekening. Bezwaren tegen de hoogte van de ingediende declaraties schorten de betalingsverplichting niet op.
2. Indien opdrachtgever niet binnen de in artikel 9 lid 1 genoemde termijn heeft betaald, is opdrachtnemer gerechtigd, nadat hij opdrachtgever ten minste eenmaal heeft aangemaand te betalen, zonder nadere ingebrekestelling en onverminderd de overige rechten van opdrachtnemer, vanaf de vervaldag opdrachtgever de wettelijke rente in rekening te brengen tot op de datum van algehele voldoening.
3. Alle in redelijkheid gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke (incasso)kosten, die opdrachtnemer maakt als gevolg van de niet-nakoming door opdrachtgever van diens betalingsverplichtingen, komen ten laste van opdrachtgever.
4. Indien de financiële positie of het betalingsgedrag van opdrachtgever naar het oordeel van opdrachtnemer daartoe aanleiding geeft, is opdrachtnemer gerechtigd van opdrachtgever te verlangen dat deze onverwijld (aanvullende) zekerheid stelt in een door opdrachtnemer te bepalen vorm Indien opdrachtgever nalaat de verlangde zekerheid te stellen, is opdrachtnemer gerechtigd, onverminderd zijn overige rechten, de verdere uitvoering van de overeenkomst onmiddellijk op te schorten en is al hetgeen opdrachtgever aan opdrachtnemer uit welke hoofde ook verschuldigd is, direct opeisbaar
5. In geval van een gezamenlijk gegeven opdracht zijn opdrachtgevers voor zover de werkzaamheden ten behoeve van de gezamenlijke opdrachtnemers zijn verricht, hoofdelijk verbonden voor de betaling van het factuurbedrag.

#### Art10. Reclames

1. Reclames met betrekking tot de verrichte werkzaamheden en/of het factuurbedrag dienen schriftelijk binnen 8 dagen na de verzenddatum van de stukken of informatie waarover opdrachtgever reclameert, dan wel binnen 8 dagen na de ontdekking van het gebrek indien opdrachtgever aantoonde dat hij het gebrek redelijkerwijs niet eerder kon ontdekken aan opdrachtnemer te worden kenbaar gemaakt.
2. Reclames als in het eerste lid bedoeld, schorten de betalingsverplichtingen van opdrachtgever niet op.
3. In geval van een terecht uitgebrachte reclame heeft opdrachtnemer de keuze tussen aanpassing van het in rekening gebrachte honorarium,
4. het kosteloos verbeteren of opnieuw verrichten van de afgekeurde werkzaamheden en of het geheel of gedeeltelijk niet (meer) uitvoeren van de opdracht tegen een restitutie naar evenredigheid van door opdrachtgever reeds betaald honorarium ~

#### Art.11 Leveringstermijn

1. Is opdrachtgever een vooruitbetaling verschuldigd of dient hij voor de uitvoering benodigde informatie en/of materialen ter beschikking te stellen dan gaat de termijn waarbinnen de werkzaamheden dienen te worden afgerond niet eerder in dan nadat de betaling geheel is ontvangen, respectievelijk de informatie en/of materialen geheel ter beschikking zijn gesteld.
2. Omdat de duur van de opdracht kan worden beïnvloed door allerlei factoren, zoals de kwaliteit van de informatie die de opdrachtgever verstrekt, zijn de termijnen waarbinnen de werkzaamheden dienen te zijn afgerond, slechts ter beschouwen als een fatale termijn indien die uitdrukkelijk is overeengekomen
3. De overeenkomst kan -tenzij uitvoering ontwijfelbaar blijvend onmogelijk is -door opdrachtgever niet wegens termijnoverschrijding worden ontbonden,tenzij opdrachtnemer de overeenkomst ook niet of niet geheel uitvoert binnen een hem na afloop van de overeengekomen leveringstermijn schriftelijk aangezegde redelijke termijn Ontbinding is dan toegestaan conform artikel 6 :265 BW

#### Art. 12. Opzegging

1. Opdrachtgever en opdrachtnemer kunnen te allen tijde de overeenkomst opzeggen
2. Opzegging dient schriftelijk aan de wederpartij te worden meegedeeld. Indien tot tussentijdse opzegging is overgegaan door de opdrachtgever, heeft opdrachtnemer vanwege het ontstane en aanmerkelijk te maken bezettingsverlies recht op compensatie van opdrachtgever, tenzij er feiten en omstandigheden aan de opzegging ten grondslag liggen die aan de opdrachtnemer zijn toe te rekenen. Opdrachtnemer behoudt bij tussentijdse opzegging aanspraak op betaling van de declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden, waarbij aan de opdrachtgever onder voorbehoud de voorlopige resultaten van het tot dan toe verrichte werk ter beschikking zullen worden gesteld. Voor zover de overdracht van de werkzaamheden voor de opdrachtnemer extra kosten met zich meebrengt, worden deze aan opdrachtgever in rekening gebracht.

#### Art. 13, Aansprakelijkheid

1. Opdrachtnemer zal zijn werkzaamheden naar beste kunnen verrichten en daarbij de zorgvuldigheid in acht nemen die van hem kan worden verwacht. Opdrachtnemer kan evenwel niet instaan voor het bereiken van enig beoogd resultaat. Indien een fout wordt gemaakt doordat de opdrachtgever hem onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, is opdrachtnemer voor de daardoor ontstane schade niet aansprakelijk. Indien de opdrachtgever aantoonde dat hij schade heeft geleden door een fout van opdrachtnemer die bij zorgvuldig handelen zou zijn vermeden, is opdrachtnemer voor die schade slechts aansprakelijk tot een maximum van eenmaal het bedrag van het honorarium voor de desbetreffende opdracht over het laatste kalenderjaar, tenzij er aan de zijde van de opdrachtnemer sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove nalatigheid.

Ingeval van bouwkundige inspecties is Opdrachtnemer nimmer aansprakelijk voor niet geconstateerde gebreken die ten tijde van de inspectie niet visueel waarneembaar waren. Belemmerende factoren hierbij kunnen zijn: weersomstandigheden, bereikbaarheid, huisraad, afwerking en dergelijk.

Opdrachtnemer is in dit verband ook nimmer aansprakelijk bij verborgen gebreken.

2. Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer voor vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de opdrachtgever aan opdrachtnemer onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, tenzij opdrachtgever aantoonde dat de schade geen verband houdt met verwijtbaar handelen of nalaten zijnerzijds, dan wel veroorzaakt is door opzet of grove schuld van opdrachtnemer

#### Art 14 Vervaltermijn

1. Voorzover in deze algemene voorwaarden niet anders is bepaald, vervallen vorderingsrechten en andere bevoegdheden van opdrachtgever uit welken hoofden ook jegens opdrachtnemer in verband met het verrichten van werkzaamheden door opdrachtnemer in ieder geval na één jaar na het moment waarop opdrachtgever bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden

#### Art 15 Strijdige clausules

In het geval deze algemene voorwaarden en de opdrachtbevestiging onderling tegenstrijdige voorwaarden bevatten, gelden de in de opdrachtbevestiging opgenomen voorwaarden

#### Art. 16 Toepasselijk recht en forumkeuze

1. Op alle overeenkomsten tussen opdrachtgever en opdrachtnemer waar op deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die verband houden met overeenkomsten tussen opdrachtgever en opdrachtnemer waarop deze voorwaarden van toepassing zijn en welke niet tot de competentie van de kantonrechter behoren, worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarin opdrachtnemer zijn woonplaats heeft
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2, zijn opdrachtgever en opdrachtnemer bevoegd om geschillen aan een college voor geschillen voor te leggen



Versie 1.0  
15-9-2017