

BOUWTECHNISCH KEURINGSBURO DEKKER

Bouwtechnisch keuringsrapport

R 03-06-25-2-M

Waardpolderhoofdweg 25

1768 EB Wieringerwaard

Bouwtechnisch Keuringsburo Dekker (BKD) B.V.
De Zeelt 1
1747 ET Tuitjenhorn
Telefoon: 0226-39 06 61
E-Mail: info@bkdkeuringen.nl

Rapportnummer	:	R 03-06-25-2-M
Gegevens opdrachtgever	:	
Naam makelaar/bemiddelaar	:	ERA Makelaardij te Schagen
Opdrachtgever koper/verkoper	:	Mevrouw Joke Gerber
Adres	:	Waardpolderhoofdweg 25
Postcode en plaats	:	1766 EB Wieringerwaard
Gegevens van het gebouw	:	
Adres	:	Waardpolderhoofdweg 25
Postcode en plaats	:	1766 EB Wieringerwaard
Bouwjaar	:	1900
Laatste verbouwing (jaar)	:	± 10 jaar geleden badkamer gecreëerd
Gebouw betreft	:	<input type="radio"/> Appartement <input type="radio"/> Middenwoning <input type="radio"/> Hoek- of eindwoning <input type="radio"/> Twee-onder-een-kap <input checked="" type="radio"/> Vrijstaand <input type="radio"/> Monumentaal pand
Bouwwijze	:	<input checked="" type="radio"/> Traditioneel (metselwerk) <input type="radio"/> Gietbouw (beton) <input type="radio"/> Geprefabriceerde bouw <input type="radio"/> Houtskeletbouw <input checked="" type="radio"/> Anders, te weten: stulp
Bijgebouwen	:	<input type="radio"/> Garage <input type="radio"/> Schuur/berging <input type="radio"/> Anders, te weten:
Bewoond	:	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nee
Gebruik	:	<input checked="" type="radio"/> Woonbestemming 100% <input type="radio"/> Bedrijfsruimte 0%
Inhoud woning	:	± 2690 m3
Herbouwwaarde woning	:	€ 1.900.000,00 (exclusief fundering)
Fundering woning (herbouwwaarde)	:	€ 286.000,00
Inhoud bijgebouwen(en)	:	m3
Herbouwwaarde bijgebouw(en)	:	€ ,00 (exclusief fundering)
Fundering bijgebouw(en) en herbouwwaarde	:	€ ,00

Zie ‘Verklaring bouwtechnische keuring’, herbouwwaarde

Opgenomen door	:	JD
Opnamedatum	:	3 juni 2025
Einddatum	:	Bouwtechnisch keuringsrapport vervalt 12 maanden na opnamedatum.
Aanwezig tijdens de keuring	:	Eigenaresse Joke Gerber, verkopend makelaar bij Era Schagen Frits Hallensleben
Weersgesteldheid	:	Droog ± 21°C

Inhoudsopgave rapport	Bladzijde
Voorblad	: 1
Rapportgegevens	: 2
Samenvatting herstelkosten	: 4
Specialistisch onderzoek	: 6
Algeheel oordeel bouwkundig inspecteur	: 7
Algemene informatie c.q. toelichting op het rapport	: 8
Verklaring bouwtechnische keuring	: 11
Appartementengebouwen	: 14
Beoordeling omschrijving	: 15
A. Binnenonderdelen	: 16
1. Schoorsteen/Dakdoorvoer	:
2. Dakbeschot	:
3. Kapconstructie	:
4. Dakkapel	:
5. Dakraam/Lichtkoepel	:
6. Binnenwanden dragend	:
7. Binnenwanden niet-dragend	:
8. Binnenkozijnen en deuren	:
9. Trappen	:
10. Zoldervloer	:
11. Verdiepingsvloer(en)	:
12. Balkon	:
13. Beganegrondvloer/Kruipruimte	:
14. Kelderkast/Souterrain	:
15. Bad- en/of doucheruimte	:
16. Toiletruimte	:
17. Keuken	:
18. Binnenschilderwerk buitenkozijnen, -(draai)ramen en -deuren	:
19. Overig binnenschilderwerk	:
B. Buitenonderdelen	: 22
1. Schoorsteen/Dakdoorvoer	:
2. Dakbedekking schuine daken	:
3. Dakbedekking platte daken	:
4. Overstekken, goot/dak betimmeringen	:
5. Goten	:
6. Hemelwaterafvoeren	:
7. Metselwerk	:
8. Fundering	:
9. Voegwerk	:
10. Gevelafwerking	:
11. Buitenkozijnen, -(draai)ramen en – deuren	:
12. Beglazing	:
13. Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, -(draai)ramen en -deuren	:
14. Overig buitenschilderwerk	:
15. Luifel	:
16. Aanbouw, erker, e.d.	:
C. Installaties	: 26
1. Elektrische installaties	:
2. Verwarming/Warmwatervoorziening	:
3. Riolering	:
4. Waterleidingen en gasinstallatie	:
5. Mechanische ventilatie	:
6. Openhaard/Allesbrander	:
D. Bijgebouwen	: 28
Toelichting van de bouwkundig inspecteur	: 28
Bijlage	: n.v.t.
Leveringsvoorwaarden BKD	: 28

Samenvatting herstelkosten

A.		Binnenonderdelen:			
1.	Schoorsteen/Dakdoorvoer	€	650,00	à €	700,00
2.	Dakbeschot	€	95.200,00	à €	97.800,00
3.	Kapconstructie	€	14.900,00	à €	15.600,00
4.	Dakkapel	€	3.700,00	à €	3.900,00
5.	Dakraam/Lichtkoepel	€	1.450,00	à €	1.550,00
6.	Binnenwanden dragend	€	37.900,00	à €	39.200,00
7.	Binnenwanden niet dragend	€		à €	
8.	Binnenkozijnen en deuren	€		à €	
9.	Trappen	€	1.800,00	à €	1.900,00
10.	Zoldervloer	€		à €	
11.	Verdiepingsvloer (en)	€	54.100,00	à €	56.400,00
12.	Balkon	€		à €	
13.	Beganegrondvloer/Kruipruimte	€	89.400,00	à €	92.700,00
14.	Kelderkast/Souterrain	€		à €	
15.	Bad- en/of doucheruimte	€	18.300,00	à €	19.200,00
16.	Toiletruimte	€	5.400,00	à €	5.600,00
17.	Keuken	€	20.000,00	à €	21.000,00
18.	Binnenschilderwerk buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren	€		à €	
19.	Overig binnenschilderwerk	€		à €	
Subtotaal kostenindicatie binnenonderdelen		€	342.800,00	à €	355.550,00
=====					
B.		Buitenonderdelen:			
1.	Schoorsteen/Dakdoorvoer	€	1.900,00	à €	2.100,00
2.	Dakbedekking schuine daken	€	43.700,00	à €	45.200,00
3.	Dakbedekking platte daken	€		à €	
4.	Overstekken, goot/dakbetimmeringen	€	3.800,00	à €	3.950,00
5.	Goten	€	4.600,00	à €	4.800,00
6.	Hemelwaterafvoeren	€	5.800,00	à €	6.100,00
7.	Metselwerk	€	31.400,00	à €	32.500,00
8.	Fundering	€	22.200,00	à €	24.100,00
9.	Voegwerk	€		à €	
10.	Gevelafwerking	€		à €	
11.	Buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren	€	29.200,00	à €	30.600,00
12.	Beglazing	€		à €	
13.	Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren	€		à €	
14.	Overig buitenschilderwerk	€		à €	
15.	Luifel	€		à €	
16.	Aanbouw, erker, e.d.	€		à €	
Subtotaal kostenindicatie buitenonderdelen		€	142.600,00	à €	149.350,00
=====					
C.		Installaties:			
1.	Elektrische installaties	€	1.200,00	à €	1.300,00
2.	Verwarming/warmwatervoorziening	€		à €	
3.	Riolering	€		à €	
4.	Waterleidingen en gasinstallatie	€		à €	
5.	Mechanische ventilatie	€		à €	
6.	Open haard/allesbrander	€		à €	
Subtotaal kostenindicatie installaties		€	1.200,00	à €	1.300,00
=====					

D. Bijgebouwen:

1. Bijgebouwen

€ à €

Subtotaal kostenindicatie bijgebouwen

€ à €

Totaal kostenindicatie**€ 486.600,00 à € 506.200,00**

Deze prijzen zijn opgebouwd in ± 70 % arbeidsloon en 30 % materiaal.

Aan deze prijzen kunnen geen rechten worden verleend.

Specialistisch onderzoek

A. Binnenonderdelen:

1.	Schoorsteen/Dakdoorvoer	: nee
2.	Dakbeschot	: nee
3.	Kapconstructie	: ja
4.	Dakkapel	: nee
5.	Dakraam/Lichtkoepel	: nee
6.	Binnenwanden dragend	: nee
7.	Binnenwanden niet dragend	: nee
8.	Binnenkozijnen en deuren	: nee
9.	Trappen	: nee
10.	Zoldervloer	: nee
11.	Verdiepingsvloer (en)	: nee
12.	Balkon	: nee
13.	Begane grondvloer/Kruipruimte	: ja
14.	Kelderkast/Souterrain	: nee
15.	Bad- en/of doucheruimte	: nee
16.	Toiletruimte	: nee
17.	Keuken	: nee
18.	Binnenschilderwerk buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren	: nee
19.	Overig binnenschilderwerk	: nee

B. Buitenonderdelen:

1.	Schoorsteen/Dakdoorvoer	: nee
2.	Dakbedekking schuine daken	: ja
3.	Dakbedekking platte daken	: nee
4.	Overstekken, goot/dakbetimmeringen	: nee
5.	Goten	: nee
6.	Hemelwaterafvoeren	: nee
7.	Metselwerk	: nee
8.	Fundering	: ja
9.	Voegwerk	: nee
10.	Gevelfwerking	: nee
11.	Buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren	: nee
12.	Beglazing	: nee
13.	Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren	: nee
14.	Overig buitenschilderwerk	: nee
15.	Luifel	: nee
16.	Aanbouw, erker, e.d.	: nee

C. Installaties:

1.	Elektrische installaties	: ja
2.	Verwarming/warmwatervoorziening	: ja
3.	Riolering	: ja
4.	Waterleidingen en gasinstallatie	: ja
5.	Mechanische ventilatie	: ja
6.	Open haard/allesbrander	: ja
7.	Rookmelders	: ja

D. Bijgebouwen:

1.	Bijgebouwen	: nee
----	-------------	-------

Voor een lijst van bedrijven die het van toepassing zijnde specialistisch onderzoek kunnen uitvoeren verwijzen wij u naar de bijlage achter in dit keuringsrapport.

Informatie

Voor meer informatie of vragen over dit keuringsrapport kunt u contact opnemen met
Bouwtechnisch Keuringsburo Dekker (BKD) B.V.

Algemeen oordeel bouwkundig inspecteur

De bouwaard van het pand in relatie tot het bouwjaar is deels minder solide, gedateerd met veel achterstallig onderhoud en slecht uitgevoerde onderdelen.

Spoedeisende herstelkosten binnen één jaar:

- Binnenonderdelen:

Gemetselde schoorsteen: schoorsteen ontdoen van vogelnesten en controleren.	€	700,00
---	---	--------

Dakbeschot: Het lijkt mij verstandig om voordat de dakplaten worden verwijderd, het isolatiemateriaal en afwerking binnen te verwijderen. Omdat bij verwijderen van dakplaten dit isolatiemateriaal waarschijnlijk besmet raakt met asbest, waarna dit isolatiemateriaal als chemisch afval moet worden verwijderd. Tevens al het houtwerk te behandelen tegen houtworm en boktor. Hierbij dakbeschot controleren. Na dakrenovatie het dak van binnenuit isoleren en afwerken.	€	97.800,00
--	---	-----------

Dakconstructie: metselwerk onder vierkant palen injecteren tegen optrekkend vocht. Kesen deels vervangen. Dakconstructie deels renoveren en dak deels in model stellen.	€	15.600,00
---	---	-----------

Dakkapel: geheel vervangen.	€	3.900,00
-----------------------------	---	----------

Dakramen: vervangen.	€	1.550,00
----------------------	---	----------

Dragende binnenwanden: bij gehele renovatie dragende wanden grotendeels vervangen op nieuwe vloer. Wanden deels herstellen. Bij deze werkzaamheden dak en verdiepingsvloer constructie tijdelijk ondersteunen. En metselwerk deels injecteren tegen optrekkend vocht.	€	39.200,00
---	---	-----------

Verdiepingsvloer: geheel renoveren en vlak stellen.	€	56.400,00
Beganegrondvloer: alle vloeren verwijderen inclusief niet-dragende binnenwanden. Grond uitvlakken na aanbrengen van leidingwerk. Isolatielaag aanbrengen van dubbel geperste isolatieplaten en voorzien van een betonvloer van ± 200 mm dik met dubbel bewapeningsnet. Langs rechter zijgevel betonvloer 30 cm dik. Stek einden vanuit vloer door laten lopen tot in de buitengevels. Zodat de vloer de gevel gaat dragen. Hierna een cementdekvloer aanbrengen.	€	92.700,00

Badkamer: nieuwe badkamer creëren in nieuwe situatie.	€	19.200,00
---	---	-----------

Toiletruimte: nieuwe toiletruimte creëren.	€	5.600,00
--	---	----------

Keuken: keuken vervangen.	€	21.000,00
---------------------------	---	-----------

• Buitenonderdelen:	
Gemetselde schoorsteen: voegwerk en aansluitingen herstellen.	€ 2.100,00
Schuindak: asbest dakplaten vervangen door niet asbesthoudende platen en onderconstructie herstellen.	€ 45.200,00
Dakrandafwerking: deels vervangen.	€ 3.950,00
Goten: deels vervangen.	€ 4.800,00
Hemelwaterafvoeren: grondleidingen vervangen en enkele afvoeren vervangen.	€ 6.100,00
Metselwerk: drie gevels vervangen en één gevel herstellen.	€ 32.500,00
Fundering: onder drie gevels nieuwe fundering aanbrengen.	€ 24.100,00
Kozijnen, ramen en deuren: deels vervangen en deels herstellen.	€ 30.600,00
• Technische installatie	
Elektrisch installatie: huidige situatie deels herstellen.	€ 1.300,00
Totaal direct noodzakelijke kosten:	€ 504.300,00
Indicatieve herstelkosten tussen één en vijf jaar:	€ 1.900,00

Ik adviseer u om de gehele technische installatie te laten inspecteren door een erkende installateur. Tevens adviseer ik u voor herstel van de in dit rapport genoemde tekortkomingen een prijsopgave te vragen bij verschillende aannemers c.q. installateurs.

Algemene informatie c.q. toelichting op het bouwtechnisch rapport

A	<p>Binnenonderdelen</p> <p>Gemetselde schoorsteen: schoorsteen ontdoen van vogelnesten en controleren.</p> <p>Dakbeschot: Het lijkt mij verstandig om voordat de dakplaten worden verwijderd het isolatiemateriaal en afwerking binnen te verwijderen. Omdat bij verwijderen van dakplaten dit isolatiemateriaal waarschijnlijk besmet raakt met asbest, waarna isolatiemateriaal als chemisch afval moet worden verwijderd.</p> <p>Tevens al het houtwerk te behandelen tegen houtworm en boktor. Hierbij dakbeschot controleren. Na dakrenovatie het dak van binnenuit isoleren en afwerken.</p> <p>Dakconstructie: metselwerk onder vierkant palen injecteren tegen optrekkend vocht. Kespens deels vervangen. Dakconstructie deels renoveren en dak deels in model stellen.</p> <p>Dakkapel: geheel vervangen.</p> <p>Dakramen: vervangen.</p> <p>Dragende binnenwanden: bij gehele renovatie dragende wanden grotendeels vervangen op nieuwe vloer. Wanden deels herstellen. Bij deze werkzaamheden dak en verdiepingsvloer constructie tijdelijk ondersteunen. En metselwerk deels injecteren tegen optrekkend vocht.</p> <p>Verdiepingsvloer: geheel renoveren en vlak stellen.</p> <p>Trappen: één nieuwe trap plaatsen.</p> <p>Beganegrondvloer: alle vloeren verwijderen inclusief niet dragende binnenwanden. Grond uitvlakken na aanbrengen van leidingwerk. Isolatielaag aanbrengen van dubbel geperste isolatieplaten en voorzien van een betonvloer van ± 200 mm dik met dubbel bewapeningsnet. Langs rechter zijgevel betonvloer 30 cm dik. Stek eindigen vanuit vloer door laten lopen tot in de buitengevels. Zodat de vloer de gevel gaat dragen. Hierna een cementdekvloer aanbrengen.</p> <p>Badkamer: nieuwe badkamer creëren in nieuwe situatie.</p> <p>Toiletruimte: nieuwe toiletruimte creëren.</p> <p>Keuken: keuken vervangen.</p>
B	<p>Buitenonderdelen</p> <p>Gemetselde schoorsteen: voegwerk en aansluitingen herstellen.</p> <p>Schuindak: asbest dakplaten vervangen door niet asbesthoudende platen en onderconstructie herstellen.</p> <p>Dakrandafwerking: deels vervangen.</p> <p>Goten: deels vervangen.</p> <p>Hemelwaterafvoeren: grondleidingen vervangen en enkele afvoeren vervangen.</p> <p>Metselwerk: drie gevels vervangen en één gevel herstellen.</p> <p>Fundering: onder drie gevels nieuwe fundering aanbrengen.</p> <p>Kozijnen, ramen en deuren: deels vervangen en deels herstellen.</p>
C	<p>Installaties</p> <p>Elektrisch installatie: huidige situatie deels herstellen.</p> <p>Ik adviseer u om de gehele technische installatie te laten inspecteren door een erkende installateur.</p>
D	<p>Bijgebouwen</p>

Opmerkingen van de bewo(o)n(st)er: eigenaresse Joke Gerber

- Het pand dateert uit: ± 1900
- De garage dateert uit: n.v.t. bijgebouwen zijn niet beoordeeld
- Eigenaar sinds: 1999
- Laatste verbouwing: ± 10 jaar geleden de badkamer gecreëerd
- Zijn alle bebouwingen met vergunning gebouwd: ja
- Buitenschilderwerk is voor het laatst gedaan: ± 10 jaar geleden
- Watermeter bevindt zich: in put bij paardenbak
- Cv-installatie dateert uit: ± 25 jaar geleden
- Cv-ketel dateert uit: niet bekend
- Is de cv-ketel eigendom: ja
- Onderhoudscontracten installatie: nee. Wel in 2024 voor het laatst onderhouden
- Komen er storingen voor in technische installatie: nee
- Veecontract schoorsteen: nee. Schoorsteen zit verstopt met kraaien nesten
- Ondergrondse tanks, olie, septictank: twee septictanken werken goed
- Alle vloeren beloopbaar: binnen vierkant is de beganegrondvloer in slechte staat. Op eerste verdieping zijn vloeren deels niet beloopbaar. Er is geen zoldervloer aanwezig
- Heeft het pand last van lekkage: ja rechts schuindak
- Last van optrekkend vocht of vochtdoorslag: nee
- Rioolstank overlast: nee
- Rioolverstoppingen: nee. Septictanken werken goed.
- Vloerisolatie: nee
- Gevelisolatie: zeer plaatselijk
- Dakisolatie: deels van binnenuit
- Is er asbesthoudend materiaal verwerkt: ja dakplaten op het gehele dak
- Is er houtrot bekend: diverse kozijnen
- Is er houtworm of boktor bekend: nee
- Zijn er schimmels bekend: nee
- Is er overlast ongedierte bijv. muizen, vogels: ja vooral buiten
- Is er betonrot bekend: nee
- Bouwsysteem: traditioneel
- Buitengevels zijn uitgevoerd in: metselwerk
- Bijzonderheden: er is een leefkuil aanwezig onder de beganegrondvloer van woonkamer. Dakkapel is in slechte staat

Verklaringen bouwtechnische keuring

Bouwtechnische keuring

De bouwtechnische keuring is een ondersteunende dienstverlening voor bij de verkoop (als onderdeel van de meldingsplicht) en aankoop (als onderdeel van de onderzoek plicht) van onroerende zaken.

Doel van de bouwtechnische keuring

Het doel van de bouwtechnische keuring is het verkrijgen van inzicht in de kwaliteit van een gebouw door middel van een *uitsluitend visuele inspectie*. Het doel alsmede de aard en wijze van de *uitsluitend visuele inspectie* brengen met zich mee dat specialistische onderzoeken niet zijn uitgevoerd. Er zijn geen metingen verricht, geen berekeningen uitgevoerd en er zijn dan ook geen onderdelen (afwerking) verwijderd om achterliggende constructies of installaties te kunnen inspecteren (geen hak- of breekwerk).

Visuele inspectie is een momentopname

Door de bouwkundig inspecteur wordt een *uitsluitend visuele inspectie* verricht, zijnde het signaleren en rapporteren van *uitsluitend zichtbare* tekortkomingen en gebreken hetgeen derhalve geenszins volledigheid pretendeert op alle onderdelen van een gebouw. Dit houdt in dat zelfs de weersgesteldheid de bouwtechnische keuring kan beïnvloeden.

Het gebouw wordt beoordeeld in relatie tot het bouwjaar, bouwwijze en gerelateerd aan standaard levensduurverwachting van toegepaste materialen. Indeling, netheid van afwerkingen en inrichtingen alsmede uiterlijke schoonheid van onderdelen zijn in de beoordeling niet meegewogen.

De aanwezige installaties zijn geregistreerd. Het functioneren van kranen en spoelinrichtingen zijn getest. Er is onderzocht of de verwarmingsinstallaties, de geiser en dergelijke onderhoudsbeurten hebben gehad. Geadviseerd wordt om, zeker bij oudere gebouwen of indien de bouwkundig inspecteur hier aanleiding toe ziet, het nutsbedrijf en/of een waarborginstallateur voor de gas- en elektrische installatie een veiligheidsonderzoek te laten uitvoeren.

Geldigheidsduur bouwtechnische keuring en bouwtechnisch keuringsrapport

De geldigheid van het bouwtechnisch keuringsrapport vervalt geheel na 12 maanden na de opnamedatum (zie blad 2). Er is geen verlenging mogelijk. Na 12 maanden is een geheel nieuwe bouwtechnische keuring en keuringsrapport benodigd.

Gebouw

Woning of appartement (engebouw).

Woning

Huis en bijgebouwen.

Appartement

Woning in een appartementengebouw.

Bouwtechnisch keuringsrapport

Het bouwtechnisch keuringsrapport is een schriftelijke weergave van de inspectie (standaard rapportage van BKD). Het bouwtechnisch keuringsrapport is opgebouwd uit een viertal hoofdgroepen, te weten: Binnenonderdelen, Buitenonderdelen, Installaties en Bijgebouw(en). De hoofdgroepen zijn onderverdeeld in de onderdelen.

Locatieaanduidingen van tekortkomingen en/of gebreken in het bouwtechnisch keuringsrapport zijn aangegeven vanuit de positie dat de bouwkundig inspecteur kijkt naar de gevel waarin de voordeur van het gebouw is opgenomen.

Werkwijze van de bouwkundig inspecteur

Werkwijze, van boven naar beneden – van binnen naar buiten, of vice versa. Elke ruimte wordt geïnspecteerd, ruimten onder en tussen vloeren en achter wanden en knieschotten worden geïnspecteerd in de directe omgeving van het toegangsluik voor zover dit kan worden geopend zonder hak- en breekwerk.

Binnenonderdelen ‘kruipruimte’: bij enige twijfel en voldoende kruiphoogte zal in een voorkomend geval de bouwkundig inspecteur de kruipruimte inspecteren. De kruipruimte zal niet worden geïnspecteerd in de volgende situaties:

- de kruipruimte is niet bereikbaar/toegankelijk;
- de kruipruimte ter plaatse van het luik is minder dan 0,8 meter hoog over een vergelijkbare oppervlakte van het luik;
- in de kruipruimte staat onder het luik water op een vergelijkbare oppervlakte van het luik;
- in de kruipruimte staat water op meer dan 25% van de oppervlakte.

Buitenonderdelen ‘daken’ (schuine en platte daken) e.d.: deze zullen voor zover mogelijk worden geïnspecteerd. In geval van halsbrekende toeren danwel een werkwijze waarbij de veiligheid van de bouwkundig inspecteur niet is gewaarborgd wordt een inspectie niet uitgevoerd en beoordeeld als niet te inspecteren. Indien de bouwkundig inspecteur twijfels heeft over de kwaliteit van een bepaald onderdeel zal hij in het bouwtechnisch keuringsrapport aangeven dat hij een specialistisch onderzoek noodzakelijk acht.

Tekortkomingen en gebreken

Een tekortkoming is een beschadiging aan de constructie van een gebouw of een onderdeel hiervan dat aandacht verdient. Meerdere tekortkomingen aan een onderdeel kunnen leiden tot een gebrek van het onderdeel. Een gebrek is een beschadiging aan de constructie van een gebouw of een onderdeel hiervan, waardoor de normale functie verloren is/gaat. Een verborgen tekortkoming en/of gebrek is een visueel niet waarneembare tekortkoming en/of gebrek.

Herstellkosten (H)

Kostenraming per onderdeel in het bouwtechnisch keuringsrapport van herstel- en/of vervangingskosten voor het herstellen of vervangen van tekortkomingen en gebreken gerelateerd aan standaard levensduurverwachtingen. Herstelkosten betreft herstel- en/of vervangingswerkzaamheden welke ‘direct’ dienen te worden uitgevoerd. Herstelkosten laten vele keuzemogelijkheden open. Ervaring heeft geleerd dat er soms aanzienlijke afwijkingen van de kostenramingen mogelijk zijn in vergelijking met de door de opdrachtgever gekozen bouwondernemer, onderaannemer, installateur c.s. Vooral bij oudere gebouwen kan het maken van een kostenraming voor bepaalde onderdelen bijzonder moeilijk zijn. Tijdens de uitvoering kan blijken dat ingrijpende werkzaamheden nodig zijn dan tijdens de inspectie redelijkerwijze kon worden voorzien.

Renovatie-objecten

Als blijkt dat bij het te inspecteren gebouw het merendeel van de onderdelen onvoldoende van kwaliteit zijn, zullen *nimmer* herstellkosten per onderdeel worden vermeld. Voor renovatie-objecten dient in een voorkomend geval ‘groot onderhoud’ te worden gelezen. In de toelichting op het bouwtechnisch keuringsrapport zal door de bouwkundig inspecteur hierover melding worden gemaakt met de nodige adviezen.

Beoordelingen

Beoordelingen en/of opmerkingen bij onderdelen in het bouwtechnisch keuringsrapport gelden als kwaliteitsaanduiding van de onderdelen.

Waarschuwing: de bouwtechnische keuring en de beoordeling is een momentopname!

Door veroudering of andere invloeden kan na verloop van tijd de kwaliteit van het onderdeel afwijken van de beschreven kwaliteit. Een dergelijke beoordeling brengt met zich mee dat het advies een tijdelijk en algemeen karakter draagt.

Herbouwwaarde

De herbouwwaarde is berekend op basis van een globale inschatting van m³ inhoud, vermenigvuldigd met de m³ prijs conform de fotowijzer van het Verbond van Verzekeraars. Herbouwwaarde is veelal door het ontbreken van de benodigde gegevens gebaseerd op een aantal aannames en globale inschattingen.

Voor de bepaling van de herbouwwaarde, bijvoorbeeld ten behoeve van een opstalverzekering, verwijzen wij u naar een eventueel taxatierapport, de verzekeraar (intermediair) of een makelaar/bemiddelaar o.z.

Milieu

Aangezien een visuele inspectie wordt verricht kan niet met zekerheid worden geconstateerd of er asbesthoudende materialen zijn verwerkt dan wel ondergrondse tanks of bodemverontreiniging aanwezig zijn.

Om dit te kunnen bepalen, is specialistisch onderzoek noodzakelijk. Voor zover mogelijk zal de bouwkundig inspecteur hierover melding maken in het bouwtechnisch keuringsrapport.

Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar de plaatselijke gemeente.

Kostenindicatie

De in dit rapport vermelde bedragen zijn globale ramingen van de herstel- en/of vervangingskosten, inclusief B.T.W., en gebaseerd op uitvoering door erkende bedrijven binnen de eigen regio.

Daar meestal exacte gegevens, zoals bouwtekeningen, bestek e.d. van de te inspecteren woning ontbreken, is een exacte calculatie van de herstel- en/of vervangingskosten niet goed mogelijk.

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

Gebleken is, dat prijzen per regio en per aannemer sterk kunnen verschillen. Het is daarom raadzaam om voor aanbesteding offerte aan te vragen bij verschillende aannemers.

De geraamde kosten zijn gebaseerd op uitvoering per onderdeel. Als werkzaamheden gecombineerd uitbesteed worden kan dit tot prijsvoordeel leiden.

Indien men handig is en over de juiste gereedschappen beschikt, kunnen bepaalde werkzaamheden zelf worden uitgevoerd. De gemiddelde kostenverhouding tussen materialen en arbeid over alle onderdelen bedraagt 30 – 70 %. Werkzaamheden aan de installaties (onderdeel 11.) zullen altijd door een waarborginstallateur moeten worden uitgevoerd.

Aansprakelijkheid

Voor wat betreft mogelijke aansprakelijkheid ten aanzien van de bouwtechnische keuring zijn de Algemene Voorwaarden van Bouwtechnisch Keuringsburo Dekker (BKD) B.V. te Tuitjenhorn van toepassing, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar onder nummer 50965549, welke zijn toegevoegd aan dit bouwtechnisch keuringsrapport.

Niet bij de inspectie betrokken zijn

Zonwering, inbraak werende zaken als rolluiken, ondergrondse, tanks, straatwerk, beschoeiingen en schoorsteenkapen.

Alle rechten worden voorbehouden. Niets uit dit bouwtechnisch keuringsrapport mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bouwtechnisch Keuringsburo Dekker (BKD) BV.

Bouwtechnische keuring van een appartement(engebouw), Vereniging van Eigenaren

Vereniging van Eigenaren (VVE):

Gezamenlijke eigenaren van een appartementengebouw.

Appartement:

Woning in een appartementengebouw.

Splitsingsakte:

Verdeling van de gezamenlijke eigendommen van een appartementengebouw en het appartement.

De bouwkundig inspecteur en het bouwtechnisch keuringsbureau zullen *nimmer* de splitsingsakte beoordelen.

Bouwtechnische keuring appartement:

Visuele inspectie van de Binnenonderdelen en alles wat door de bouwkundig inspecteur wordt gezien “in de loop” naar het appartementsdeel van een appartementengebouw.

Buitenonderdelen en bijgebouwen (in pandige bergingen, garages e.d.) worden alleen geïnspecteerd en gerapporteerd door middel van een beoordeling dat één en ander een voldoende, matige of onvoldoende indruk maakt.

Herstelkosten:

Indien herstelkosten zijn vermeld bij een onderdeel in het bouwtechnische keuringsrapport is de bouwkundig inspecteur van mening, onder voorbehoud van de splitsingsakte, dat het onderdeel niet geldt als gezamenlijk eigendom. Kostenraming van gezamenlijk eigendom (VVE) wordt niet vermeld.

Beoordeling (=B):

Omschrijving:

++	<i>'Zeer goed'</i>	Het onderdeel vertoont geen verouderingsverschijnselen. Geen of minimale tekortkomingen, "zo goed als nieuw".
+	<i>'Goed'</i>	Het onderdeel vertoont nauwelijks verouderingsverschijnselen. Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen, "regulerend onderhoud".
0	<i>'Redelijk'</i>	Het verouderingsproces van het onderdeel is op gang gekomen. Plaatselijk komen gebreken voor, "meer dan regulerend onderhoud noodzakelijk".
-	<i>'Matig'</i>	Het verouderingsproces van het onderdeel is duidelijk op gang gekomen. Plaatselijk komen gebreken voor, "inhaalslag regulerend onderhoud noodzakelijk".
-/-	<i>'Slecht'</i>	Het einde van de technische levensduur van het onderdeel is bereikt. Regelmatig komen (ernstige) gebreken voor, "vervanging of renovatie op korte termijn noodzakelijk".

Verklaring symbolen en tekens:


#	Het onderdeel is door de bouwkundig inspecteur visueel niet te inspecteren (onbereikbaar/niet toegankelijk). In een eventueel voorkomend geval zal in het bouwtechnisch keuringsrapport melding worden gemaakt dat een specialistisch onderzoek noodzakelijk (?) is om de kwaliteit van het onderdeel na de opnamedatum vast te stellen.
# (1, 0, -1, -2)	Het onderdeel is beperkt of niet te inspecteren. Beperkte inspectie geldt voor betimmeringen, wandafwerking, huisraad e.d. (belemmerende factoren). Echter, gezien de functie vervulling en de verband houdende onderdelen is 'de indruk' op basis van inschatting, een 1, 0, -1 of -2.
?	Een specialistisch onderzoek van tekortkomingen en/of gebreken is noodzakelijk, met betrekking tot dit onderdeel zal in het bouwtechnisch keuringsrapport <i>nimmer</i> een kostenraming worden vermeld (n.b.).
!	Onderdeel met risico. Het onderdeel vertoont eventueel visueel tekortkomingen en/of gebreken. De bouwkundig inspecteur twijfelt aan de duurzaamheid en de kwaliteit van het onderdeel, hiervan zal in het bouwtechnisch keuringsrapport melding worden gemaakt en in een voorkomend geval een kostenraming worden vermeld.
n.b.	Kostenraming niet begroot. Mogelijke koppeling met ?, !, # of overige opmerkingen in het bouwtechnisch keuringsrapport, waarbij herstelkosten door derden dienen te worden vastgesteld of waarvan de kostenraming van het herstel pas kan worden beoordeeld tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
z.w.	Herstel van tekortkomingen en/of gebreken mogelijk uit te voeren door middel van zelfwerkzaamheden.



Afkortingen in het bouwtechnisch keuringsrapport:


n.v.t.	: niet van toepassing	incl.	: inclusief
e.d.	: en dergelijke	t.g.v.	: ten gevolge van
o.a.	: onder andere	incl.	: inclusief
m.i.	: mijns inziens	i.v.m.	: in verband met
m.v.	: mechanische ventilatie	bijv.	: bijvoorbeeld



A

BINNENONDERDELEN

Onderdeel		Beoordeling	Locatie, opmerkingen, tekortkomingen en/of gebreken en noodzakelijk herstel op korte termijn	Kostenindicatie voor herstel
01	Schoorsteen/ Dakdoorvoer	0_#	<p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.</p> <p>Het betreft De gecombineerde rookgasafvoer van cv-ketel is in goede staat. Deze geveldoorvoeren dienen extra te worden gebeugeld.</p> <p>De gemetselde schoorsteen van schoorsteen blokken is beperkt te zien door afwerking en isolatiemateriaal. De schoorsteen is in redelijk solide staat. De constructie onder de schoorsteen is slechte zeer beperkt gezien. De schoorsteen is onder het dak niet op lekkage gemeten. Op deze schoorsteen is een metalen schoorsteen van haard aangesloten. De schoorsteen is verstopt met vogelnesten.</p> <p>Advies: schoorsteen ontstoppen en controleren.</p> <p>Bij verbouwing schoorsteen verder inspecteren. Niet begroot.</p> <p>Verder zijn nog enkele ventilatie doorvoeren aanwezig, in redelijke staat. Slechts deels in gebruik.</p> <p>Foto: gemetselde schoorsteen met hier de metalen schoorsteen op aangesloten.</p> 	€ 650,- á € 700,-
02	Dakbeschot	0_#	<p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.</p> <p>Het betreft dakhout. Uitgevoerd in wanen delen (planken waar de bast nog aan zit). Zeer beperkt gezien door afwerking en isolatiemateriaal. Plaatselijk is het dakbeschot rot en er zijn sporen van levende houtworm gezien. Er is deels isolatiemateriaal aanwezig in redelijke en mindere staat. De afwerking is deels van laag niveau. Op het dak zijn asbesthoudende dakplaten aanwezig die vervangen dienen te worden. Op het dakbeschot zijn plaatselijk houtplaten aangebracht.</p> <p>Advies: Het lijkt mij slim om voor dat de dakplaten worden verwijderd het isolatiemateriaal en afwerking binnen te verwijderen. Omdat bij verwijderen van dakplaten dit isolatiemateriaal waarschijnlijk besmet raakt met asbest en dan zal dit isolatiemateriaal als chemisch afval moet worden verwijderd.</p> <p>Tevens al het houtwerk te behandelen tegen houtworm en boktor.</p> <p>Hierbij dakbeschot controleren.</p> <p>Na dakrenovatie het dak van binnenuit isoleren en afwerken.</p> <p>Prijs is een globale berekening door beperkt in zicht in constructie.</p>	€95200,- á €97800,-


			<p>Foto: dakhout op enkele plaatsen gezien.</p>  <p>Foto: dakhout rechtsachter gezien.</p> 	
03	Kapconstructie	0_#	<p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.</p> <p>Het betreft een stomp of schilddak. Opgebouwd met drie dubbel vierkant constructie in redelijk solide staat. De constructie buigt plaatselijk iets door. Zover zichtbaar niet verontrustend. Er is vrij veel optrekkend vocht gemeten in metselwerk onder vierkant palen. De palen zijn door afwerking beperkt te zien. De kessen (horizontale stukken hout tussen gemetselde fundering en onderzijde van palen die ervoor dienen dat er geen vocht in de kop van vierkantpalen kan trekken) zijn plaatselijk aangetast.</p> <p>Over deze constructie is een spant en gording constructie aangebracht in redelijk solide staat. Deels aangetast door lekkages. Beperkt te zien door afwerking en isolatiemateriaal en isolatiefolie over de vierkant constructie. Het dak buigt plaatselijk iets door. De muurplating (buitenste balk van de kapconstructie) is niet te zien. De hoekkepers (dakconstructie op buitenhoeken van het dak) zijn plaatselijk aangetast.</p> <p>Advies: metselwerk onder vierkant palen injecteren tegen optrekkend vocht. Kessen deels vervangen. Dakconstructie deels renoveren en dak deels in model stellen. Prijs is een globale berekening door beperkt in zicht in constructie.</p>	€14900,- á €15600,-

			<p>Foto: vierkant constructie, in solide staat.</p>  <p>Foto: optrekkend vocht onder vierkantspaal linksachter.</p>  <p>Foto: door lekkages aangetast dakconstructie rechts boven keuken.</p> 	
04	Dakkapel	_#	<p>Inclusief constructieve opbouw, aansluitingen in het dakvlak, dakbedekking e.d.</p> <p>Het betreft een houten dakkapel in slechte staat. De constructie is niet te zien door afwerking. Kozijn, raam, aansluitingen en afwerking zijn in slechte staat.</p> <p>Advies: dakkapel geheel vervangen.</p>	€ 3700,- á € 3900,-



			<p>Foto: dakkapel.</p> 	
05	Dakraam/ Lichtkoepel	–	<p>Inclusief constructieve opbouw, aansluitingen in het dakvlak, dakbedekking e.d. Het betreft twee houten tuimelramen in slechte staat. Advies: dakramen vervangen.</p>	€ 1450,- á € 1550,-
06	Binnenwanden dragend	0_#	<p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking. De vierkantsconstructie is in voldoende solide staat. De binnenmuren van buitengevels zijn in redelijke tot slechte staat. Verder zijn er gemetselde dragende wanden aanwezig in redelijke en slechte staat. Er is op diverse plaatsen optrekkend vocht gemeten in wanden langs beganegrondvloer. De wanden zijn beperkt te zien door afwerking en opgeslagen materialen.</p> <p>Advies: bij gehele renovatie dragende wanden grotendeels vervangen op nieuwe vloer. Wandens deels herstellen. Bij deze werkzaamheden dak en verdiepingsvloer constructie tijdelijk ondersteunen. En metselwerk deels injecteren tegen optrekkend vocht. Prijs is een globale berekening door beperkt in zicht in constructie.</p> <p>Foto: optrekkend vocht en verzakte vloer linker zijgevel.</p> 	€37900,- á €39200,-
07	Binnenwanden niet dragend	_#	<p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking. Het betreft wanden opgebouwd in lichte bouwsteen en als frame met beplating in slechte staat. Het geheel vertoont zetscheuren en veel gebruiksschade. Advies: nieuwe indeling aanbrengen in het pand. Niet begroot.</p>	



08	Binnenkozijnen en deuren	–	Inclusief hang- en sluitwerk. Het betreft houten kozijnen met stompe board en paneeldeuren in slechte staat. Deels op alternatieve manier uitgevoerd. Het geheel, inclusief hang- en sluitwerk, vertoont zeer veel gebruiksschade. Advies: bij nieuwe indeling kozijnen en deuren vervangen. Niet begroot.	
09	Trappen	0_	Het betreft twee houten trappen in minder staat. De trappen vertonen veel gebruiksschade en komen slecht uit bij vloeren. Advies: één nieuwe trap terugplaatsen bij renovatie. Prijs is sterk afhankelijk van type en houtsoort.	€ 1800,- á € 1900,-
10	Zoldervloer	n.v.t.	Er is geen zoldervloer aanwezig. Er is isolatiefolie aangebracht over de vierkantsconstructie. Hierdoor is de constructie boven het vierkant niet te zien. Advies: geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot. Bij renovatie geheel boven vierkant controleren. Niet begroot.	
11	Verdiepingsvloer(en)	_#	Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking. Het betreft houten vloeren in verschillende niveaus in mindere tot slechte staat. De overspanning van balklaag is deel te groot. De vloeren zijn deels sterk verzwakt en liggen op diverse hoogten. Binnen het vierkant is deels geen vloer aanwezig. Advies: bij gehele renovatie verdiepingsvloer geheel renoveren en verstevigen en aanbrengen op één of twee niveaus.	€54100,- á €56400,-
12	Balkon	n.v.t.		
13	Beganegrondvloer/ Kruipruimte	_#	Beganegrondvloer: dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking. Het betreft een deels houten en deels steenachtige vloeren, in mindere tot slechte staat. De constructies zijn beperkt te zien. Het is niet te zien hoe dik de steenachtige vloeren zijn opgebouwd. Volgens eigenaresse is er een leefkuil onder houten vloer van voorkamer aanwezig. Deze is niet gezien. Ik ga ervan uit dat de vloeren niet zijn geïsoleerd. Het afwerking niveau is laag. Advies: alle vloeren verwijderen inclusief niet-dragende binnenwanden. Grond uitvlakken na aanbrengen van leidingwerk. Isolatielaag aanbrengen van dubbel geperste isolatieplaten en voorzien van een betonvloer van ± 200 mm dik met dubbel bewapeningsnet. Langs rechter zijgevel betonvloer 30 cm dik. Stek einden vanuit vloer door laten lopen tot in de buitengevels, zodat de vloer de gevel gaat dragen. Hierna een cementdekvloer aanbrengen. Voor deze berekening zijn geen grondonderzoek en constructie berekeningen opgemaakt. Kruipruimte: alleen onder houtenvloeren is een kruipruimte aanwezig. Deze komt bij nieuwe vloer te vervallen. Foto: verzakte vloer binnen vierkant constructie.	€89400,- á €92700,-





14	Kelderkast/ Souterrain	—	<p>Binnen het vierkant is een kelder aanwezig. Deze kelder drijft op en is nat. Deze kelder komt te vervallen.</p> <p>Foto: binnenzijde kelder.</p> 	
15	Bad- en/of doucheruimte	—	<p>Inclusief sanitaire voorzieningen, wand- en vloertegels, kitwerk e.d. Het wand- en vloertegelwerk, inclusief sanitair, is in mindere tot slecht staat. De vloer en wanden zijn aangetast. Advies: bij renovatie een nieuwe badkamer creëren. Prijs is sterk afhankelijk van afmeting en afwerk niveau.</p>	€18300,- á €19200,-
16	Toiletruimte	0+	<p>Inclusief sanitaire voorzieningen, wand- en vloertegels, kitwerk e.d. Het wand- en vloertegelwerk, inclusief sanitair, is in mindere tot slechte staat. Het geheel vertoont veel gebruiksschade. Advies: bij renovatie nieuwe toiletruimte creëren.</p>	€ 5400,- á € 5600,-
17	Keuken	0_	<p>Exclusief apparatuur, afzuiging e.d. Inclusief wand- en vloertegels, kitwerk e.d. Het meubel, inclusief afwerking, is in redelijke tot slechte staat. Het geheel vertoont veel gebruiksschade. Advies: bij renovatie nieuwe keuken plaatsen. Prijs is zeer afhankelijk van afmeting en model.</p>	€20000,- á €21000,-
18	Binnenschilder- werk buiten- kozijnen, - (draai)ramen en -deuren	—	<p>De kwaliteit is op termijn in relatie tot momentopname niet vast te stellen. Binnenschilderwerk is medebepalend voor de kwaliteit van de buitenkozijnen, ramen en deuren. Het binnenschilderwerk van buitenkozijnen, ramen en deuren is in mindere tot slechte staat. Het vertoont gebruiksschade. Advies: schilderwerk herstellen. Schilderwerk is zelfwerkzaamheden. Niet begroot.</p>	
19	Overig binnen- schilderwerk	—	<p>De kwaliteit is op termijn in relatie tot momentopname niet vast te stellen. Het overige binnenschilderwerk is in mindere tot slechte staat. Het vertoont gebruiksschade. Advies: schilderwerk herstellen. Schilderwerk is zelfwerkzaamheden. Niet begroot.</p>	
TOTAAL KOSTENINDICATIE HERSTEL BINNENONDERDELEN				€ 342800,- á € 355550,-

B**BUITENONDERDELEN**

Onderdeel		Beoordeling	Locatie, opmerkingen, tekortkomingen en/of gebreken en noodzakelijk herstel op korte termijn	Kostenindicatie voor herstel
01	Schoorsteen/ Dakdoorvoer	0_#	<p>Inclusief aansluiting met overige bouwdelen.</p> <p>Het betreft de gemetselde schoorsteen op afstand gezien. De schoorsteen is in redelijk solide staat. Het voegwerk en aansluitingen zijn deels in mindere staat. De bovenzijde van schoorsteen is niet gezien.</p> <p>Advies: bij dakrenovatie schoorsteen herstellen.</p> <p>De gecombineerde rookgasafvoer van cv-ketel is in goede staat.</p> <p>Dit betreft een geveldoorvoer.</p> <p>Verder zijn er ventilatie doorvoeren aanwezig in redelijke en goede staat.</p> <p>Foto: gemetselde schoorsteen.</p> 	€ 1900,- á € 2100,-
02	Dakbedekking schuine daken	_#	<p>Inclusief aansluiting met overige bouwdelen.</p> <p>Betreft asbesthoudende dakplaten, in mindere tot slechte staat. Dit materiaal is door BKD niet onderzocht op asbest. Het dak is vanaf de dakranden steekproefsgewijs gecontroleerd. Het dak golft plaatselijk iets. Zie binnenonderdelen. De constructie onder de dakplaten is nauwelijks te zien. De vorsten (ronde dakrandafwerking op buitenhoeken van het dak) zijn in redelijke staat. Plaatselijk zijn dakplaten zeer sterk beschadigd en is het dak lek. Het dak vertoont deels zeer ernstige mosgroei.</p> <p>Advies: na verwijderen van afwerking binnen en uitrichten van het dak. Deze dakplaten vervangen door niet asbesthoudende dakplaten. Hierbij dak geheel asbest vrij opleveren. Dakbeschot waar nodig herstellen. Prijs is een globale berekening door beperkt in zicht in staat dakbeschot en bevestiging hout onder de dakplaten.</p> <p>Foto: dakplaten rechter dakvlak.</p> 	€43700,- á €45200,-

			<p>Foto: overzicht dakvlak links met veel mosgroei.</p> 	
03	Dakbedekking platte daken	n.v.t.		
04	Overstekken, goot/dakbe-timmeringen	0_	<p>Het betreft huizingplanken (staand houtwerk achter goten) in redelijke tot slechte staat. En windveer en waterborden (dakrandafwerking langs schuindak) boven dosdeuren in slechte staat. Advies: bij renovatie aangetast houtwerk vervangen. Hierbij muurplating controleren.</p>	€ 3800,- á € 3950,-
05	Goten	0_	<p>Het betreft polyester goten op ijzeren beugels, in redelijke tot slechte staat. Advies: goten deels vervangen. Voor, links en achter.</p> <p>Foto: kapotte goot links.</p> 	€ 4600,- á € 4800,-
06	Hemelwater-afvoeren	0_	<p>Het is niet te controleren of de hemelwaterafvoeren in voldoende mate zijn aangesloten op de riolering. Het betreft afvoeren van pvc in redelijk en mindere staat. De grondleidingen zijn niet te zien. Maar ik ga ervan uit dat de grondleidingen deels lek zijn. Waardoor de buitengevels zijn verzakt. Advies: grondleidingen vervangen, enkele hemelwater afvoeren vervangen. Prijs is een globale berekening door beperkt in zicht in installatie.</p>	€ 5800,- á € 6100,-
07	Metselwerk	0_#	<p>Het metselwerk is deels beperkt te zien door afwerking en begroeiing. Het metselwerk vertoont extreem veel scheuren. De rechter zijgevel is nog in redelijk solide staat. De voorgevel staat scheef. Advies: bij renovatie voor, linker en achtergevel geheel vervangen op nieuwe fundering. Rechter gevel deels herstellen.</p>	€31400,- á €32500,-

			<p>Foto: scheuren in linker zijgevel.</p>  <p>Foto: rechter zijgevel in redelijk solide staat.</p> 	
08	Fundering	0_#	<p>Het is niet mogelijk om dit onderdeel visueel te inspecteren. Het pand en daarbij de fundering geven een redelijk solide en minder solide indruk. Het pand vertoont veel zetting. De fundering onder vierkantspalen is nauwelijks te zien, maar geeft een redelijk solide indruk. Deze fundering is deels al gerenoveerd. Fundering herstel rechter zijgevel is bij beganegrondvloer berekend. Advies: voor, links en achter een nieuwe betonnen strokenfundering aanbrengen onder deze gevels. Verder zie beganegrondvloer.</p>	€22200,- á €24100,-
09	Voegwerk	0#	<p>Het voegwerk van rechter zijgevel is beperkt te zien door schilderwerk op gevels. Zover zichtbaar in redelijke staat. Andere gevels dienen geheel te worden vervangen.</p>	
10	Gevelafwerking	0_	<p>Het betreft gevelstucwerk op te vervangen gevels in redelijke en slechte staat. Zie metselwerk.</p>	
11	Buitenkozijnen, -(draai)ramen en -deuren	0_	<p>Inclusief hang- en sluitwerk. Het betreft houten kozijnen, ramen en deuren in redelijke tot slechte staat. Veel kozijnen ramen en deuren zijn in slechte staat. Rond woonkamer zijn kunststof kozijnen en ramen aanwezig in redelijke en goede staat. Deze staan deels onder spanning door zetting van gevels. Advies: houten kozijnen ramen en deuren vervangen. Kunststof kozijnen mogelijk hergebruiken. Prijs is afhankelijk van type en materiaal niet aan te brengen onderdelen.</p>	€29200,- á €30600,-
12	Beglazing	0_	<p>Inclusief glaszetting in de buitenkozijnen, -(draai)ramen en -deuren. Het betreft enkele beglazing en isolatieruiten. De enkele beglazing is in redelijke staat, echter is de glaszetting plaatselijk verdroogd. Advies: zie kozijnen ramen en deuren.</p>	

			De isolatieruiten zijn in redelijke en goede staat. Het is echter niet te zien of er mogelijk lekkende ruiten aanwezig zijn. Advies: zie kozijnen, ramen en deuren.	
13	Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, -(draai)ramen en -deuren	—	Het buitenschilderwerk is in mindere tot slechte staat. Advies: schilderwerk herstellen. Schilderwerk is zelfwerkzaamheden. Niet begroot.	
14	Overig buitenschilderwerk	—	Het overige buitenschilderwerk is in mindere tot slecht staat. Advies: schilderwerk herstellen. Schilderwerk is zelfwerkzaamheden. Niet begroot.	
15	Luifel	#	Inclusief constructieve opbouw, kozijnen, dakbedekking en aansluiting met overige bouwdelen e.d. Luifel is niet opgenomen in dit rapport.	
16	Aanbouw, erker, e.d.	#	Inclusief constructieve opbouw, kozijnen, dakbedekking en aansluiting met overige bouwdelen e.d. Aanbouwen zijn niet opgenomen in dit rapport.	
TOTAAL KOSTENINDICATIE HERSTEL BUITENONDERDELEN				€ 142600,- á € 149350,-

C				INSTALLATIES	
Onderdeel		Beoordeling	Locatie, opmerkingen, tekortkomingen en/of gebreken en noodzakelijk herstel op korte termijn	Kostenindicatie voor herstel	
01	Elektrische installatie	0_#	<p>Het is niet mogelijk dit onderdeel geheel te inspecteren, slechts een inspectie van zichtleidingen, bedrading, schakelmateriaal e.d. Een erkende installateur kan u middels een inspectie volgens de geldende voorschriften een gedetailleerd inzicht geven van de kwaliteit van de elektrische installatie.</p> <p>Aantal groepen : 10 plus driefase groep Groepenkast indeling : nee Aardlekschakelaar : ja Hoofdschakelaar : ja Aarding : ja Bedrading : vinyldraad Veiligheidsonderzoek : ja</p> <p>De groepenkast is vervangen, in goede staat. De installatie is verder in redelijke en mindere staat. Advies: installatie deels herstellen. Installatie bij renovatie aanpassen naar eigen wensen. Niet begroot.</p> <p>Ik adviseer u de gehele elektrische installatie te laten inspecteren door een erkende installateur om een goed inzicht te krijgen over de staat van de installatie. Dit is niet begroot.</p>	€ 1200,- á € 1300,-	
02	Verwarming/ warmwater- voorziening	0+_#	<p>Via cv-(combi)-geiser –(close-in) boiler.</p> <p>Het is niet goed mogelijk dit onderdeel geheel te inspecteren, slechts een summiere inspectie van de zichtleidingen, radiatoren, kranen e.d. Een erkende installateur kan u middels een inspectie volgens de geldende voorschriften een gedetailleerd inzicht geven van de kwaliteit van de verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening.</p> <p>Cv-ketel : combi Merk : Nefit Bouwjaar : 2015 Onderhoudscontract : nee. Wel in 2024 voor het laatst onderhouden Hoedanigheid : eigendom Veiligheidsonderzoek : nee Leidingwerk : ijzer en koper</p> <p>De installatie is niet getest. De installatie is deels slordig uitgevoerd en vertoont gebruiksschade. Advies: installatie bij renovatie aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p> <p>Ik adviseer u de gehele installatie te laten inspecteren door een erkende installateur om een goed beeld te krijgen over de staat van de installatie. Dit is niet begroot.</p>		
03	Riolering	0_#	<p>Het is niet mogelijk dit onderdeel geheel te inspecteren, slechts een inspectie van de zichtleidingen. Een erkende installateur kan u middels een inspectie volgens de geldende voorschriften een gedetailleerd inzicht geven van de kwaliteit van de riolering.</p> <p>Stankoverlast/verstoppingen: nee. Het vuilwater riool is aangesloten op een septictank. Deze werkt volgens eigenaresse goed. Deze septictanken zijn niet gezien.</p> <p>De zichtleidingen zijn uitgevoerd in pvc. Zover gezien in redelijke staat, echter nauwelijks te zien door ontbreken van kruipruimte.</p>		

			Advies: rioolinstallatie verder laten inspecteren door erkende installateur.	
04	Waterleiding Gasinstallatie	0#	<p>Het is niet mogelijk dit onderdeel geheel te inspecteren, slechts een inspectie van de zichtleidingen. Een erkende installateur kan u middels een inspectie volgens de geldende voorschriften een gedetailleerd inzicht geven van de kwaliteit van de water- en gasleiding.</p> <p>De watermeter bevindt zich in put bij sloot naast paardenbak. Niet gezien. De zichtleidingen zijn uitgevoerd in koper en kunststof. Zover gezien in redelijke staat, echter zeer beperkt te zien door afwerking.</p> <p>De gasmeter bevindt zich onder groepenkast. De zichtleidingen zijn uitgevoerd in koper. Zover gezien in redelijke en goede staat, echter zeer beperkt te zien door afwerking.</p> <p>Ik adviseer u de water- en gasinstallatie te laten afpersen door een erkende installateur om mogelijk zwakke plekken in de installatie te traceren. Dit is niet begroot.</p>	
05	Mechanische ventilatie	0	<p>Het is niet mogelijk dit onderdeel geheel te inspecteren, slechts een inspectie van de zichtleidingen, ventielen en de buitenkant van de motor. Een erkende installateur kan u middels een inspectie volgens de geldende voorschriften een gedetailleerd inzicht geven van de kwaliteit van de mechanische installatie. Wel wordt aanbevolen om de rotor van de motor en de aanzuigventielen regelmatig schoon te maken om een optimale werking te garanderen.</p> <p>Het betreft een ruimte ventilator in badkamer in redelijke staat. Niet getest.</p> <p>Advies: geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p>	
06	Open haard/ allesbrander	0_	<p>Veegcontract: nee. Schoorsteen is bij opname verstopt. Zie schoorsteen.</p> <p><u>Advies:</u> vóór het eerste gebruik het rookkanaal en haard laten inspecteren (asbestverdacht) en vegen. Dit is niet begroot. Het vegen van een asbestverdacht rookkanaal kan kostenverhogend werken. Prijs is exclusief asbestonderzoek, inventarisering, controle en verdere asbestgerelateerde bijkomende kosten, hiervoor mogelijk prijs opvragen bij gespecialiseerd bedrijf. Niet begroot.</p> <p>Het betreft de houtkachel in woonkamer in redelijke staat. Het geheel vertoont gebruiksschade. De binnenzijde van schoorsteen is niet gezien.</p> <p>Advies: geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p>	
07	Rookmelders	#	<p>De rookmelders zover aanwezig zijn van onbekende leeftijd en kwaliteit.</p> <p>Advies: per verdieping iedere vluchtweg van nieuwe rookmelder voorzien volgens de gestelde richtlijnen. De rookmelders aan elkaar koppelen zodat u bij calamiteiten vroegtijdig zal worden gealarmeerd. Zelfwerkzaamheid. Niet begroot.</p>	
TOTAAL KOSTENINDICATIE HERSTEL INSTALLATIES				€27200,- á €28600,-

D BIJGEBOUWEN				
Onderdeel		Beoordeling	Locatie, opmerkingen, tekortkomingen en/of gebreken en noodzakelijk herstel op korte termijn	Kostenindicatie voor herstel
01	Bijgebouw(en)	#	<p>Bijgebouwen wel zijnde een constructieve eenheid met het gebouw exclusief installaties.</p> <p>Bijgebouwen en aanbouwen zijn niet opgenomen in dit rapport. Evenals terrein indeling en afwerking.</p>	
TOTAAL KOSTENINDICATIE HERSTEL BIJGEBOUW(EN)				

TOELICHTING VAN DE BOUWKUNDIG INSPECTEUR

Algemeen:

- Behoudens de vermelde herstelkosten dient u rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden en niet begrootte onderdelen.
- U dient wel rekening te houden met reguliere onderhoudskosten.
- Bij het verwijderen van wand- en/of vloerafwerking dient u rekening te houden met mogelijk enig herstel aan wanden en/of vloeren.
- Bij werkzaamheden aan stucplafonds en/of steenachtige vloeren dient u rekening te houden met mogelijk herstel.
- Het is niet mogelijk alle dubbele ruiten op lekkage te controleren.
- De herstelkosten indicatie zijn afgeleid van het programma Bouwkosten calculatie Burgerwerk van Sdu uitgevers.
- De herstelmethode zijn afgeleid uit het boek bouwgebreken en herstelkosten van Sdu uitgevers.
- Aan de herstelkosten indicatie kan geen rechten worden ontleend.
- Zonwering is niet meegenomen in dit rapport.

ALGEMENE LEVERINGSVOORWAARDEN

van **Bouwtechnisch Keuringsburo Dekker (BKD) B.V.** gevestigd te Tuitjenhorn, algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar onder nummer 50965549.

01. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op het door Bouwtechnisch Keuringsburo Dekker (BKD) B.V., hierna te noemen BKD, uitvoeren van opdrachten tot keuring van onroerende zaken en overige advieswerkzaamheden. De toepasselijkheid van door opdrachtgever gehanteerde voorwaarden wordt uitgesloten.
02. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op toekomstige opdrachten van opdrachtgever, tenzij afwijkende bepalingen schriftelijk door BKD aan opdrachtgever zijn bevestigd. Alle aanbiedingen en/of offertes zijn vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Mondelinge aanbiedingen door BKD of diens ondergeschikten zijn niet bindend, tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
03. Voor de uitvoering van opdrachten is een vergoeding overeen te komen op basis van een inspanningsverplichting. Deze vergoeding wordt vooraf overeengekomen. De vergoeding alsmede de te verwachten inspanningsverplichting zijn gebonden aan de onderzoek tijd die benodigd is voor de rapportage. Te allen tijde is opdrachtgever gehouden BKD alle hem of haar bekende informatie met betrekking tot het te rapporteren object te verstrekken.
04. De in de rapportages van BKD vermelde uitgangspunten, verklaringen en voorwaarden van het rapport maken een integraal onderdeel uit van de leveringsvoorwaarden in relatie tot de te verwachten inspanningsverplichting van BKD en de daaruit eventueel voortvloeiende aansprakelijkheden.
05. Het in artikel 03. omschreven honorarium wordt, vermeerderd met BTW, gefactureerd na afloop van de werkzaamheden, tenzij anders is overeengekomen. De opdrachtgever betaalt binnen 14 dagen na factuurdatum. Indien betalingen uitblijven, accepteert BKD geen aansprakelijkheden met betrekking tot de uitgevoerde opdracht. Opdrachtgever heeft nimmer het recht betalingen van facturen te vertragen of te verrekenen uit hoofde van mogelijke aansprakelijkheden jegens BKD.
06. BKD heeft het recht om de uitvoering van een overeenkomst uit te stellen indien de opdrachtgever niet, niet geheel of niet tijdig aan zijn verplichtingen voldoet.
07. Bij overschrijding van de betalingstermijn is BKD gerechtigd – zonder dat daarvoor enige aanmaning of ingebrekestelling is vereist – een rente van 1% per maand in rekening te brengen, verschuldigd vanaf de datum waarop de betaling had moeten plaatsvinden tot de datum van daadwerkelijke betaling. Een gedeelte van de maand geldt in dit verband voor een volle maand. Blijft opdrachtgever ook na aanmaning in gebreke dan is BKD gerechtigd alle kosten van invordering door te berekenen, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke, waarbij de buitengerechtelijke invorderingskosten worden bepaald op tenminste 15% van de te vorderen hoofdsom met een minimum van € 70,00.
08. BKD heeft het recht tekortkomingen met betrekking tot de geleverde dienst uit eigener beweging kosteloos te repareren. Bij verschillen van inzicht tussen BKD en opdrachtgever ten aanzien van de uitvoering van de opdracht, zal door partijen met de grootste spoed een oplossing gezocht worden. Ingeval dat overleg niet mocht leiden tot een oplossing zal het geschil worden voorgelegd aan de Nederlandse rechter.
09. Een overeenkomst kan wegens een gebleken tekortkoming slechts worden ontbonden voor zover handhaving daarvan in redelijkheid niet van opdrachtgever kan worden gevergd.

VERVOLG ALGEMENE LEVERINGSVOORWAARDEN

10. BKD neemt haar verantwoordelijkheid (beroepsfout) volgens de wet voor de door BKD in het rapport zonder voorbehoud gegeven beoordelingen.

In voorkomende gevallen zal uitsluitend aanspraak gemaakt kunnen worden op vergoedingen van schade: naar keuze van BKD of in de vorm van herstel of vervanging tijdens BKD dan wel uitbetaling van herstel- of vervangingskosten alsmede de kosten wegens het inschakelen van deskundigen voor de beoordeling van de rapportage in verband met de gestelde gebreken.

Mogelijke vergoeding van schade door BKD heeft een relatie met de verjaringstermijn van verantwoordelijkheid (beroepsfout) volgens de wet en het indenniteitsbeginsel.

(Indenniteitsbeginsel is een schadevergoedingsbeginsel, dat wil zeggen het beginsel dat vergoeding van schade er ten hoogste toe mag leiden dat herstel- of vervangingskosten van schade dezelfde kwaliteit zonder optreden van de schade zou zijn geweest, niet in betere).

De aansprakelijkheid voor alle andere gevolgschade is uitgesloten.

Aansprakelijkheid (beroepsfout) geldt voor visueel waarneembare gebreken welke tijdens de inspectie (momentopname) had kunnen worden waargenomen. Belemmerende factoren tijdens de inspectie zoals o.a. jaargetijden, weersomstandigheden, bereikbaarheid, huisraad, afwerkingen en dergelijke hebben hier invloed op.

Aansprakelijkheid geldt niet voor vergoedingen van schade van verborgen gebreken (belemmerende factoren.....) en geldt evenmin voor alle schade die hieruit voortkomt.

Met betrekking tot klachten over de inhoud van het rapport en de werkwijze van de bouwkundig inspecteur: hierbij zullen de betrokken partijen trachten dit in onderling overleg op te lossen dan wel in een voorkomend geval en voor zover en vooraf vastgesteld komen de kosten voor rekening van de in ongelijk te stellen partijen.

Klachten welke niet door betrokken partijen kunnen worden opgelost waarbij één van de betrokken partijen meent BKD aansprakelijk (beroepsfout) te kunnen stellen.

Mogelijke aansprakelijkheid (beroepsfout) en eventuele vergoeding van schade dient door BKD te worden vastgesteld alvorens een en ander wordt hersteld.

Herstel- of vervangingskosten van schade worden vergoed tot maximaal het bedrag waarbij de oorspronkelijke functie (het gewone gebruik) van het bouwdeel op korte termijn dient te worden gewaarborgd.

Vergoeding van de kosten van herstel of vervangen geldt voor vastgestelde schade en niet voor vervolgschade.

Kosten van een her inspectie en het inschakelen van deskundigen voor beoordeling van mogelijke aansprakelijkheid zijn naar keuze van BKD, voor zover van toepassing en vooraf vastgesteld, komen voor rekening van de in ongelijk te stellen partijen.

Uitspraak over aansprakelijkheid door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van BKD is bindend voor het standpunt van BKD.

VERVOLG ALGEMENE LEVERINGSVOORWAARDEN

11. Schade die opdrachtgever lijdt en waarvoor BKD aansprakelijk kan worden gehouden, wordt aan opdrachtgever uitsluitend volgens onderstaande bepalingen vergoed:
 - a. Schade die opdrachtgever aantoonbaar wegens termijnoverschrijding door BKD lijdt, is slechts te vergoeden tot een maximaal bedrag van € 450,00 per niet geleverde dienst en voor zover de termijnoverschrijding meer bedraagt dan 15 werkbare dagen na de overeengekomen datum van oplevering. Het recht op deze schadevergoeding vervalt, indien daarop niet binnen 14 dagen na het constateren van schade schriftelijk een beroep is gedaan.
 - b. De aan-, verkoop- of opleveringskeuringen zijn primair gebaseerd op een visueel onderzoek (dat wat men redelijkerwijs kan zien, voelen, horen en ruiken) van de daartoe redelijkerwijs bereikbare onderdelen en bestudering van eventueel voorhanden zijnde tekortkomingen. De rapportages dragen derhalve een algemeen karakter en zijn een momentopname. BKD aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook die in verband wordt gebracht of verband mocht blijken te houden met niet visueel waarneembare onderdelen tenzij anders omschreven in de rapportage. Vermeende aanspraken op schadevergoeding dienen binnen zes maanden na oplevering van het keuringsrapport schriftelijk te worden ingediend. Gebaseerd op de te verwachten inspanningsverplichting en het hiervoor betaalde honorarium zal het recht op schadevergoeding, met als berekeningsgrondslag de schade gebaseerd op dagwaarde, in totaal per opdracht maximaal 20% van de vrijwillige onderhandse verkoopwaarde van het gekeurde object tot een maximum van € 35.000,00 bedragen, onder aftrek van een hierna beschreven franchise.
 - c. Franchise: aangezien aan elke bestaande woning of appartement kleine gebreken zijn, is een franchise van toepassing van 1% van de herbouwwaarde met een minimum van € 1.200,00. Een franchise houdt in dat schade tot het franchisebedrag niet wordt vergoed.
 - d. Recht op schadevergoeding is niet aanwezig als eventueel gebleken schade reeds door opdrachtgever is hersteld voordat BKD hiervoor aansprakelijk is gesteld en/of BKD de schade heeft kunnen constateren.
12. Behoudens het in artikel 11. genoemde, is de aansprakelijkheid van BKD uitgesloten in de volgende gevallen:
 - a. Schade verband houdende met of ten gevolge van verkeerde kostenbegrotingen en/of verkeerde prijsopgaven.
 - b. Schade door het niet in het keuringsrapport of checklists vermelden, of onvolkomen vermelden, van bodemverontreiniging en/of milieuproblemen.
 - c. Schade voortkomend uit adviezen en rapportages welke zijn gebaseerd op bij externe deskundigen ingewonnen informatie.
 - d. Adviezen van BKD ten aanzien van het aanbrengen of treffen van voorzieningen in verband met door haar verrichte diensten zijn vrijblijvend. BKD is niet verantwoordelijk voor technische of bouwkundige voorzieningen die op verzoek of in opdracht zijn of worden uitgevoerd aan of in verband met haar diensten.
13. Het is niet toegestaan bij de aanvaarding van enig werk gebruik te maken van adviezen, ontwerpen e.d. van BKD, behoudens wanneer daar overeenstemming over is bereikt of het werk door BKD wordt uitgevoerd. Ontwerpen en rapporten blijven eigendom van BKD.
14. Derden die bij de uitvoering van overeenkomsten zijn betrokken, en welke handelen namens BKD, kunnen de leveringsvoorwaarden van BKD hanteren.
15. Overeenkomsten en deze leveringsvoorwaarden worden beheerst door het Nederlands recht; in geval van geschillen zal domicilie gekozen worden te Alkmaar.