

Bouwtechnisch keuringsrapport  
R 07-07-17-2-P

Middenweg 172-174

1782 BL Den Helder

Bouwtechnisch Keuringsburo Dekker (BKD) B.V.  
De Zeelt 1  
1747 ET Tuitjenhorn  
Telefoon: 0226-39 06 61  
Telefax: 0226-39 03 12  
E-Mail: [info@bkdkeuringen.nl](mailto:info@bkdkeuringen.nl)

**Rapportnummer** : **R 07-07-17-2-P**

**Gegevens opdrachtgever** :

Naam makelaar/bemiddelaar :  
Opdrachtgever koper/verkoper : Rob Scholte  
Adres : Middenweg 172-174  
Postcode en plaats : 1782 BL Den Helder  
Telefoonnummer : 06-47240484

**Gegevens van het gebouw** :

Adres : Middenweg 172-174  
Postcode en plaats : 1782 BL Den Helder  
Bouwjaar : 1957  
Laatste verbouwing (jaar) :

Gebouw betreft :  
o Appartement/flat  
o Middenwoning  
o Hoek- of eindwoning  
o Twee-onder-een-kap  
o Vrijstaand  
X Anders, te weten: bedrijfspand

Bouwwijze :  
o Traditioneel (metselwerk)  
X Gietbouw (beton)  
X Geprefabriceerde bouw  
o Houtskeletbouw  
o Anders, te weten:

Bijgebouwen :  
o Garage  
o Schuur/berging  
o Anders, te weten:

Bewoond X Ja  
o Nee

Gebruik :  
o Woonbestemming 100%  
X Bedrijfsruimte 100%

Inhoud woning : ± 15.000 m3  
Herbouwwaarde woning : € ,00 (exclusief fundering)  
Fundering woning (herbouwwaarde) : € ,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 : 07-07-2017  
Einddatum : Bouwtechnisch keuringsrapport vervalt  
12 maanden na opnamedatum.  
Aanwezig tijdens de keuring : Huurder en aspirant-koper Rob Scholte, Marc Nihot  
collega van Rob, taxateur Cor Luca.  
Weersgesteldheid : Droog ± 23°C

| <b>Inhoudsopgave rapport</b>                                      | <b>Bladzijde</b> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| 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             |
| <b>A. Binnenonderdelen</b>                                        | <b>: 16</b>      |
| 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>B. Buitenonderdelen</b>                                        | <b>: 22</b>      |
| 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.                                          | :                |
| <b>C. Installaties</b>                                            | <b>: 27</b>      |
| 1. Elektrische installaties                                       | :                |
| 2. Verwarming/Warmwatervoorziening                                | :                |
| 3. Riolering                                                      | :                |
| 4. Waterleidingen en gasinstallatie                               | :                |
| 5. Mechanische ventilatie                                         | :                |
| 6. Openhaard/Allesbrander                                         | :                |
| <b>D. Bijgebouwen</b>                                             | <b>: 29</b>      |
| Toelichting van de bouwkundig inspecteur                          | : 29             |
| Bijlage                                                           | : n.v.t.         |
| Leveringsvoorwaarden BKD                                          | : 30             |

## Samenvatting herstellkosten

### A. Binnenonderdelen:

|     |                                                             |   |           |     |           |
|-----|-------------------------------------------------------------|---|-----------|-----|-----------|
| 1.  | Schoorsteen/Dakdoorvoer                                     | € |           | à € |           |
| 2.  | Dakbeschot                                                  | € | 2.300,00  | à € | 2.400,00  |
| 3.  | Kapconstructie                                              | € |           | à € |           |
| 4.  | Dakkapel                                                    | € | 6.700,00  | à € | 6.900,00  |
| 5.  | Dakraam/Lichtkoepel                                         | € | 11.300,00 | à € | 11.900,00 |
| 6.  | Binnenwanden dragend                                        | € | 3.700,00  | à € | 3.800,00  |
| 7.  | Binnenwanden niet dragend                                   | € |           | à € |           |
| 8.  | Binnenkozijnen en deuren                                    | € |           | à € |           |
| 9.  | Trappen                                                     | € |           | à € |           |
| 10. | Zoldervloer                                                 | € |           | à € |           |
| 11. | Verdiepingsvloer (en)                                       | € |           | à € |           |
| 12. | Balkon                                                      | € |           | à € |           |
| 13. | Beganegrondvloer/Kruipruimte                                | € | 2.700,00  | à € | 2.900,00  |
| 14. | Kelderkast/Souterrain                                       | € | 4.900,00  | à € | 5.100,00  |
| 15. | Bad- en/of doucheruimte                                     | € |           | à € |           |
| 16. | Toiletruimte                                                | € | 18.400,00 | à € | 18.900,00 |
| 17. | Keuken                                                      | € |           | à € |           |
| 18. | Binnenschilderwerk buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren | € |           | à € |           |
| 19. | Overig binnenschilderwerk                                   | € |           | à € |           |

|                                            |   |           |     |           |
|--------------------------------------------|---|-----------|-----|-----------|
| Subtotaal kostenindicatie binnenonderdelen | € | 50.000,00 | à € | 51.900,00 |
|--------------------------------------------|---|-----------|-----|-----------|

### B. Buitenonderdelen:

|     |                                                              |   |            |     |            |
|-----|--------------------------------------------------------------|---|------------|-----|------------|
| 1.  | Schoorsteen/Dakdoorvoer                                      | € | 4.600,00   | à € | 4.800,00   |
| 2.  | Dakbedekking schuine daken                                   | € |            | à € |            |
| 3.  | Dakbedekking platte daken                                    | € | 81.300,00  | à € | 83.000,00  |
| 4.  | Overstekken, goot/dakbetimmeringen                           | € | 4.300,00   | à € | 4.500,00   |
| 5.  | Goten                                                        | € |            | à € |            |
| 6.  | Hemelwaterafvoeren                                           | € | 16.300,00  | à € | 16.900,00  |
| 7.  | Metselwerk                                                   | € | 38.100,00  | à € | 39.400,00  |
| 8.  | Fundering                                                    | € |            | à € |            |
| 9.  | Voegwerk                                                     | € | 550,00     | à € | 600,00     |
| 10. | Gevelafwerking                                               | € | 77.000,00  | à € | 78.800,00  |
| 11. | Buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren                     | € | 126.000,00 | à € | 129.000,00 |
| 12. | Beglazing                                                    | € | 173.000,00 | à € | 176.000,00 |
| 13. | Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, -(draai)ramen en –deuren | € | 56.000,00  | à € | 57.000,00  |
| 14. | Overig buitenschilderwerk                                    | € | 16.300,00  | à € | 16.900,00  |
| 15. | Luifel                                                       | € | 5.600,00   | à € | 5.700,00   |
| 16. | Aanbouw, erker, e.d.                                         | € | 24.100,00  | à € | 24.800,00  |

|                                            |   |            |     |            |
|--------------------------------------------|---|------------|-----|------------|
| Subtotaal kostenindicatie buitenonderdelen | € | 618.200,00 | à € | 632.400,00 |
|--------------------------------------------|---|------------|-----|------------|

### C. Installaties:

|    |                                  |   |           |     |            |
|----|----------------------------------|---|-----------|-----|------------|
| 1. | Elektrische installaties         | € | 95.000,00 | à € | 100.000,00 |
| 2. | Verwarming/warmwatervoorziening  | € | 74.000,00 | à € | 75.000,00  |
| 3. | Riolering                        | € | 7.800,00  | à € | 8.000,00   |
| 4. | Waterleidingen en gasinstallatie | € | 97.000,00 | à € | 10.300,00  |
| 5. | Mechanische ventilatie           | € | 39.100,00 | à € | 39.800,00  |
| 6. | Open haard/allesbrander          | € |           | à € |            |

|                                        |   |            |     |            |
|----------------------------------------|---|------------|-----|------------|
| Subtotaal kostenindicatie installaties | € | 225.600,00 | à € | 233.100,00 |
|----------------------------------------|---|------------|-----|------------|

**D. Bijgebouwen:**

|                     |   |          |     |          |
|---------------------|---|----------|-----|----------|
| 1. Bijgebouwen/lift | € | 2.000,00 | à € | 2.200,00 |
|---------------------|---|----------|-----|----------|

Subtotaal kostenindicatie bijgebouwen

|       |          |     |          |
|-------|----------|-----|----------|
| €     | 2.000,00 | à € | 2.200,00 |
| ===== |          |     |          |

**Totaal kostenindicatie**

|       |            |     |            |
|-------|------------|-----|------------|
| €     | 895.800,00 | à € | 919.600,00 |
| ===== |            |     |            |

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

## Specialistisch onderzoek

### A. Binnenonderdelen:

- |     |                                                             |   |     |
|-----|-------------------------------------------------------------|---|-----|
| 1.  | Schoorsteen/Dakdoorvoer                                     | : | nee |
| 2.  | Dakbeschot                                                  | : | nee |
| 3.  | Kapconstructie                                              | : | nee |
| 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                                   | : | nee |
| 3.  | Dakbedekking platte daken                                    | : | nee |
| 4.  | Overstekken, goot/dakbetimmeringen                           | : | nee |
| 5.  | Goten                                                        | : | nee |
| 6.  | Hemelwaterafvoeren                                           | : | nee |
| 7.  | Metselwerk                                                   | : | nee |
| 8.  | Fundering                                                    | : | nee |
| 9.  | Voegwerk                                                     | : | nee |
| 10. | Gevelafwerking                                               | : | 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          | : | nee |

### D. Bijgebouwen:

- |    |                  |   |     |
|----|------------------|---|-----|
| 1. | Bijgebouwen/lift | : | 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 solide zeer gedateerd met enorm veel achterstallig onderhoud.

Spoeleisende herstellkosten op korte termijn:

- **Binnenonderdelen:**

Dakbeschot: aangetaste systeemplafondplaten vervangen.

Dakopbouw: geheel renoveren.

Dakramen: daken van glastegels boven laad dok vervangen inclusief constructie.

Dragende binnenwanden: scheuren uithakken en herstellen, aansluitingen rond kozijnen herstellen.

Beganegrondvloer: onderzijde vloer deels repareren, cementdekvloer atelier deels herstellen.

Kelder: pomp vervangen, schade aan hellingbanen herstellen.

- **Buitenonderdelen:**

Schoorstenen: gemetselde schoorsteen voegwerk en loodaansluitingen herstellen, ventilatie doorvoeren deels vervangen.

Platte daken: geheel renoveren. Van hoog dak atelier binnen drie jaar overlagen.

Dak overstekken: boeidelen vervangen.

Hemelwaterafvoeren: afvoer van hoog dak buiten kolkommen vervangen.

Metselwerk/betonwerk: betonschade aan constructieve delen herstellen.

Voegwerk: voegwerk zeer plaatselijk herstellen.

Gevelafwerking: betonschade niet dragende onderdelen herstellen en verflaag vervangen.

Inclusief steigerwerk.

Kozijnen, ramen en deuren: ijzeren ramen in houten kozijnen vervangen, kozijnen en deuren laagbouw deels vervangen en deels herstellen. Veel glaslaten vervangen.

Glas: al het glaswerk vervangen en asbesthoudende kit volgens regels verwijderen.

Schilderwerk: al het houtwerk van kozijnen ramen en deuren van nieuw schilderwerk voorzien.

Overig schilderwerk: al het schilderwerk vervangen op houtwerk en beton.

Luifel: betonschade aan luifel boven laad dok herstellen.

Aanbouwen: buitentrappen herstellen. Tegelwerk op vloer voor het pand opnieuw aanbrengen.

- **Technische installatie**

Elektrische installatie: geheel renoveren.

Cv-installatie: compleet nieuwe installaties aanbrengen.

Riool installatie: deels renoveren.

Gas en water installatie: deels renoveren en aanpassen aan nieuwe situatie in verband met cv-installatie.

Ventilatiesysteem: geheel renoveren.

- **Bijgebouwen/lift: goederen lift van nieuw remmen voorzien.**

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.



| <b>Algemene informatie c.q. toelichting op het bouwtechnisch rapport</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>                                                                 | <p>Binnenonderdelen</p> <p>Dakbeschot: aangetaste systeemplafondplaten vervangen.</p> <p>Dakopbouw: geheel renoveren.</p> <p>Dakramen: daken van glastegels boven laad dok vervangen inclusief constructie.</p> <p>Dragende binnenwanden: scheuren uithakken en herstellen, aansluitingen rond kozijnen herstellen.</p> <p>Beganegrondvloer: onderzijde vloer deels repareren, cementdekvloer atelier deels herstellen.</p> <p>Kelder: pomp vervangen, schade aan hellingbanen herstellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>B</b>                                                                 | <p>Buitenonderdelen</p> <p>Schoorstenen: gemetselde schoorsteen voegwerk en loodaansluitingen herstellen, ventilatie doorvoeren deels vervangen.</p> <p>Platte daken: geheel renoveren. Van hoog dak atelier binnen drie jaar overlagen.</p> <p>Dak overstekken: boeidelen vervangen.</p> <p>Hemelwaterafvoeren: afvoer van hoog dak buiten kollommen vervangen.</p> <p>Metselwerk/betonwerk: betonschade aan constructieve delen herstellen.</p> <p>Voegwerk: voegwerk zeer plaatselijk herstellen.</p> <p>Gevelafwerking: betonschade niet dragende onderdelen herstellen en verflaag vervangen. Inclusief steigerwerk.</p> <p>Kozijnen, ramen en deuren: ijzeren ramen in houten kozijnen vervangen, kozijnen en deuren laagbouw deels vervangen en deels herstellen. Veel glaslaten vervangen.</p> <p>Glas: al het glaswerk vervangen en asbesthoudende kit volgens regels verwijderen.</p> <p>Schilderwerk: al het houtwerk van kozijnen ramen en deuren van nieuw schilderwerk voorzien.</p> <p>Overig schilderwerk: al het schilderwerk vervangen op houtwerk en beton.</p> <p>Luifel: betonschade aan luifel boven laad dok herstellen.</p> <p>Aanbouwen: buitentrappen herstellen. Tegelwerk op vloer voor het pand opnieuw aanbrengen.</p> |
| <b>C</b>                                                                 | <p>Installaties</p> <p>Elektrische installatie: geheel renoveren.</p> <p>Cv-installatie: compleet nieuwe installaties aanbrengen.</p> <p>Riool installatie: deels renoveren.</p> <p>Gas en water installatie: deels renoveren en aanpassen aan nieuwe situatie in verband met cv-installatie.</p> <p>Ventilatiesysteem: geheel renoveren.</p> <p>Ik adviseer u om de gehele technische installatie te laten inspecteren door een erkende installateur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>D</b>                                                                 | <p>Bijgebouwen</p> <p>Lift: goederen lift van nieuw remmen voorzien.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Opmerkingen van de bewo(o)n(st)er: huurder/aspirant koper Rob Scholte**

- Het pand dateert uit: 1967
- De garage dateert uit: 1967
- Eigenaar sinds: 2010
- Laatste verbouwing: jaren 90. Binnen deels verbouwd
- Zijn alle bebouwingen met vergunning gebouwd: niet bekend
- Buitenschilderwerk is voor het laatst gedaan: ± 20 jaar geleden
- Watermeter bevindt zich: in kelder
- Cv-installatie dateert uit: 1967
- Cv-ketel dateert uit: 1986
- Is de cv-ketel eigendom: ja
- Onderhoudscontracten installatie: nee. Wel jaarlijks onderhouden. Grote cv-ketel is kapot
- Komen er storingen voor in technische installatie: ja cv en elektra.
- Veegcontract schoorsteen: n.v.t.
- Ondergrondse tanks, olie, septictank: niet bekend
- Alle vloeren beloopbaar: ja
- Heeft de woning last van lekkage: ja hoge en lage daken
- Last van optrekkend vocht of vochtdoorslag: mogelijk
- Rioolstank overlast: ja. Riool van toiletgroepen is deels defect
- Rioolverstoppingen: ja
- Vloerisolatie: nee
- Gevelisolatie: nee
- Dakisolatie: nee
- Is er asbesthoudend materiaal verwerkt: glaskit en panelen in achtergevelkozijnen
- Is er houtrot bekend: kozijnen deels
- Is er houtworm of boktor bekend: nee
- Zijn er schimmels bekend: mogelijk in kelder
- Is er overlast ongedierte bijv. muizen, vogels: nee
- Is er betonrot bekend: ja betonwerk buiten
- Bouwsysteem: gietbouw en deels geprefabriceerde bouw
- Buitengevels zijn uitgevoerd in: metselwerk en beton
- Bijzonderheden: keldervloertegels deels los door vocht.

## 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 ingrijpendere 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 m<sup>3</sup> inhoud, vermenigvuldigd met de m<sup>3</sup> 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.

### **Herstellkosten:**

Indien herstellkosten 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:**

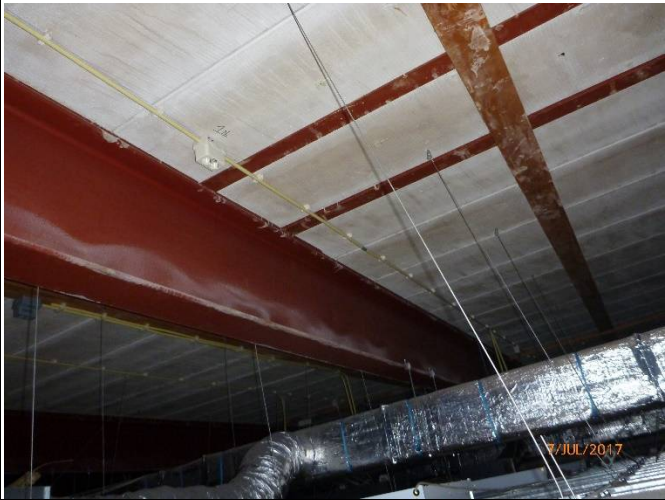
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| #                | 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 functieervulling 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/<br>Dakdoorvoer | 0_#         | Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.<br>Het betreft de rookgasafvoeren van cv-ketel in redelijke en mindere staat. Niet meer geschikt voor moderne cv-ketels. Zie cv-installatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |  |
| 02        | Dakbeschot                  | +#          | <p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.</p> <p>Het hoge dak betreft een in het werk gestort betondak in solide staat. Beperkt te zien door systeemplafonds hieronder. Het dak is niet geïsoleerd.</p> <p>Het systeemplafond is deels aangetast door lekkages.</p> <p>Het dakbeschot van hoog dakje boven tweede verdieping is niet te zien door afwerking. De afwerking is in redelijke staat. Dit dak is zover zichtbaar niet geïsoleerd.</p> <p>De lage daken zijn deels opgebouwd in elementen van gasbeton. Zover gezien in redelijk/goede staat. Beperkt te zien door afwerking.</p> <p>De systeemplafonds zijn deels aangetast door lekkages. Deze daken zijn zover zichtbaar niet geïsoleerd buiten gasbeton.</p> <p>Advies: beschadigde systeemplafond vervangen.</p> <p>De entree is deels van houten dakbeschot voorzien. Zover zichtbaar in redelijke staat.</p> <p>Foto: hoog betondak boven systeemplafond gezien.</p>  <p>Foto: aangepaste systeemplafond platen in atelier.</p>  | € 2300,- á € 2400,-          |  |



|    |                         |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
|----|-------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 03 | Kapconstructie          | 0+# | <p>Het betreft een in het werk afgestort betondak op geprefabriceerde betonliggers in solide staat.</p> <p>De houten dakconstructie van het hoge dakje boven tweede verdieping is niet te zien door afwerking. Echter, geeft een redelijk solide indruk. Dit betreft een betonconstructie.</p> <p>De dakconstructie van atelier daken zijn opgebouwd in staalskelet met gasbeton dak elementen in solide staat.</p> <p>Foto: dakconstructie atelier.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| 04 | Dakkapel                | 0_# | <p>Inclusief constructieve opbouw, aansluitingen in het dakvlak, dakbedekking e.d.</p> <p>Op het hoge dak is een dakopbouw gecreëerd metselwerk met betondak. Het betondak vertoont diverse schade. De kozijnen en deur zijn in redelijke staat. De loodaansluitingen onder kozijnen zijn in zeer slecht staat. De loodaansluitingen in metselwerk zijn ook in slechte staat. De dakbedekking is in slechte staat. Het schilderwerk is in zeer slechte staat.</p> <p>Advies: betonschade herstellen, loodaansluitingen vervangen, houtwerk hoekafwerking herstellen, dakbedekking vervangen, ventilatie rooster vervangen, schilderwerk vervangen.</p> <p>Foto: betonschade naast ventilatie rooster in dakopbouw.</p>  | € 6700,- á € 6900,-  |
| 05 | Dakraam/<br>Lichtkoepel | —   | <p>Inclusief constructieve opbouw, aansluitingen in het dakvlak, dakbedekking e.d.</p> <p>Het betreft de glastegels in dak luifel boven garagedeuren in slechte staat. De constructie is verzwakt.</p> <p>Advies: deze constructie geheel vervangen. Prijs is een globale berekening door beperkt inzicht in constructie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | €11300,- á € 11900,- |

|    |                           |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |
|----|---------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    |                           |     | <p>Foto: glastegels boven laad dok.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
| 06 | Binnenwanden dragend      | 0+_ | <p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.<br/> Het betreft een gebouwd opgebouwd uit betonconstructie met hier tussen metselwerk. Over het algemeen in solide staat. Met name rond trappenhuizen en lift kokers zijn scheuren te zien door werking van verschillende materialen. Constructief geen probleem. Het geheel vertoont veel gebruiksschade. De aansluitingen rond buitenkozijnen zijn deels sterk beschadigd. De wanden zijn deels beperkt te zien door opgeslagen materialen.<br/> Advies: scheuren uithakken en herstellen, aansluitingen rond kozijnen herstellen.<br/> Foto: scheuren in binnenwanden rond trappenhuis en sanitaire ruimten.</p>  | € 3700,- á € 3800,- |
| 07 | Binnenwanden niet dragend | 0#  | <p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.<br/> Het betreft wanden opgebouwd als frame met beplating in solide staat. De constructie is niet te zien. De afwerking vertoont veel gebruiksschade.<br/> Advies: geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |
| 08 | Binnenkozijnen en deuren  | 0   | <p>Inclusief hang- en sluitwerk.<br/> Het betreft houten kozijnen met stompe boarddeuren in redelijke en mindere staat. De deuren vertonen deels veel gebruiksschade.<br/> Advies: geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
| 09 | Trappen                   | 0+  | <p>Het betreft twee betonnen trappenhuizen in solide staat. De afwerking vertoont gebruiksschade.<br/> Advies: geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |

|    |                                   |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
|----|-----------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 10 | Zoldervloer                       | +#     | <p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.</p> <p>Het betreft in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonconstructie in solide staat. De cementdekvloer kan krimp-scheurtjes vertonen. Niet verontrustend. Dit is normaal voor dit vloersysteem. De vloerafwerking vertoont gebruiksschade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| 11 | Verdiepings-vloer(en)             | +_#    | <p>Dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.</p> <p>Het betreft in het werk gestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonconstructie in solide staat als tussen vloeren. De cementdekvloer kan krimp-scheurtjes vertonen. Niet verontrustend. Dit is normaal voor dit vloersysteem. De vloerafwerking vertoont gebruiksschade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| 12 | Balkon                            | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
| 13 | Beganegrond-vloer/<br>Kruipruimte | +0#    | <p>Beganegrondvloer: dit onderdeel is niet volledig te inspecteren door aanwezigheid van afwerking.</p> <p>Het betreft in het werk afgestorte betonvloeren op geprefabriceerde betonconstructie in solide staat. De vloer vertoont aan onderzijde plaatselijk schade door langdurige lekkages. Constructief nog geen probleem. De cementdekvloer kan krimp-scheurtjes vertonen. Niet verontrustend. Dit is normaal voor dit vloersysteem. De vloer is niet geïsoleerd.</p> <p>Advies: betonschade herstellen.</p> <p>Het atelier gedeelte is voorzien van steenachtige vloer in redelijk solide staat. Het is niet te zien hoe deze vloer is opgebouwd. De vloer is bij aansluiting met kelderbak iets verzakt. Zover zichtbaar niet verontrustend. Mogelijk betreft het een op zand gestorte betonvloer. De cementdekvloer kan krimp-scheurtjes vertonen. Niet verontrustend. Dit is normaal voor dit vloersysteem. Hierdoor is vloerafwerking in atelier niet geheel vlak.</p> <p>Advies: cementdekvloer plaatselijk herstellen. Prijs is exclusief afwerking.</p> <p>Verder geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p> <p>Kruipruimte: er is zover bekend geen kruipruimte aanwezig. De grote vloer is aan onderzijde te zien in kelder.</p> <p>Zover bekend is onder atelier geen kruipruimte aanwezig.</p> <p>Foto: betonschade aan onderzijde beganegrondvloer.</p>  | € 2700,- á € 2900,- |



|    |                            |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
|----|----------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|    |                            |      | <p>Foto: scheuren in vloer atelier.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| 14 | Kelderkast/<br>Souterrain  | 0+_# | <p>Het betreft de zeer grote betonnen kelderbak in solide staat. Door ontbreken van bouwtekeningen is niet te zien hoe deze is opgebouwd. De gehele kelder is bij opname droog. In kluis zijn vloertegels deels losgekomen door vocht. De vloer onder dit tegelwerk is bij opname droog. Er zijn twee pompputten aanwezig. De pomp tegen weg zijde is defect. De rioolleiding naar schrobput die naar pomp wegzijde loopt is verstopt. Deze is in betonvloer gestort. Het geheel vertoont gebruiksschade. De betonnen buitentrappen zijn in solide staat. Echter, vertonen gebruiksschade en plaatselijk betonschade.<br/> Advies: kapotte pomp vervangen, losse vloertegels vervangen, betonschade buitentrappen herstellen.<br/> Verder geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.<br/> Foto: vloertegels kluis in kelder.</p>  | € 4900,- á € 5100,-   |
| 15 | Bad- en/of<br>doucheruimte | 0_   | <p>Inclusief sanitaire voorzieningen, wand- en vloertegels, kitwerk e.d. Het betreft een zeer eenvoudige sanitaire ruimte in redelijke en mindere staat. Het geheel is gedateerd en vertoont gebruiksschade. Er is mechanische afzuiging aanwezig. Deze is defect.<br/> Advies: geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| 16 | Toiletruimte               | 0_   | <p>Inclusief sanitaire voorzieningen, wand- en vloertegels, kitwerk e.d. Het betreft meerdere toiletgroepen in hoofdgebouw redelijke en mindere tot slechte staat. Diverse toiletten zijn defect. Het rioolsysteem onder middelste toiletgroep loopt van 110 mm over op 50 mm. Hierdoor zijn toiletten niet te gebruiken. Het geheel vertoont veel gebruiksschade. De toiletgroepen in museum zijn in redelijk/goede staat. Het geheel vertoont lichte gebruiksschade.<br/> Advies: toiletgroepen hoofd gebouwd deels renoveren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | € 18400,- á € 18900,- |

|                                                        |                                                              |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 17                                                     | Keuken                                                       | 0_ | <p>Exclusief apparatuur, afzuiging e.d.</p> <p>Inclusief wand- en vloertegels, kitwerk e.d.</p> <p>De keuken in woning is in redelijk/goede staat. Deze is van huidige huurder.</p> <p>De keukenblokjes verder in het gebouw vertonen veel gebruiksschade.</p> <p>Advies: geheel aanpassen naar eigen inzicht. Niet begroot.</p>                                                                                                   |                       |
| 18                                                     | Binnenschilderwerk buitenkozijnen, - (draai)ramen en -deuren | 0_ | <p>De kwaliteit is op termijn in relatie tot momentopname niet vast te stellen.</p> <p>Binnenschilderwerk is medebepalend voor de kwaliteit van de buitenkozijnen ramen en deuren.</p> <p>Het binnenschilderwerk van buitenkozijnen ramen en deuren is in redelijke en mindere tot slechte staat. Het vertoont gebruiksschade.</p> <p>Advies: schilderwerk herstellen. Schilderwerk is zelfwerkzaamheden.</p> <p>Niet begroot.</p> |                       |
| 19                                                     | Overig binnenschilderwerk                                    | 0_ | <p>De kwaliteit is op termijn in relatie tot momentopname niet vast te stellen.</p> <p>Het overige binnenschilderwerk is in redelijke en mindere tot slechte staat. Het vertoont gebruiksschade.</p> <p>Advies: schilderwerk herstellen. Schilderwerk is zelfwerkzaamheden.</p> <p>Niet begroot.</p>                                                                                                                               |                       |
| <b>TOTAAL KOSTENINDICATIE HERSTEL BINNENONDERDELEN</b> |                                                              |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | € 50000,- á € 51900,- |

| B BUITENONDERDELEN               |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderdeel                        | Beoordeling | Locatie, opmerkingen, tekortkomingen en/of gebreken en noodzakelijk herstel op korte termijn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kostenindicatie voor herstel                                                                                          |
| 01 Schoorsteen/<br>Dakdoorvoer   | 0_          | <p>Inclusief aansluiting met overige bouwdelen.</p> <p>Het betreft twee oude schoorstenen van cv-ketel in mindere staat. Deze schoorstenen zijn niet geschikt voor moderne cv-ketels. Zie cv-installatie.</p> <p>De ventilatie doorvoeren op hoog dak zijn in redelijke en mindere staat.</p> <p>Advies: 8 ventilatie doorvoeren vervangen.</p> <p>De gemetselde schoorsteen is in solide staat. De loodaansluitingen en voegwerk zijn sterk aangetast.</p> <p>Advies: voegwerk en loodaansluitingen herstellen/vervangen.</p> <p>Foto: gemetselde schoorsteen met dakopbouw.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 4600,- á € 4800,-                                                                                                   |
| 02 Dakbedekking<br>schuine daken | n.v.t.      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                       |
| 03 Dakbedekking<br>platte daken  | _#          | <p>Betreft bitumineuze dakbedekking.</p> <p>Het is niet zichtbaar in welke staat de constructie onder de dakbedekking is.</p> <p>De dakbedekking van hoog dak is op betondak geplakt. Deze dakbedekking is in slechte staat. Deze dakbedekking vertoont ernstige verdroging. Dit dak is niet geïsoleerd. Dit dak veroorzaakt diverse lekkages. ± 1123 m2.</p> <p>Advies: twee laags dakbedekking aanbrengen volledig verkleefd tot en met dakranden.</p> <p>Mogelijk hierbij dak aan buitenzijde isoleren. Niet begroot.</p> <p>De dakbedekking van laag dak atelier is in slechte staat. Hier zijn diverse blazen onder dakbedekking te zien wat duidt op vocht onder dakbedekking. De loodaansluitingen hier boven zijn in slechte staat. Het is niet te zien hoe het afschot van dit dak is aangebracht. De gasbeton dak elementen hebben een licht isolerende waarde. ± 102 m2.</p> <p>Advies: dakbedekking geheel vervangen en loodaansluitingen vervangen.</p> <p>De dakbedekking van hoog dak atelier vertoont sterke veroudering. Nog niet direct aan vervanging toe. ± 505 m2.</p> <p>Advies: dakbedekking binnen drie jaar geheel overlagen.</p> <p>De dakbedekking van luifel boven laad dok is in slechte staat. ± 102 m2.</p> <p>Advies: deze dakbedekking geheel overlagen. Hierbij loodaansluitingen vervangen.</p> | € 45500,- á € 46200,-<br>€ 9200,- á € 9500,-<br>€ 20300,- á € 20700,-<br>€ 6300,- á € 6600,-<br>€ 81300,- á € 83000,- |

|    |                                    |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
|----|------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    |                                    |     | <p>Foto: dakbedekking hoog dak.</p>  <p>Foto: overzicht dakbedekking laag dak atelier.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |
| 04 | Overstekken, goot/dakbetimmeringen | 0_# | <p>Het hoge dak is voorzien van geprefabriceerde betonnen sierrand in solide staat. De constructie is niet te zien. De afwerking is aangetast. Er zijn diverse leksporen te zien. Echter, zover zichtbaar is het betonwerk niet noemenswaardig aangetast.<br/> Advies: zie gevelafwerking.<br/> De boeidelen (staande dakrandafwerking van platte daken) atelier zijn in redelijke tot zeer slechte staat. De achterconstructie is niet te zien.<br/> Advies: boeidelen grotendeels vervangen. Hierbij achterconstructie controleren.<br/> Foto: boeidelen laag dak.</p>  | € 4300,- á € 4500,- |



|    |                          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
|----|--------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 05 | Goten                    | n.v.t. | <p>Er is op het hoge gebouwd bliksem afleiding aanwezig. Deze is niet meer compleet.</p> <p>Advies: bliksem afleiding vervangen. Hiervoor prijs opvragen bij gespecialiseerd bedrijf niet begroot.</p> <p>Foto: bliksemafleiding hoog dak.</p>                                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| 06 | Hemelwater-afvoeren      | 0_#    | <p>Het is niet te controleren of hemelwaterafvoeren in voldoende mate zijn aangesloten op de riolering.</p> <p>Het betreft afvoeren van pvc en ijzer in redelijke staat. Van het hoge dak zijn afvoeren door betonnen penanten aangebracht. Deze veroorzaken lekkage en betonschade.</p> <p>Advies: hemelwaterafvoeren vervangen buiten beton kollommen. Prijs is een globale berekening door beperkt inzicht in installatie.</p>                                                                                                                                      | € 16300,- á € 16900,- |
| 07 | Metselwerk/<br>Betonwerk | 0_     | <p>Het metselwerk van laagbouw is in solide staat. Met metselwerk vertoont verwerking. Niet verontrustend.</p> <p>De hoofdconstructie van hoofd gebouwd bestaat uit betonnen kollommen in solide staat. Door deze kollommen zijn hemelwaterafvoeren deels aangebracht. Met name kollommen met hemelwaterafvoeren vertonen veel betonschade. Echter, nog wel in solide staat.</p> <p>Advies: betonschade aan kollommen herstellen.</p> <p>Foto: betonschade betonkolom achter.</p>  | € 38100,- á € 39400,- |
| 08 | Fundering                | +#     | <p>Het is niet mogelijk dit onderdeel visueel te inspecteren.</p> <p>Het pand en daarbij de fundering geven een solide indruk.</p> <p>Het hoofdgebouw is zover zichtbaar gebouwd op betonnen kelderbak in solide staat. Het is niet te zien hoe de laagbouw is gefundeerd. Echter, geeft een solide indruk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |



|    |                |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |
|----|----------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 09 | Voegwerk       | 0_  | <p>Het voegwerk rond atelier is in redelijke en mindere tot slechte staat. Slecht voegwerk kan doorslaand vocht veroorzaken.</p> <p>Advies: voegwerk plaatselijk herstellen. Bij plaatselijk herstel van voegwerk is kleurverschil onvermijdelijk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | € 550,- á € 600,-                                                                      |
| 10 | Gevelafwerking | 0_# | <p>Het schilderwerk op betonnen dakranden in mindere tot slechte staat. En schilderwerk op beton prefab borstweringen in mindere tot slechte staat. Ook is hier plaatselijk betonschade te zien.</p> <p>Het schilderwerk op beton kollommen is in slechte staat. Herstel van dit betonwerk is eerder beschreven.</p> <p>Advies: betonschade herstellen. Betonwerk ontdoen van verflaag en voorzien van nieuw verfsysteem. ± 1282 m2.</p> <p>Hierbij en in verband met kozijnen en glaswerk dient het gehele hoge gebouw in de steiger te worden geplaatst. ± 2805 m2.</p> <p>Geheel pand in steiger plaatsen en voorzien van doek.</p> <p>De kunststof gevelafwerking van plaatmateriaal is in redelijke staat. De constructie hierachter is niet te zien.</p> <p>Foto: dakrandafwerking voorgevel.</p>  <p>Foto: schilderwerk betonwerk westgevel.</p>  | <p>€ 57500,- á € 58500,-</p> <p>€ 19500,- á € 20300,-</p> <p>€ 77000,- á € 78800,-</p> |

|                                                        |                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 11                                                     | Buitenkozijnen, -(draai)ramen en -deuren                     | 0_  | <p>Inclusief hang- en sluitwerk.</p> <p>Het betreft houten kozijnen ramen en deuren. Van hoogbouw hardhout in redelijk/goede staat. Echter, aan een schilderbeurt toe. In de kozijnen zijn ijzeren ramen aangebracht. Deze roesten sterk. Er zijn deels asbesthoudende platen in kozijnen aanwezig.</p> <p>De laagbouw is voorzien van houten kozijnen in mindere tot slechte staat. Hier zijn zeer veel slechte plekken aan te zien. Glaslatten zijn grotendeels rot.</p> <p>Achter zijn deuren en kozijnen deels in slechte staat.</p> <p>De overheaddeuren zijn in slechte staat.</p> <p>Advies: van hoogbouw stalen ramen vervangen door houten draairamen. Asbest verdachte platen vervangen. Laagbouw kozijnen en deuren deels vervangen en deels herstellen. Achterdeuren vervangen. Overheaddeuren vervangen.</p> | €126000,- á €129000,-                            |
| 12                                                     | Beglazing                                                    | _   | <p>Inclusief glaszetting in de buitenkozijnen, -(draai)ramen en -deuren.</p> <p>Het betreft enkele beglazing en isolatieruiten. De enkele beglazing is in redelijke staat. Echter, de glaszetting is plaatselijk verdroogd. En isolatieruiten in redelijke en slechte staat. De kit waarin glas is gezet is asbesthoudend klasse 2.</p> <p>Advies: al het glaswerk vervangen en kit verwijderen volgens de hiervoor gestelde eisen. Prijs voor steigerwerk is eerder beschreven. Uitgegaan van standaard isolatieglas. Het betreft ± 708 ruiten á gemiddeld 1,3 m2 per ruit.</p> <p>Asbestsanering van glaskit. Uitgegaan van ± 4250 m1 glaslat.</p>                                                                                                                                                                      | € 137000,- á € 139000,-<br>€ 36000,- á € 37000,- |
| 13                                                     | Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, -(draai)ramen en -deuren | _   | <p>Het buitenschilderwerk is in zeer slechte staat.</p> <p>Advies: schilderwerk geheel kaal maken en nieuw verfsysteem aanbrengen.</p> <p>± 3035 m1 kozijn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | € 56000,- á € 57000,-                            |
| 14                                                     | Overig buitenschilderwerk                                    | _   | <p>Het overige buitenschilderwerk is in slechte staat.</p> <p>Advies: schilderwerk geheel vervangen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | € 16300,- á € 16900,-                            |
| 15                                                     | Luifel                                                       | 0_# | <p>Inclusief constructieve opbouw, kozijnen, dakbedekking en aansluiting met overige bouwdelen e.d.</p> <p>Het betreft de luifel boven laad dok in solide staat. Het betonwerk vertoont veel betonschade. Dakbedekking is eerder beschreven.</p> <p>Advies: betonschade herstellen.</p> <p>De plafonds onder eerst verdieping zijn van plaatmateriaal voorzien in redelijke staat. Zie schilderwerk.</p> <p>De houten luifel links is in solide staat. Zie schilderwerk.</p> <p>De houten luifel boven hoofdingang is in solide staat.</p> <p>Zie schilderwerk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                       | € 650,- á € 700,-                                |
| 16                                                     | Aanbouw, erker, e.d.                                         | 0#  | <p>Inclusief constructieve opbouw, kozijnen, dakbedekking en aansluiting met overige bouwdelen e.d.</p> <p>Het betreft drie houten vluchtrappen in solide staat. Het ijzerwerk is plaatselijk aangetast.</p> <p>Advies: trappen herstellen.</p> <p>Voor het pand is een stoep aanwezig van tegels. Deze tegels liggen los.</p> <p>Advies: tegels opnieuw in cement zetten. ± 140 m2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | € 24100,- á € 24800,-                            |
| <b>TOTAAL KOSTENINDICATIE HERSTEL BUITENONDERDELEN</b> |                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | € 618200,- á € 632400,-                          |

| 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 : er is een zeer uitgebreide installatie aanwezig. Echter, deze is afgekeurd. De hoofd meter is in verdeelstation achter het pand geplaatst. Dit is niet meer toegestaan. De installatie is slechts globaal beken.</p> <p>Groepenkast indeling : nee<br/> Aardlekschakelaar : deels<br/> Hoofdschakelaar : ja<br/> Aarding : ja<br/> Bedrading : vinyldraad<br/> Veiligheidsonderzoek : ja</p> <p>Advies: installatie renoveren. Prijs is zeer afhankelijk van nieuwe functie van het pand. Prijs is een globale berekening.</p> <p>Ik adviseer u de gehele elektrische installatie te laten inspecteren door een erkende installateur om een goed inzicht te krijgen inzake de staat van de installatie. Dit is niet begroot.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | € 95000,- á €10000,-         |
| 02        | Verwarming/warmwatervoorziening | —           | <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 : cv-ketels<br/> Merk : Remeha 2 x<br/> Bouwjaar : 1986<br/> Onderhoudscontract : nee<br/> Hoedanigheid : eigendom<br/> Veiligheidsonderzoek : nee<br/> Leidingwerk : ijzer</p> <p>Eén cv-ketel werkt nog. De installatie is grotendeels afgekoppeld. De rechter cv-ketel is niet meer compleet.</p> <p>Er is een buffervat aanwezig.</p> <p>De installatie sterk verouderd en niet meer compleet. De bekleding van cv-leidingen is niet op asbest gecontroleerd.</p> <p>Advies: compleet nieuwe cv-installatie aanbrengen. Hierbij per hoofd vertrek en per verdieping een aparte cv-ketel of combi ketel plaatsen zodat er niet onnodig gestookt hoeft te worden en leiding werk kort blijft.</p> <p>Prijs is een globale berekening door beperkt inzicht in installatie.</p> <p>Ik adviseer u de gehele installatie te laten inspecteren door een erkende installateur om een goed beeld te krijgen inzake de staat van de installatie. Dit is niet begroot.</p> | € 74000,- á € 75000,-        |

|                                                    |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 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: ja in verband met te dunne afvoerleidingen. Plaatselijk zijn ijzeren leidingen aanwezig. Deze zijn deels verroest. De zichtleidingen zijn uitgevoerd in ijzer en pvc. De installatie is deels in slechte staat.</p> <p>Advies: rioolinstallatie renoveren. Prijs is een globale berekening door beperkt inzicht in installatie. Prijs is afhankelijk van functie van het gebouw.</p> <p>Advies: rioolinstallatie verder laten inspecteren door erkende installateur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 7800,- á € 8000,-     |
| 04                                                 | Waterleiding Gasinstallatie | 0_#    | <p>Het was 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 kelder. De zichtleidingen zijn uitgevoerd in koper. Deels afgekoppeld. De installatie is slechts deels geïnspecteerd. Het zichtbare leidingwerk is deels in mindere staat.</p> <p>Advies: installatie deels renoveren. Prijs is een globale berekening door beperkt inzicht in installatie. En afhankelijk van functie van het gebouw.</p> <p>De gasmeter bevindt zich in ruimte naast cv-ruimte. De zichtleidingen zijn uitgevoerd in koper. Zover zichtbaar in redelijke en mindere staat.</p> <p>Advies: installatie renoveren. Prijs is een globale berekening door beperkt inzicht in installatie. En afhankelijk van functie van het gebouw en cv-installatie.</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> | € 9700,- á € 10300,-    |
| 05                                                 | Mechanische ventilatie      | _#     | <p>Het was 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 ventilatiesysteem met diverse dak units en afzuigsysteem in mindere tot slechte staat.</p> <p>Advies: ventilatiesysteem renoveren en dak units vervangen. Installatie in dakopbouw vervangen. Prijs is een globale berekening door beperkt inzicht in installatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | € 39100,- á € 39800,-   |
| 06                                                 | Open haard/ Allesbrander    | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| <b>TOTAAL KOSTENINDICATIE HERSTEL INSTALLATIES</b> |                             |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 225600,- á € 233100,- |

| <b>D BIJGEBOUWEN</b>                                |               |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Onderdeel</b>                                    |               | <b>Beoordeling</b> | <b>Locatie, opmerkingen, tekortkomingen en/of gebreken en noodzakelijk herstel op korte termijn</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>Kostenindicatie voor herstel</b> |
| 01                                                  | Bijgebouw(en) | n.v.t.<br>lift     | <p>Bijgebouwen wel zijnde een constructieve eenheid met het gebouw exclusief installaties.</p> <p>De goederen lift werkt nog wel maar is niet meer veilig door kapotte remschoenen.<br/>Advies: lift herstellen.</p> <p>De andere liften zijn niet meer in gebruik en ook niet te herstellen.<br/>Niet begroot.</p> | € 2000,- á € 2200,-                 |
| <b>TOTAAL KOSTENINDICATIE HERSTEL BIJGEBOUW(EN)</b> |               |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | € 2000,- á € 2200,-                 |

## 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 herstelmethoden 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 zijdens 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 indemniteitsbeginsel.

(Indemniteitsbeginsel 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.