

Bouwtechnisch Inspectierapport

Pluskeuring



Adres object: Bestevâerstraat 200
1055 TS Amsterdam

Datum inspectie: Donderdag 27 augustus 2026
Geldigheidsduur rapport: 6 maanden
Rapportnummer: HG20260827-1230J

Hightower Group B.V.
Erfgooiersweg 19
1251VM Laren
T +31612302430

www.Hightowergroup.nl
hello@hightowergroup.nl
KvK 98170120
Bank NL41.ADYB.1000051560

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Hightower Group BV. Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE	3
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR.....	4
OVERZICHT CONDITIESCORES.....FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.	
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN.....FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.	
INSPECTIE DETAILGEGEVENS	7
Onderbouw	7
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE.....	10
BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN	14

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	HG20260827-1230J
Inspecteur	Joao Pereira
Soort inspectie	Specialistisch onderzoek
Datum inspectie	Donderdag 27 augustus 2026
Tijd inspectie	12:30
Geldigheidsduur rapport	6 maanden
Aanwezig bij inspectie	Bewoner
Weergesteldheid tijdens inspectie	Zonnig
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend	Nee

Objectgegevens

Objecttype	Appartement/Benedenverdieping
Adres	Bestevâerstraat 200
Postcode	1055 TS
Plaats/locatie	Amsterdam
Bewoond	Nee
Bouwjaar	1942
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	3
Vereniging van eigenaren	Ja

Opmerkingen van de inspecteur

Ten tijde van het specialistisch onderzoek van de beganegrondvloer zijn op meerdere locaties vochtmetingen uitgevoerd en is met behulp van thermografische beeldvorming onderzocht of afwijkingen in de vloer aanwezig zijn. Hierbij zijn op verschillende locaties verhoogde en wisselende vochtwaarden vastgesteld.

De bestaande beganegrondvloer bestaat uit een massieve betonvloer die rechtstreeks in contact staat met de onderliggende zandbodem. Onder de vloer is geen kruipruimte of geventileerde luchtlaag aanwezig. Daarnaast bestaat een belangrijk deel van het aanwezige afvoer- en rioleringsstelsel uit verouderd gietijzeren leidingwerk. Voor zover dit leidingwerk tijdens de inspectie zichtbaar was, is oxidatie en veroudering van het materiaal geconstateerd.

De combinatie van de gemeten vochtverschillen, het directe contact tussen de betonvloer en de zandbodem en de aanwezigheid van verouderd en geoxideerd gietijzeren leidingwerk maakt dat de exacte oorzaak van de vochtproblematiek niet eenduidig kan worden vastgesteld. Naast vochtbelasting vanuit de onderliggende bodem dient ernstig rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat zich één of meerdere lekkages bevinden in het bestaande gietijzeren afvoerleidingstelsel, waaronder de standleiding en/of de onder de vloer aanwezige aansluitingen.

Het exacte verloop en de technische staat van het leidingwerk onder de betonvloer zijn tijdens de inspectie niet volledig vast te stellen. Betrouwbaar nader onderzoek zonder destructieve werkzaamheden is hierdoor niet mogelijk. Het plaatselijk openbreken van de bestaande betonvloer wordt daarbij niet als een doelmatige oplossing beschouwd. Het gietijzeren leidingwerk bevindt zich geheel of gedeeltelijk in of direct onder de betonvloer en het exacte leidingverloop is vooraf onvoldoende bekend. Door de ouderdom en oxidatie van het gietijzer bestaat bij het uitvoeren van hak-, breek- en sloopwerk bovendien een verhoogd risico dat het leidingwerk tijdens het onderzoek verder beschadigt of breekt. Hierdoor kan een reeds aanwezige lekkage worden vergroot of juist een nieuwe lekkage ontstaan.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan daarom niet met zekerheid worden vastgesteld op welke locatie of locaties eventueel lekkage optreedt. Wel geven de aangetroffen omstandigheden voldoende aanleiding om rekening te houden met meerdere mogelijke lekkages in het bestaande gietijzeren leidingstelsel.

Gezien de combinatie van de vochtproblematiek, de toestand en ouderdom van het gietijzeren leidingwerk en de huidige vloerconstructie wordt plaatselijk herstel niet als een voldoende betrouwbare en duurzame oplossing beschouwd.

Hersteladvies

Geadviseerd wordt de bestaande beganegrondvloer volledig te verwijderen. De betonvloer dient gecontroleerd te worden gesloopt, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van leidingwerk en overige installaties in en onder de vloer.

Na verwijdering van de vloer wordt geadviseerd het aanwezige gietijzeren afvoer- en rioleringsleidingwerk volledig vrij te leggen. Het verouderde gietijzeren leidingwerk dient vervolgens, voor zover dit binnen het betreffende vloergedeelte aanwezig is, te worden verwijderd en vervangen door een nieuw kunststof/PVC-afvoerleidingstelsel. Hierbij dienen ook de aansluitingen op de bestaande standleiding en overige afvoerpunten te worden gecontroleerd en waar noodzakelijk vernieuwd.

Het nieuwe PVC-leidingwerk dient met de juiste leidingdiameters, verbindingen en voldoende afschot te worden aangebracht. Voordat de nieuwe vloerconstructie wordt gesloten, wordt geadviseerd het volledige vernieuwde leidingstelsel op correcte werking en waterdichtheid te controleren.

Na het verwijderen van de bestaande vloer en het vervangen van het leidingwerk wordt geadviseerd de onderliggende zandbodem gecontroleerd verder uit te graven. Hiermee dient voldoende vrije ruimte te worden gecreëerd tussen de bodem en de nieuw aan te brengen vloerconstructie.

Het doel hiervan is het huidige directe contact tussen de beganegrondvloer en de zandbodem op te heffen en een **vrije luchtkamer/kruipruimte** onder de nieuwe vloer te realiseren. Bij de verdere technische uitwerking dient tevens te worden voorzien in een adequate ventilatiemogelijkheid van deze ruimte, zodat aanwezig bodemvocht kan worden afgevoerd en langdurige vochtophoping onder de nieuwe vloer zoveel mogelijk wordt beperkt.

Vervolgens wordt geadviseerd een nieuwe, vrijdragende en geïsoleerde beganegrondvloer aan te brengen, bij voorkeur uitgevoerd als een **balken-broodjesvloer**. Door toepassing van een dergelijke vloerconstructie wordt de nieuwe vloer vrijgehouden van de onderliggende zandbodem en ontstaat ruimte voor inspectie, ventilatie en leidingwerk.

Voorafgaand aan de uitvoering dient door de uitvoerende aannemer en, waar constructief noodzakelijk, een constructeur te worden bepaald hoe de nieuwe vloer kan worden opgelegd en gedimensioneerd. Hierbij dient onder andere rekening te worden gehouden met de bestaande funderingsconstructie, beschikbare opleggingen, overspanningen, gewenste isolatiewaarde, vloerdikte en de positie van het nieuwe leidingwerk.

Conclusie

De tijdens de inspectie geconstateerde vochtproblematiek kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet aan één afzonderlijke oorzaak worden toegeschreven. De bestaande betonvloer staat rechtstreeks in contact met de zandbodem en daarnaast is sprake van verouderd en geoxideerd gietijzeren leidingwerk. Op meerdere plaatsen zijn afwijkende vochtwaarden vastgesteld.

Er dient daarom rekening te worden gehouden met zowel vochtbelasting vanuit de bodem als met één of meerdere mogelijke lekkages in het bestaande gietijzeren leidingstelsel.

Een betrouwbaar onderzoek naar het volledige onder de vloer aanwezige leidingwerk is zonder het openen van de betonvloer niet mogelijk. Het plaatselijk openbreken van de vloer brengt daarbij een aanzienlijk risico met zich mee op verdere beschadiging of breuk van het reeds verouderde gietijzeren leidingwerk.

Om die reden wordt geadviseerd niet uit te gaan van plaatselijk herstel, maar de problematiek integraal aan te pakken door de bestaande betonvloer te verwijderen, het gietijzeren leidingwerk te vervangen door PVC, de onderliggende zandbodem verder uit te graven zodat een geventileerde luchtkamer ontstaat en vervolgens een nieuwe vrijdragende, geïsoleerde balken-broodjesvloer aan te brengen.

Met deze aanpak worden zowel het verouderde en mogelijk lekkende leidingstelsel als de bouwfysisch ongunstige situatie waarbij de vloer rechtstreeks contact maakt met de zandbodem aangepakt.

Indicatieve kostenraming

Voor de hierboven beschreven werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met een globale herstelpost van circa € 40.000,- tot € 50.000,- inclusief BTW.

De VvE dient rekening mee te houden met overige kosten, zoals binnenwanden, deuren en mogelijk elektra dat tijdens het sloopwerk, vervangen moet worden.

De totale kosten kunnen hierdoor oplopen tot ruim € 65.000,-

Deze kostenindicatie omvat globaal het slopen en afvoeren van de bestaande betonvloer, het vrijleggen en verwijderen van het bestaande gietijzeren leidingwerk, het aanbrengen van nieuwe PVC-riolering, het uitgraven en afvoeren van een gedeelte van de zandbodem, het creëren van een vrije luchtkamer/kruipruimte en het aanbrengen van een nieuwe geïsoleerde balken-broodjesvloer.

De daadwerkelijke herstelkosten zijn afhankelijk van onder andere het totale vloeroppervlak, de dikte en wapening van de bestaande betonvloer, de hoeveelheid af te voeren grond, bereikbaarheid van de woning, het exacte verloop en de omvang van het bestaande leidingwerk en de constructieve voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de nieuwe vloer. De genoemde kosten dienen daarom uitsluitend als indicatieve herstelraming te worden beschouwd en niet als aannemersbegroting.

Joao Pereira
Bouwkundig inspecteur

Inspectie detailgegevens

Onderbouw

Begane grond vloer - Beton



Waarneembaarheid Deels



Toelichting

Ten tijde van de inspectie zijn op de betonvloer van het object meerdere metingen uitgevoerd, getraceerd met infraroodcamera en vochtgehaltes zijn vastgesteld.

Het object bestaat uit een solide betonvloer, direct in contact met een zandbodem, zonder kruipruimte.

De riolering van het object bestaat uit gietijzer leidingwerk geoxideerd en op enkele locaties in de vloer zijn vochtgehalte oscillaties wat duidt op enkele haarscheuren in het beton (theoretisch) in combinatie met gebrek aan ventilatie.

Algemeen

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

Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



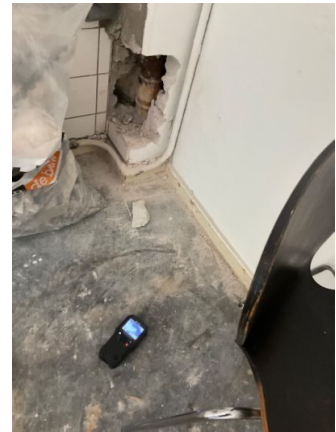
Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



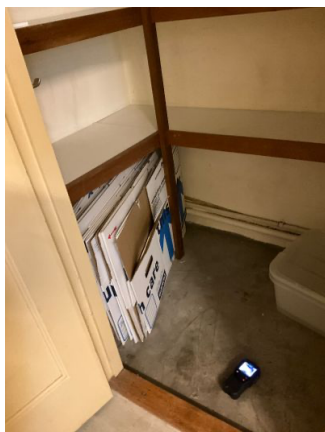
Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



Gebrek

Doorslaand, optrekkend vocht



Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

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

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

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

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

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

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

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

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

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

Beoordeling van het object

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

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

Rapportnummer: HG20260827-1230J

of uitvoeringsfouten zijn te constateren.

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

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

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

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

Algemene toelichting op inspectie

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

Technische installaties, toetsing aan normen

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

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

Beoordeling elektrische installatie

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

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

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

Loden leidingen

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

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

Rioleringen algemeen

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

Kosten modernisering

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

voor dit element opgenomen.

Werkwijze

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

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

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

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

Raming van de kosten

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

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

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

Informatieplicht verkopers

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

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

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

Onderzoeksplicht kopers

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

Rapportnummer: HG20260827-1230J

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

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

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

Beoordeling technische staat

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

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

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

Conditie omschrijving

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

Bijlage: algemene voorwaarden

Artikel 1. Werkingssfeer.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en overeenkomsten van of met Hightower Group B.V. (hierna: "Hightower") en alle daarmee verband houdende handelingen, zowel van voorbereidende als uitvoerende aard, in verband houdende met bouwkundige keuringen en inspecties. De algemene voorwaarden zijn zowel van toepassing op zakelijke overeenkomsten als op overeenkomsten die Hightower aangaat met consumenten, zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van beroep of bedrijf.

2. Bij opdrachtverstrekking aan Hightower bevestigt en aanvaardt opdrachtgever de in artikel 1.1 vermelde voorwaarden. Indien deze bij de schriftelijke contractbevestiging en/of opdrachtbevestiging onverhoopt niet zijn bijgevoegd en/of deze voorwaarden niet in uw bezit zijn en/of u van deze voorwaarden geen kennis heeft kunnen nemen, dient u opdrachtnemer hiervan direct en voor uitvoering der werkzaamheden in kennis te stellen. Opdrachtnemer zal u dan per omgaande de van toepassing zijnde voorwaarden doen toekomen. Tevens zijn voornoemde voorwaarden gepubliceerd op de website van Hightower.

Artikel 2. Aanbieding en acceptatie

1. Alle offertes en prijsopgaven die door of vanwege Hightower zijn gedaan, zijn vrijblijvend, zowel wat prijs, inhoud als levertijd betreft en vervallen na drie maanden.
2. Indien Hightower op grond van de beschikbare informatie er niet van overtuigd is dat Hightower de opdracht zal kunnen uitvoeren, deelt Hightower opdrachtgever schriftelijk mee dat er eerst een vooronderzoek dient plaats te vinden vóórdat Hightower de feitelijke opdracht kan starten.
3. Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat Hightower een opdracht schriftelijk heeft bevestigd, dan wel nadat Hightower geheel of gedeeltelijk een opdracht in uitvoering heeft genomen, met dien verstande dat een vooronderzoek of vooropname deel uitmaakt van de opdracht.
4. Eventueel na de opdrachtbevestiging gemaakte afspraken, toezeggingen en/of wijzigingen in de overeenkomst, zijn alleen bindend indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.
5. Hightower is bevoegd om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen van deze werkzaamheden de leiding eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van Hightower voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

Artikel 3. Inhoud van de inspectie en het rapport

1. De bouwkundige inspectie bestaat uit een visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.
2. Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt niet met zich mee dat specialistische onderzoeken worden uitgevoerd, noch dat er metingen worden verricht, noch berekeningen worden uitgevoerd, noch onderdelen – waaronder vloerbedekking – worden verwijderd, verschoven, opgetild etc. om achter- of onderliggende constructies en/of installaties te kunnen beoordelen.
3. Hightower zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten. Hightower geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.
4. De opdrachtgever garandeert dat Hightower vrij toegang verkrijgt tot het te inspecteren object en alle te inspecteren onderdelen, waaronder zolders, kruipruimten en dergelijke.
5. Ten behoeve van de bouwkundige inspectie worden de begane grondvloeren geïnspecteerd in de directe omgeving van het kruipluik. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer geïnspecteerd, indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbo-wetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling van Hightower. Voor alle inspecties is een droge en minimaal vrije kruiphoogte van 0,50 meter vereist.
6. Daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 2,5 meter (1 verdiepingshoogte) worden geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door Hightower, bereikbaar met ladders van maximaal 2,5 meter (werkende hoogte 2,5 meter). Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, dit uitsluitend ter beoordeling door Hightower.
7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn (al dan niet als gevolg van weersinvloeden), dit uitsluitend ter beoordeling van Hightower, worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd.
8. De geldigheidsduur van een rapport bedraagt drie maanden, tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
9. Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door Hightower opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan Hightower door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan Hightower kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met uitgevoerde werkzaamheden, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen.

Artikel 4. Kostenraming en prijzen

1. De opgegeven prijzen zijn exclusief BTW; extra kosten worden altijd apart schriftelijk opgegeven.
2. De opgegeven prijzen zijn gebaseerd op prijzen, lonen en heffingen op het tijdstip van de aanbieding van de offerte.
3. Opdrachtgever dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de werkzaamheden voor Hightower toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is of dat het object niet kan worden gekeurd, kan Hightower niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk worden gesteld voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
4. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om, op werkdagen, de opdracht tot uiterlijk 24 uur vóór de afspraak tot inspectie te annuleren. Bij annulering na deze termijn is opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
5. De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstelkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Er wordt geen rekening gehouden met kostenverhogende factoren, zoals (on)bereikbaarheid van onderdelen, algemene kosten en winst & risico. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kan Hightower de juistheid van de ramingen niet garanderen.
6. Hightower zal haar tarieven eens per jaar, telkens per 1 januari, aanpassen in overeenstemming met het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie zoals telkens per 1 november vastgesteld door het CBS. Een aanpassing als hier bedoeld zal nooit kunnen leiden tot een daling van het tarief zoals dat gold op het tijdstip waarop de tarieven zouden worden aangepast.

Artikel 5. Betaling

1. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 14 dagen na factuurdatum op een door Hightower aan te wijzen bankrekening te geschieden.

Rapportnummer: HG20260827-1230J

2. Indien de betaling niet is ontvangen voor de vervaldatum is opdrachtgever van rechtswege in verzuim en kan, zonder dat daarvoor enige aanmaning of ingebrekestelling vereist is, aanspraak gemaakt worden op de wettelijke rente voor (handels)overeenkomst(en) over het opeisbare bedrag (inclusief BTW) als bedoeld in respectievelijk artikel 6:119 BW, 6:119a BW en 6:120 BW.

3. Indien de opdrachtgever consument is maakt Hightower aanspraak op de buitengerechtelijke kosten conform 'het Besluit voor buitengerechtelijke incassokosten', zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW.

4. Ten aanzien van opdrachtgever, zijnde een ondernemer, maakt Hightower aanspraak op vergoeding van de buitengerechtelijke kosten ter hoogte van 15% van de gevorderde hoofdsom (exclusief rente), met een minimum van € 50. Indien de werkelijke incassokosten hoger zijn, dan is Hightower gerechtigd tot vergoeding van deze daadwerkelijk gemaakte kosten.

Artikel 6. Opzegging/Beëindiging overeenkomst

1. Hightower heeft het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk op te zeggen c.q. te beëindigen, indien opdrachtgever een verzoek tot surseance van betaling indient, in staat van faillissement wordt verklaard of toegelaten wordt tot de WSNP, al dan, alsmede in geval van beëindiging of liquidatie van de activiteiten van opdrachtgever. Hightower zal wegens een dergelijke opzegging c.q. beëindiging nimmer tot enige schadevergoeding gehouden zijn.

Artikel 7. Overmacht

1. In geval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet aan één der partijen toerekenbare tekortkoming niet mogelijk is en de daaruit voortvloeiende vertraging voorzienbaar langer dan één week zal duren, dan zal ieder der partijen na onderling overleg de overeenkomst kunnen beëindigen zonder aan de ander enige schadevergoeding verschuldigd te zijn.

2. Als een niet aan Hightower toerekenbare tekortkoming als bedoeld in het eerste lid valt aan te merken: iedere gebeurtenis of omstandigheid, ook al was deze ten tijde van het sluiten van de overeenkomst of het verstrekken van de opdracht te voorzien, waardoor de uitvoering bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt wordt, dan wel een zodanige invloed heeft, dat de nakoming door Hightower zo kostbaar of economisch zo bezwaarlijk wordt gemaakt, dat redelijkerwijs de (verdere) uitvoering van de overeenkomst of opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van Hightower gevergd kan worden.

Artikel 8. Aansprakelijkheid

1. Indien de opdrachtgever geen consument is, geldt dat Hightower slechts aansprakelijk kan zijn voor schade, die het rechtstreekse gevolg is van de achterwege gebleven prestatie tot een maximum van € 2.500,00. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gederfde winst of vertragingsschade is uitgesloten.

2. Opdrachtgever is gehouden schade die een recht op schadevergoeding kan doen ontstaan binnen 4 weken na ontdekking schriftelijk aan Hightower te melden.

3. Indien Hightower aansprakelijk is voor de schade, heeft Hightower het recht om de schade op eigen kosten te (doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen.

4. Omdat het advies van Hightower in de rapportages op een visuele beoordeling is gebaseerd, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken vermeld. Hightower is derhalve niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken die niet zichtbaar zijn, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

5. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van het feit dat Hightower gebreken niet in de rapportages heeft vermeld

doordat opdrachtgever of derden informatie van de geïnspecteerde objecten hebben verzwezen of onjuist verstrekt.

6. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan Hightower verstrekte informatie die Hightower vervolgens te goeder trouw in haar rapportages heeft opgenomen.

7. Hightower is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met asbest of asbesthoudende materialen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen. Voor 100% zekerheid over de aanwezigheid van asbest bij gebouwen van voor 1993 adviseert Hightower om een asbestinventarisatie uit te laten voeren.

8. Opdrachtgever vrijwaart Hightower voor alle schade die opdrachtgever lijdt of zal lijden als gevolg van aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien en voor zover Hightower daarvoor jegens opdrachtgever niet aansprakelijk is alsmede indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het niet handelen conform instructies van de in de rapportage genoemde adviezen.

9. Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade wordt de ouderdom en de bouwkundige staat van het object of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.

10. Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen één jaar na deze ingebrekestelling (dan wel binnen één jaar nadat de ingebrekestelling had behoren te worden gedaan) in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan het vorderingsrecht komt te vervallen.

Artikel 9. Toepasselijk recht en geschillen

1. Hightower mag deze voorwaarden op ieder moment aanpassen indien zij daar belang bij heeft.

Artikel 10. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op alle door Hightower te sluiten overeenkomsten, aanbiedingen, aanvragen en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.

2. Voor opdrachtgever geldt dat alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdend met de overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende verbintenissen waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, of de voorwaarden zelf en haar uitleg of uitvoering, in eerste instantie zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement in Amsterdam. Deze rechtskeuze laat de bescherming die opdrachtgever, zijnde een consument, op grond van het dwingende recht van het land van zijn woonplaats geniet, onverlet.

Artikel 11. Bijzondere bepalingen ten aanzien van bouwtechnische keuringen

1. De bouwtechnische keuring bestaat uit een, non-destructieve, visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van

steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden vermeld.

2. De volgende zaken vallen in elk geval niet onder een bouwtechnische keuring:

- controleren of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-) aannemingsovereenkomst;
- controleren van (niet gereinigde) beglazing;
- controleren van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);
- controleren op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-) saneringskosten;

Rapportnummer: HG20260827-1230J

- controleren of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;
- controleren en onderzoek van waterleidingen, gasleidingen, water- en/of gasinstallaties en overige installaties, waaronder, maar niet uitsluitend, elektrische installaties;
- controleren van grondoppervlakte en perceel grootte; (gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;
- controleren van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- controleren van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- het geven van een taxatie of indicatie van de waarde van een woning;
- controleren op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.;
- controleren op asbesthoudende toepassingen
- controle op ondergrondse tanks;
- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;
- hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring;

3. Hightower zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten, doch geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

4. Opdrachtgever of diens vertegenwoordiger dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de inspectie voor Hightower toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is, of dat het object niet kan worden geïnspecteerd, is Hightower niet verantwoordelijk, c.q. aansprakelijk voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

5. Ten behoeve van de bouwtechnische keuring worden de begane grondvloeren zonder technische hulpmiddelen visueel geïnspecteerd, recht onder het kruipluikdeksel indien het kruipluik aanwezig, redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Indien deze

inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, die als mangatwacht zal optreden, wordt de onderzijde van de begane grondvloer vanuit de kruipruimte geïnspecteerd indien de kruipruimte op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbowetgeving. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist

6. Indien dit veilig kan, worden daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 6 meter (2 verdiepingshoogten), staande op de ladder, visueel geïnspecteerd. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de Arbonormen, dit uitsluitend ter beoordeling van Hightower

7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan, die onder het bereik van het onderzoek vallen, zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn – al dan niet als gevolg van weersinvloeden – dan worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

8. Een bouwtechnische keuring is geen asbestinventarisatie. Indien tijdens de uitvoering van de keuring asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen waargenomen wordt, dan zal Hightower hiervan melding doen. Dit, zonder hiertoe een verplichting op zich te nemen om visueel waarneembaar asbest verdacht materiaal te melden. Aanwezigheid van asbesthoudende of asbestverdachte toepassingen kan door middel van een bouwtechnische keuring niet worden uitgesloten.

9. De objecten worden door Hightower in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn, kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen