



Continuïteit in onderhoud

Technisch Rapport

Voorletters, achternaam

Adres, huisnummer

Postcode, woonplaats



INHOUDSOPGAVE

Introductie.....	2
De woonstaat	2
De jaarlijkse keuring	2
Technisch rapport.....	2
De keuring	2
Advies en vragen	3
Leeswijzer	4
Gegevens woning	6
Algemene woonstaat	7
Overzicht uitgevoerd onderhoud	8
Totale investering.....	8
Onderhoudsplan.....	9
Totale kostenraming.....	10
De keuring	11
Buitenkant	11
Begane grond	13
Verdieping 1	14
Kruipruimte	15
Zolder.....	16
Installaties	17
Duurzaamheid	18
Onderhoudsboekje.....	19
2012.....	19
2013.....	20
2014.....	21
2015.....	22
2016.....	23

INTRODUCTIE

Voor u ligt het Technisch rapport dat u inzicht verschaft in de woonstaat van uw woning. Bij aanvang van dit rapport heeft een nulmeting plaatsgevonden om zo te bepalen welke werkzaamheden benodigd zijn om de woonstaat te behouden of te verbeteren. Zo ontstaat een meerjarig onderhoudsplan waarin de voortgang middels een uitgebreide omschrijving en beeldmateriaal wordt bijgehouden.

De woonstaat

Het Technisch rapport ondersteunt u bij verkoop in de mededelingsplicht. Dit geeft een vertrouwd gevoel bij potentiële kopers en schetst een feitelijke weergave van de woonstaat en een eventuele waarde toevoeging.

De jaarlijkse keuring

Ook wanneer u nog niet van plan bent om de woning te verkopen is de technische keuring in combinatie met het bijbehorende onderhoudsplan en onderhoudsboekje een slimme keuze. Bijvoorbeeld wanneer er bij een meerjarig lidmaatschap een trend waarneembaar wordt, waarbij te zien is dat de woonstaat door continuïteit van onderhoud behouden en verbeterd is.

Met een jaarlijkse check wordt het rapport up-to-date gehouden.

Technisch rapport

Om in aanmerking te komen voor de Nationale Hypotheek Garantie is een bouwtechnisch rapport verplicht wanneer kosten voor noodzakelijk herstel meer dan 10% van de marktwaarde bedragen of wanneer er nader bouwkundig onderzoek aanbevolen wordt. De keuring en het Technisch rapport, zoals uitgevoerd door FiXed, zijn opgesteld aan de hand van het programma van eisen en aanbevelingen van de Nationale Hypotheek Garantie. Dit kan ervoor zorgen dat de noodzaak voor een aanvraag van het Bouwtechnisch rapport bij verkoop wordt vermeden.

De keuring

In een checklist worden de belangrijkste bouwtechnische bouwdelen weergegeven. Het verhelpen van gebreken aan deze onderdelen is een pré en brengen vaak hoge kosten met zich mee. In de checklist wordt per onderdeel aangegeven binnen welke termijn het probleem verholpen moet worden en welke kosten daarbij komen kijken.

Wanneer er andere grote kostenposten zijn, die geen bouwtechnische bouwdelen omvatten, worden deze omschreven onder diversen. Evenals gebreken aan de woning die invloed hebben op de veiligheid, gezondheid en leefbaarheid.

Lidnummer
Naam
Adres



De inspecteur zal tijdens de keuring geen meubels verzetten of hak- en breekwerk uitvoeren en alleen de zichtbare bouwdelen controleren. Wanneer er verdenkingen zijn van verborgen gebreken aan bijvoorbeeld de riolering of de fundering wordt aanvullend specialistisch onderzoek aangeraden en vermeld in het rapport onder opmerkingen.

Met een onderhoudsplan worden termijnen geraamd voor het terugbrengen of verbeteren van de woonstaat. Dit heeft invloed op de kostenindicatie die is onderverdeeld in:

- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
- Kosten op termijn: kosten van toekomstig gewenst onderhoud binnen 5, 10 of 15 jaar;
- Kosten voor verbetering van de woonstaat.

De kosten voor benodigde werkzaamheden zijn gebaseerd op aannemersprijzen incl. BTW. Wanneer dit mogelijk is worden de kosten gebaseerd op herstel en niet op basis van complete vervanging. De raming van deze kosten zijn exclusief stut- sloop- en steigerwerk.

Advies en vragen

Wanneer u advies of vragen heeft met betrekking tot het rapport horen wij dat graag. Heeft u vastgoedvraagstukken dan helpen wij u als het gaat om:

- Juridische zaken
- Aankoop of verkoop van een woning
- Onderhoud, reparatie of verbouwen
- Besparen en verduurzaming
- Brandveiligheid
- Inbraakwerendheid

U kunt uw vraag stellen door te mailen naar leden@fixedservice.nl of te bellen naar 085- 8640014 op werkdagen tussen 09:00 en 17:00 uur. Wij vragen u hierbij uw naam en lidnummer te vermelden.

LEESWIJZER

Om een algemene indruk te krijgen van de woonstaat wordt deze omschreven met een kenmerk. Deze kenmerken zijn als volgt:

Goede staat	Verkeert in goede- nieuwstaat en vertoont geen gebreken	X
Redelijke staat	Functioneert naar behoren, behoud van woonstaat	X
Matige staat	Functioneert onvoldoende, afbreuk woonstaat	X
Slechte staat	Vertoont zwaarwegende gebreken of functioneert niet	X

Uitgevoerd onderhoud en investering

Het rapport vangt aan met de basisgegevens van de woning en een indruk van het reeds verricht onderhoud. Wanneer het noodzakelijk en gewenst onderhoud uit het onderhoudsplan is uitgevoerd wordt dit opgenomen in het tabeloverzicht "Uitgevoerd onderhoud". Daaropvolgend wordt de totale investering van de verrichte werkzaamheden en materialen weergegeven. In bijlage I Onderhoudsboekje, wordt een omschrijving gegeven van al het verricht onderhoud.

Onderhoudsplan

Het onderhoudsplan is een samenvatting van de nulmeting of jaarlijkse check. Tijdens deze keuring neemt de inspecteur de woning op en noteert het benodigd noodzakelijk onderhoud. Vanuit de woningeigenaar worden de wensen genoteerd.

Wanneer de werkzaamheden volbracht zijn worden deze ondergebracht onder uitgevoerd onderhoud. Onder de totale kostenraming worden de totale verwachte kosten en, indien van toepassing, de termijn voor het onderhoudsplan weergegeven.

Kosten direct

Herstel moet op korte termijn plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen.

Kosten op termijn

Herstel zal binnen vijf jaar moeten plaatsvinden.

NTC: niet te controleren

Het is voor de inspecteur niet mogelijk een bepaald onderdeel te controleren. Het onderdeel is bijvoorbeeld onbereikbaar (kruipruimte onder de vloer) of het onderdeel is weggewerkt en kan niet zonder sloopwerk worden beoordeeld. In feite moet dit onderdeel dus nog (nader) worden geïnspecteerd. Het nader onderzoek kan uitwijzen dat het onderdeel in orde is, maar het kan ook uitwijzen dat ingrijpende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

Lidnummer
Naam
Adres



NVT: niet van toepassing

Beoordeling van een bepaald onderdeel vindt niet plaats, omdat het niet aanwezig is (bijvoorbeeld een balkon).

OMR: onderdeel met risico

Het onderdeel vertoont geen zichtbare schade of gebreken. De materiaalkeuze en/of de verwerking is zodanig dat dit vragen oproept bij de inspecteur. Bijvoorbeeld: wanneer de (vorige) woningeigenaar zelf de dakbedekking heeft vervangen, constructiedelen heeft weggebroken of bij ander doe-het-zelf-werk.

PM: pro-memorie

Het is voor de inspecteur niet (goed) mogelijk om aan te geven welke maatregelen en/of kosten te verwachten zijn. Bijvoorbeeld: bij de vervanging van een dak waarbij er veel keuzemogelijkheden zijn ten aanzien van kwaliteit en/of omvang van de uitvoering of wanneer dit pas duidelijk wordt wanneer de constructie is opengemaakt zoals in het geval van een houten vloer. De inspecteur neemt een PM-post op en geeft wanneer enigszins mogelijk de te verwachten kosten - binnen ruime marges - aan.

SOG: specialistisch onderzoek gewenst

Een onderzoek door een specialist moet plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek kan hoge kosten met zich meebrengen. Bijvoorbeeld: funderingsonderzoek of onderzoek naar de sterkte van vloerconstructies. Bovendien kunnen uit het resultaat van het onderzoek hoge reparatiekosten blijken. De fundering moet bijvoorbeeld worden hersteld. Houd bij een 'SOG-post' altijd rekening met een 'PM- post'. Zo mogelijk geeft de inspecteur de kosten – binnen ruime marges – aan in de kolom 'Opmerkingen'.

Lidnummer
Naam
Adres



GEGEVENS WONING

Lidnummer
Naam
Adres
Postcode
Woonplaats
E-mail

Soort woning
Bouwjaar
Woningtype
Woonoppervlak
Inhoud
Energie label

Bedrijf
Nmr. KvK.
Plaats

-
FiXed
Den Haag

Inspecteur

Datum

Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend

(handtekening inspecteur)

Onderhoud of verbouwing al verricht

Gebreken bekend bij woningeigenaar

Aandachtspunten bekend bij woningeigenaar

Aanwezigheid asbest bekend bij woningeigenaar

Overige bijzonderheden

Lidnummer
Naam
Adres

ALGEMENE WOONSTAAT

	Goede staat	Redelijke staat	Matige staat	Slechte staat
Daken		X		
Gevels		X		
Constructiedelen			X	
Draagwanden		X		
Plafonds		X		
Wanden	X			
Vloeren		X		
Schilderwerk buiten				X
Schilderwerk binnen		X		
Keuken	X			
Badkamer	X			
Toilet			X	

Lidnummer
Naam
Adres



OVERZICHT UITGEVOERD ONDERHOUD

Onderdeel	Datum	Omschrijving	Beeld	Investering
Buitenkant				
Begane grond				
Verdieping				
Kelder- kruipruimte				
Zolder				
Installaties				
Duurzaamheid				

TOTALE INVESTERING

	Investering onderhoudsplan Gewenst onderhoud	Investering onderhoudsplan Noodzakelijk onderhoud	Totale investering Gewenst en noodzakelijk onderhoud
Totaal algemeen	€		€
Totaal kelder	€		€
Totaal begane grond	€		€
Totaal verdiepingen	€		€
Totaal zolder	€		€
Totaal woning	€		€

Lidnummer
Naam
Adres



ONDERHOUDSPLAN

Onderdeel	Datum	Omschrijving	Beeld	Kosten
Buitenkant				
Begane grond				
Verdieping				
Kelder- kruipruimte				
Zolder				
Installaties				
Duurzaamheid				

Lidnummer
Naam
Adres



TOTALE KOSTENRAMING

Jaargang Datum	Directe kosten noodzakelijk onderhoud	Kosten op termijn noodzakelijk onderhoud	Totale kosten Noodzakelijk onderhoud
Totaal algemeen	€	€	€
Totaal kelder	€	€	€
Totaal begane grond	€	€	€
Totaal verdiepingen	€	€	€
Totaal zolder	€	€	€
Totaal woning	€	€	€
	Kosten onderhoudsplan Gewenst onderhoud		Totale kosten Gewenst en noodzakelijk onderhoud
Totaal algemeen	€		€
Totaal kelder	€		€
Totaal begane grond	€		€
Totaal verdiepingen	€		€
Totaal zolder	€		€
Totaal woning	€		€

Opmerkingen

Lidnummer
Naam
Adres



DE KEURING

BUITENKANT

	Waarde	Omschrijving	Directe kosten	Termijn kosten
Daken				
Dakpannen				
Dak bitumen				
Loodaansluitingen				
Dakkapel				
Schoorsteen				
Voegen				
Betonwerk gevels				
Metselwerk gevels				
Metalen constructiedelen				
Houten constructiedelen				
Kozijnen buiten				
Ramen buiten				
Deuren buiten				
Schilderwerk buiten				

Lidnummer
Naam
Adres



	Waarde	Omschrijving	Directe kosten	Termijn kosten
Raamdorpelstenen, waterslagen, muurafdekkers				
Lateien				
Fundering				
Goten				
Hemelwaterafvoeren				
Ventilatie				
Garage, schuur				
Terrein				
Diversen				

Lidnummer
Naam
Adres



BEGANE GROND

	Waarde	Omschrijving	Directe kosten	Termijn kosten
Metalen constructiedelen				
Houten constructiedelen				
Plafonds				
Wanden				
Vloeren				
Kozijnen binnen				
Ramen binnen				
Deuren binnen				
Schilderwerk binnen				
Keuken				
Toilet				
Ventilatie				
Brandveiligheid				
Inbraakwerendheid				
Vocht				
Diversen				

Lidnummer
Naam
Adres



VERDIEPING 1

	Waarde	Omschrijving	Directe kosten	Termijn kosten
Metalen constructiedelen				
Houten constructiedelen				
Plafonds				
Wanden				
Vloeren				
Kozijnen binnen				
Ramen binnen				
Deuren binnen				
Schilderwerk binnen				
Badkamer				
Toilet				
Ventilatie				
Vocht				
Diversen				

Lidnummer
Naam
Adres



KRUIPRUIMTE

	Waarde	Omschrijving	Directe kosten	Termijn kosten
Metalen constructiedelen				
Houten constructiedelen				
Wanden				
Vloeren				
Riolering				
Waterleidingen				
Gasleidingen				
Ventilatie				
Vocht				
Diversen				

Lidnummer
Naam
Adres



ZOLDER

	Waarde	Omschrijving	Directe kosten	Termijn kosten
Metalen constructiedelen				
Houten constructiedelen				
Dakbeschot				
Wanden				
Vloeren				
Dakraam				
Deuren binnen				
Schilderwerk binnen				
Trap				
Ventilatie				
Vocht				
Diversen				

Lidnummer
Naam
Adres



INSTALLATIES

	Waarde	Omschrijving	Directe kosten	Termijn kosten
Groepenkast				
CV-ketel				
Bedrading				
Schakelmateriaal				
Aardlekschakelaar				
Aarding				
Radiatoren				
Warmwaterbereiding				
Haard				

Lidnummer
Naam
Adres



DUURZAAMHEID

	Waarde	Omschrijving	Directe kosten	Termijn kosten
Isolatie vloeren				
Isolatie gevels				
Beglazing				
Ketel				
Boiler				
Zonnecellen				
Radiatoren				
Thermostaat				
Ventilatie				

Lidnummer
Naam
Adres



ONDERHOUDSBOEKJE

2012

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Lidnummer
Naam
Adres



2013

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Lidnummer
Naam
Adres



2014

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Lidnummer
Naam
Adres



2015

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Lidnummer
Naam
Adres



2016

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder

Omschrijving opdracht	Datum
-----------------------	-------

Omschrijving verwerkte materialen	Beeld
-----------------------------------	-------

Locatie	Investering
Onderdeel	Uitvoerder