



Bouwtechnische keuring



Proefpolder 369, Andijk
7 november 2024 12:00

Keuring is uitgevoerd door David Kay - Homekeur BV voor W. Boode

Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	
2 Inspectie & woningdetails	
5 Kap/dak constructie van de woning	Niet waarneembaar
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Goed
9.1 Vloeren in de woning	Goed
9.4 Wanden in de woning	Goed
9.5 Plafonds in de woning	Goed
10 Schilderwerk in de woning	Goed
10.1 Binnenkozijnen & deuren	Goed
10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Goed
10.3 Plafond schilder en sauswerk	Goed
11 Binnenkozijnen & deuren	Goed
11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Goed
12 Keuken & Sanitaire groepen	Voldoende
12.1 Badkamer	Voldoende
Badkamer samenvatting	Voldoende
Vochtmeting badkamer	Onvoldoende
Kitwerk badkamer	Goed
Voegwerk badkamer	Goed
Wand en vloerafwerking badkamer	Matig
Ventilatie badkamer	Onvoldoende
Opmerkingen ventilatie	
Overige opmerkingen badkamer	Goed
Wand schilder en sauswerk	Goed
Elektra en aarding in de badkamer	Onvoldoende
Aarding badkamer	Matig
Wandcontactdozen	Onvoldoende
Algemene opmerkingen van de inspecteur	Goed
12.3 Keuken	Voldoende
Algehele indruk keuken	Goed
Installatie/water keuken	Matig
Keukenmeubel/kast	Goed
Keukenapparatuur	Goed
13 Installaties, gas, water en elektra	Goed
13.1 Elektra installatie	Voldoende
Bedrading	Goed
Groepen en meterkast	
Aantal groepen	Voldoende
Hoofdschakelaar	Matig
Aardlekschakelaar	Goed
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Matig
Randaarde op wandcontactdozen	Onvoldoende
13.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Goed

Onderwerp	Resultaat
13.3 Gasinstallatie	Goed
13.4 Centrale verwarming (gas)	Goed
Verwarming (ketel)	Goed
Onderhoud & bouwjaar	Goed
Opmerkingen CV ketel	Goed
13.5 Haard met rookgasafvoer	Niet waarneembaar
13.16 Radiatoren & leidingwerk	Goed
14 Ventilatie in de woning	Onvoldoende
14.1 Ventilatie systeem	
14.3 Ventilatioorosters op beglazing/kozijn	Onvoldoende
16 Kruipruimte	
16.1 Beton of steenachtige vloer	Niet waarneembaar
18 Riolering in woning/kruipruimte	Niet waarneembaar
19 Overige afvoeren	Goed
20 Fundering van de woning	Goed
20.1 Opmerkingen en/of afwijkingen fundering	Goed
20.2 Extra risico fundering	
23 Daken	Goed
23.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
23.12 Bitumen dak	Goed
Algehele conditie bitumen dak	Goed
Gebreken bitumen dak	Goed
23.22 Diverse dak	
24 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
24.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
Schoorsteen	Goed
Overige gebreken schoorsteen	Matig
Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Goed
26 Goten	Goed
26.7 Bitumen goot	Goed
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Goed
27.1 Overstekken	Goed
27.2 Boeiboorden	Goed
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Matig
28.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Matig
29 Gevels	Goed
29.1 Uitlijning van de woning	Goed
29.4 Overige bevindingen gevels	Matig
29.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels	Goed
29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Goed
29.11 Trasraam	Goed
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Voldoende
33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Goed
33.2 Houtrot kozijnen	Onvoldoende
33.5 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Goed

Onderwerp	Resultaat
33.6 Kozijn vervuiling	Goed
33.9 Beglazing	Onvoldoende
Beglazing	Onvoldoende
33.10 Overige gebreken kozijnen	Onvoldoende
33.11 Raamdorpels	Goed
Raamdorpelstenen (keramisch)	Goed
34 Schilderwerk buiten de woning	Onvoldoende
34.1 Schilderwerk (per direct uitvoeren)	Onvoldoende
Kozijn schilderwerk	Onvoldoende
Deuren schilderwerk	Onvoldoende
37 Bijgebouw of opstal	Voldoende
37.1 Samenvatting	Voldoende
Dakconstructie	Goed
Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot	Goed
Bitumen dakbedekking	Goed
Algehele conditie van de bitumen	Goed
Gebreken of opmerkingen bitumen	Goed
Goten bijgebouw	Onvoldoende
PVC goot	Onvoldoende
Gevels bijgebouw of schuur	Voldoende
Gevels bijgebouw hout	Voldoende
Schilderwerk bijgebouw en/of opstal	Goed
Overige opmerkingen kozijnen	Goed
Asbest in bijgebouw of schuur	Goed
41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeter kosten
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	€0	€0	€0
2 Inspectie & woningdetails	€0	€0	€0
5 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€0	€0	€0
10 Schilderwerk in de woning	€0	€0	€0
11 Binnenkozijnen & deuren	€0	€0	€0
12 Keuken & Sanitaire groepen	€915	€700	€0
13 Installaties, gas, water en elektra	€520	€580	€30
14 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
16 Kruipruimte	€0	€0	€0
18 Riolering in woning/kruipruimte	€0	€0	€0
19 Overige afvoeren	€0	€0	€0
20 Fundering van de woning	€0	€0	€0
23 Daken	€0	€0	€0
24 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€260	€0	€105
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€0	€0
26 Goten	€0	€0	€0
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€0	€0	€0
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€160	€105	€0
29 Gevels	€0	€225	€0
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€1.060	€240	€0
34 Schilderwerk buiten de woning	€570	€0	€0
37 Bijgebouw of opstal	€150	€0	€0
41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€3.635	€1.850	€135

Rapportage

1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage

Deze rapportage en inspectie is gegenereerd, uitgevoerd en verwerkt met speciale bouwkundige keuring software. Meer informatie over deze software en het gebruik van deze applicatie kunt u vinden op de website bouwtechnische-keuringen-software.nl

Toelichting bij het lezen van dit rapport voor wat betreft de berekende kosten:

- De kolom met kosten 'binnen 1 jaar' moet gezien worden als direct noodzakelijke kosten.
- De kolom met kosten 'binnen 5 jaar' moet gezien worden als termijn noodzakelijke kosten.
- De kolom met 'verbeterkosten' zijn niet noodzakelijke kosten, deze kosten zijn ter verbetering, bouwkundig hebben deze aandachtspunten geen noodzaak.

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek zijn wij niet aansprakelijk. Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren, net zoals ingewonnen informatie bij derden vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

De rapportages zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage voor de NHG aan moet voldoen. Deze NHG rapportage en het programma van eisen zijn in de NHG rapportage weergegeven. De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie.

Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen. Deze bouwkundige keuring is op basis van steekproeven waarbij vooral wordt gecontroleerd op functionaliteit. De branche van bouwkundige inspectiebedrijven heeft samen met de NEN een norm, methodiek en opnamelijst ontwikkeld, dit is een zogenaamde Nederlands Technische afspraak ofwel de NTA 8060. Deze NTA 8060 is de basis van de bouwkundige inspectie geweest en van deze rapportage, de opname en rapportage voldoet ten minste aan deze NTA 8060.

- Alle bouwkundige elementen en materialen hebben een economische en technische levensduur. Iets kan als functioneel voldoende worden beoordeeld, terwijl het materiaal in theorie al vervangen had moeten worden op basis van de technische of economische levensduur. Als woningeigenaar moet je dus altijd rekening houden met het vervangen van materialen waarvan de levensduur op kortere of langere termijn is verstreken.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek en heeft een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

De keuring heeft tot doel om u inzicht te geven in de bouwkundige staat van de woning. De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid daarop van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De inspectie is een visuele momentopname. Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van deze keuring. Ook een gas of olietank vallen buiten de scope van deze inspectie.

- Niet alle onderdelen van de woning zijn altijd (geheel) zichtbaar geweest tijdens de inspectie. Alle beoordelingen zoals deze zijn gedaan en benoemd in het verdere van deze rapportage hebben betrekking op datgene wat is gezien en beoordeeld. Indien u een beoordeling wenst van onderdelen, elementen of ruimtes welke niet gezien zijn en/of uitgesloten, zult u zelf actie moeten ondernemen voor wat betreft een eventueel vervolg onderzoek.
- Niet alle onderdelen en ruimtes in/van de woning zijn altijd (geheel) aan alle zijde's of volledig gezien. Er kunnen verhinderingen of beperkingen zijn in allerlei vormen, mogelijkheden en omstandigheden waardoor alleen de zichtzijde vanaf de plek waar de inspecteur staat ten tijde van de keuring is gezien en beoordeeld.
- Eventuele meubels e.d. zijn tijdens de keuring niet verplaatst. Er is dus altijd een risico dat na het verwijderen van meubels, vloer en wandbekleding problemen en/of gebreken alsnog zichtbaar worden.

- Niet alle foto's welke in deze rapportage zijn geplaatst komen precies overeen met het benoemde gebrek, met de tekst of met het aangeduide bouwdeel of de aangeduide installatie.
- De hoofdstuknummers zijn niet altijd opvolgend, de 'ontbrekende' hoofdstukken zijn voor deze woning niet van toepassing.
- Lekkages met de oorzaken welke ontstaan door bijzondere weersomstandigheden en/of na het moment van deze bouwkundige keuring vallen buiten de scope van deze bouwkundige keuring.
- Bij het geven van de opdracht voor uitvoering van deze bouwtechnische keuring bent u op de hoogte gesteld van de toepasselijkheid van onze AV (algemene voorwaarden) op deze door ons uitgevoerde inspectie en hierna volgende rapportage, deze voorwaarden kunt u terugvinden op onze website.

2 Inspectie & woningdetails

Tijdens de inspectie zijn de weersomstandigheden redelijk, er was bewolking en het daglicht was niet optimaal. Er zijn echter geen belemmeringen of veranderingen geweest (mits dit specifiek is benoemd) om de inspectie volledig uit te voeren. Wel kan het zo zijn dat door lichtval en schaduw bepaalde verkleuringen onvoldoende zichtbaar zijn geweest.

Woningen met een bouwjaar tussen 1980 en 1990 zijn voor wat betreft de woonkwaliteit op een redelijk niveau. De regelgeving en technische kwaliteit is nog verder verbeterd. Niet alleen voor de energetische kwaliteit komt meer en meer aandacht maar bijvoorbeeld ook voor geluidshinder. Ook de bouwwijze conformeerde zich aan het bouwbesluit. Het gebruik van asbest is in die bouwperiode nog toegestaan.

- Alhoewel deze inspectie geen asbestinventarisatie is zal indien het is opgemerkt, hiervan een melding worden gemaakt. Wilt u echter zekerheid of asbest wel of niet in de woning aanwezig is? U kunt contact opnemen met een [asbestinventarisatiebureau](#) in uw omgeving. Of bezoek [deze website](#) voor meer informatie.
- Deze inspectie houdt rekening met de bouwperiode, een woning van deze periode kan immers niet voldoen aan het huidige bouwbesluit.



De geïnspecteerde woning betreft een vrijstaande woning. Omgeving en omgevingsfactoren zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie. De inspectie betreft een momentopname, door invloeden of de tand des tijds kunnen de woningeigenschappen wijzigen, gebreken ontstaan, toenemen of wijzigingen aan het gebouw worden toegepast.

De keuring heeft tot doel om u inzicht te geven in de bouwkundige staat van de woning. De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid daarop van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De inspectie is een visuele momentopname. Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van deze keuring. Ook een gas of olietank vallen buiten de scope van deze inspectie.

- Alle genoemde kosten in dit rapport zijn geen offerte voor eventuele uitvoering.
- Normaal regulier onderhoud is niet begroot in deze bouwkundige opname en kosten calculatie.
- De kosten zijn berekend op basis van landelijke gemiddelde bij gecombineerde uitvoering door één partij en alleen voor die aantallen, gedeeltes of oppervlaktes daar waar noodzakelijk.
- Indien u werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd door het bedrijf waaraan u de werkzaamheden wilt uitbesteden, een gespecificeerde offerte te laten maken.
- Offerte bedragen kunnen afwijken van de in deze rapportage berekende kosten.
- De berekende bedragen zijn exclusief bereikbaarheidskosten, zoals steigers en hoogwerkers.

- De berekende kosten zijn exclusief eventuele offerte kosten, constructeurkosten, werkplek inrichting en eventuele veiligheids voorzieningen.
- Alle in dit rapport benoemde kosten zijn ook exclusief kosten van voorbereiding om werkzaamheden te kunnen uitvoeren, of om de plaats van herstel te bereiken alsmede het wegnemen en terugplaatsen of passend maken van onderdelen.
- Kosten of toeslagen ten gevolge van conjunctuur invloeden, alsmede kosten uitvoering, winst en risico, CAR, inrichten/opruimen werkplek, afvoeren afval, schaft en toiletunit zijn niet meegerekend in deze rapportage.

5 Kap/dak constructie van de woning

Niet waarneembaar



De kap, dak, gordingen en spanten constructie is van binnenuit NIET zichtbaar, er is naar deze elementen dus geen onderzoek mogelijk geweest. Toch is het geheel voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd. Deels is dan gezocht naar indicatoren die aanleiding zouden kunnen geven of een indicator zouden kunnen zijn voor afwijkingen of gebreken achter de afwerkingen en/of betimmeringen. Indien van toepassing, en voor zover de inspecteur dat visueel waar heeft kunnen nemen, zijn hierover in het verdere van deze rapportage opmerkingen gemaakt

9 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Goed

Oudere en nieuwere materialen hebben ten opzichte van elkaar andere uitzettings- en krimpmomenten. Het komt mede hierdoor dat bij dergelijke wijzigingen soms krimpscheuren aanwezig zijn. Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen gehandhaafd blijven en/of esthetisch herstel kan worden uitgevoerd.

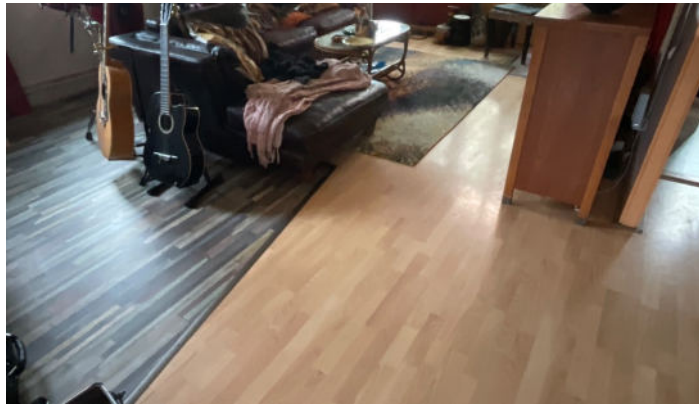
Bij het minutieus afkloppen van wanden wordt bijna altijd wel los stucwerk aangetroffen, bij het bekloppen zal dan een hol geluid hoorbaar zijn. Indien dit stucwerk gaat worden hersteld kan meer stucwerk loskomen.

- Het losse stucwerk kan worden verwijderd, hierna de wanden voorzien van een primer waarna nieuw stucwerk aangebracht kan worden.
- Verwijderen van los stucwerk is niet altijd noodzakelijk, alleen bij onderhoud aan de wanden wordt deze onderhoudshandeling geadviseerd.
- Los stucwerk, hol klinkend stucwerk op wanden is iets wat veel en vaak voorkomt, dit is dus geen technisch probleem, maar heeft vooral te maken met ouderdom of hechting van de materialen.

9.1 Vloeren in de woning

Goed

In de woning zijn betonnen en/of steenachtige vloeren aanwezig. Deze vloeren kunnen aan de bovenzijde niet worden geïnspecteerd indien op de vloer een afwerking of bedekking aanwezig is geweest ten tijde van de inspectie.



Voor zover visueel is waar te nemen kan worden aangenomen dat geen gebreken aan de bovenzijde van de vloer aanwezig zijn.

9.4 Wanden in de woning

Goed



Er zijn (deels of meerdere) binnenwanden/muren aanwezig welke zijn voorzien van een plaatmateriaal of mogelijk gipsplaat. Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen zoals dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen en het ophangen of monteren van zaken aan de wanden alleen met speciale bevestigingsmaterialen is te realiseren.



Geen gebreken aan de wanden in de woning voor zover visueel waarneembaar. Let op: meubilair is niet verplaatst.

De originele bouwmuren zijn (deels of meerdere) voorzien van een voorzetwand. Het is niet bekend en ook niet te controleren of er wel of geen gebreken zijn aan de achterliggende bouwmuren, dit is niet gecontroleerd! Vanwege deze voorzetwanden konden ook geen vochtmetingen worden gedaan, over zaken zoals optrekkend vocht en dergelijke kunnen geen uitspraken worden gedaan.

- Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen zoals dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen en het ophangen of monteren van zaken aan de wanden alleen met speciale bevestigingsmaterialen is te realiseren.
- Wilt u weten of gebreken aanwezig zijn achter de voorzetwanden? Dit kan alleen maar worden achterhaald middels een destructief vervolg onderzoek. Dat is dan ook wat wij u adviseren indien u meer zekerheid wenst.

9.5 Plafonds in de woning

Goed

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van gipsplaten.



Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

10 Schilderwerk in de woning

Goed

Opmerkingen en aandachtspunten voor eventueel schilderwerk in de woning:

- Goed dampdicht schilderwerk aan de binnenzijde van uw woning voorkomt dat waterdamp door het hout wordt opgenomen.
- De kwaliteit van het binnenschilderwerk is ook mede bepalend voor de levensduur van het houten (buiten) kozijn of plaatmateriaal.
- Goed binnenschilderwerk is bescherming tegen slijtage (trappen).
- Goed binnenschilderwerk is bescherming tegen vocht.
- Goed binnenschilderwerk bescherming tegen schimmels.

10.1 Binnenkozijnen & deuren

Goed



Al het schilderwerk in de woning is gezien en gecontroleerd. Hiermee wordt bedoeld alle kozijnen in de woning, de binnendeuren, eventueel trap schilderwerk en al het overige schilderwerk. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een goede conditie. Er is geen onderhoudshandeling noodzakelijk op de korte of middellange termijn. Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd.

10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Goed



Het schilderwerk van de buitenkozijnen is aan de binnenzijde gezien en gecontroleerd. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een goede conditie. Er is geen onderhoudshandeling noodzakelijk op de korte of middellange termijn. Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd.

10.3 Plafond schilder en sauswerk

Goed



Het schilder en sauswerk van alle plafonds in de woning is gezien en gecontroleerd. Dit schilder en sauswerk verkeert gemiddeld in een goede conditie. Er is geen onderhoudshandeling noodzakelijk op de korte of middellange termijn. Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd.

11 Binnenkozijnen & deuren

Goed

Hang en sluitwerk van binnendeuren en binnenkozijnen zijn gecontroleerd. Preventief onderhoud kan altijd worden uitgevoerd! Wij adviseren alle draaiende en bewegende onderdelen periodiek te onderhouden. Denk daarbij aan alles opnieuw vast draaien, bewegende delen inspuiten met bijvoorbeeld wd40 (kruipolie), en scharnierpennen aantikken. Daar waar nodig onderdelen vervangen.

- Jaarlijks controleren en aandraaien van alle schroeven in de scharnieren, net zoals het aantikken van de scharnierpennen wordt geadviseerd.
- Voor een blijvend goed functioneren kunnen jaarlijks alle bewegende onderdelen (scharnieren en sluitwerk) beperkt worden bespoten met een kruipolie (WD40).

11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Goed

Met betrekking tot de binnendeuren en binnenkozijnen zijn geen opmerkingen of bevindingen.

12 Keuken & Sanitaire groepen

Voldoende

12.1 Badkamer

Voldoende

Badkamer samenvatting

Voldoende



Bijzondere apparatuur, armaturen of toepassingen in de badkamer zijn niet altijd volledig gecontroleerd, denk bijvoorbeeld aan een bubbelbad, jacuzzi, whirlpool, alle soorten jets, douchecabine's met meer of minder body jets en wel of niet met geluid(radio), sunshowers, bijzondere verlichtingen en infrarood toepassingen. De meeste apparaten en voorzieningen zoals bedoeld en omschreven kunnen alleen in de praktijk worden gecontroleerd op een volledig en goed functioneren.

Vochtmeting badkamer

Onvoldoende



Er is een te hoog vochtpercentage gemeten, en er zijn gebreken opgemerkt zoals hiernavolgend omschreven. Bij langdurige vochtbelasting (bijvoorbeeld door slecht kitwerk e.d), kunnen onderliggende (hout)constructies (bijvoorbeeld een houten vloer of een gipsplaat wand e.d), geheel rot zijn, door vocht aangetast, of in dusdanige conditie verkeren dat vervangen geadviseerd moet worden indien dit zichtbaar geweest zou zijn.



In de natte gedeeltes is een te hoog vochtpercentage gemeten, een oorzaak hiervan is slecht voegwerk of gebreken aan het voegwerk. Deze gebreken kunnen worden hersteld door het voegwerk te vervangen. De afweging moet gemaakt worden of dit nog realistisch is. In voorkomende gevallen kan beter direct het tegelwerk worden vervangen.

- Helaas is vervangen van voegwerk niet eenvoudig, de oude voegen zouden verwijderd moeten worden. Dit geeft een risico op beschadigen van het tegelwerk.

- Ook kan worden overwogen om alleen de slechte plekken te voorzien van nieuw voegwerk. Nadeel hiervan is een eventueel kleurverschil.
- Onder directe kosten is een bedrag opgenomen voor een herstelpoging (zonder garantie op succes).

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€525	€0	€0

Kitwerk badkamer

Goed

Het (overige) kitwerk in de gehele badkamer is gecontroleerd op deugdelijkheid, hechting aan een basis en functie. In dit geval zijn geen opmerkingen te maken. Het geheel ziet er verzorgd uit en het kitwerk verkeert in een prima conditie.

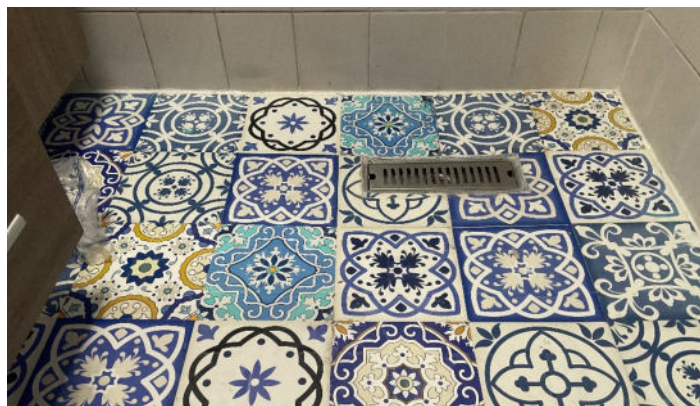
Voegwerk badkamer

Goed

Het voegwerk aan zowel wanden als vloeren is gecontroleerd. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt, het voegwerk verkeert technisch in een prima conditie.

Wand en vloerafwerking badkamer

Matig

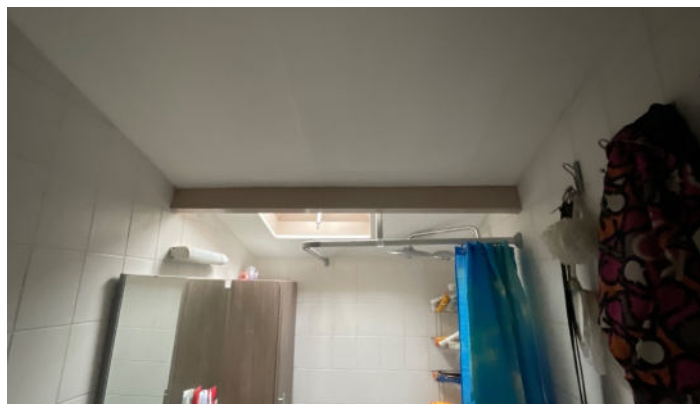


Een deel van het tegelwerk welke op de wanden en/of vloeren zijn aangebracht ligt los of klinkt hol bij het bekloppen van de tegels. De hechting met de ondergrond is onvoldoende! Ook kunnen spanningen in de onderliggende constructie ervan de oorzaak zijn dat tegelwerk los ligt of los komt. Meest voorkomende oorzaak van dergelijk los tegelwerk is een ondeskundige aanleg, en geen goede verlijming bij het aanbrengen van het tegelwerk.

- De huidige situatie kan gehandhaafd blijven, wij zien geen directe noodzaak om het tegelwerk te vervangen.

Ventilatie badkamer

Onvoldoende



Een ventilatie of afzuiging in de badkamer is geheel niet of onvoldoende aanwezig, hierdoor is er een risico op schimmels op wanden en plafonds. Effectief ventileren in een badkamer is belangrijk en noodzakelijk voor zowel de gebruiker als de verschillende badkamer- en bouwkundige onderdelen. Door condensatie worden materialen aangetast, kunnen schimmels ontstaan en ontstaat een ongezond klimaat voor de gebruiker.

- U kunt de badkamer op een natuurlijke manier ventileren door een ventilatierooster in een eventueel raam aan te brengen of door het raam tijdens en na het douchen enige tijd op een kier te zetten. Dit is echter niet in alle

gevallen mogelijk, daarom wordt ook gekozen voor een mechanische ventilatie in de badkamer.

- De ventilatie kan worden verbeterd door een badkamerventilator te installeren. Hiermee wordt op efficiënte manier de vochtige lucht naar buiten toe afgevoerd, waardoor de badkamer minder vochtig wordt en sneller droogt. In een droge omgeving kunnen schimmels niet groeien. Badkamerventilators zijn niet duur en niet moeilijk om te installeren.
- De ventilatie kan verder worden verbeterd door onder de deur een kier aan te brengen minimaal 1 cm. In voorkomende gevallen kan ook gekozen worden om een rooster in de deur te plaatsen. De luchtstromen moeten kunnen circuleren, zeker voor een badkamer is dit van groot belang, onvoldoende ventilatie zorgt voor schimmel op plafonds, voegen en mogelijk ook de wanden. Wij adviseren dan ook om de deur aan de onderzijde iets in te korten of een rooster in de deur te plaatsen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€590	€0

NHG B.5

Opmerkingen ventilatie



Het raam openzetten in de badkamer biedt vaak de verkeerde ventilatie. Wanneer het buiten kouder is dan binnen, komt er in plaats van warme lucht koude lucht naar binnen. Koude lucht neemt minder vocht op dan warme lucht en zo ontstaat er condens. Dit condens moet juist worden vermeden. Het is het beste om de badkamer warm te houden. Houd het raam dicht na het douchen of badderen. Daarnaast ventileert een raam onvoldoende om schimmelvorming tegen te gaan. Het is dus echt nodig om een ventilatiesysteem in de badkamer te hebben welke de vochtige lucht wegzuigt uit de badkamer.

Overige opmerkingen badkamer

Goed



De badkamer en voorzieningen in de badkamer zijn op overige gebreken en functioneren gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt.

Wand schilder en sauswerk

Goed



Het plafond (en eventueel wand) saus en/of schilderwerk verkeert in een goede conditie. Het geheel is prima onderhouden, er zijn geen gebreken of opmerkingen. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd.

Elektra en aarding in de badkamer

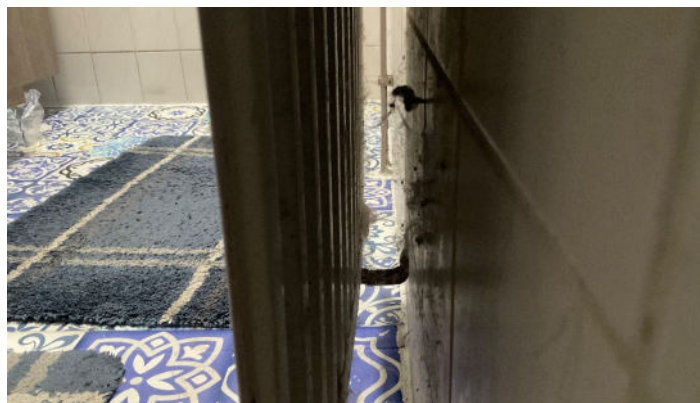
Onvoldoende

Aarding badkamer

Matig

In de badkamer is een aardedraad aanwezig. Vanzelf is het niet zichtbaar of alle metalen onderdelen op de juiste manier geaard zijn. Net zoals we niet hebben kunnen zien of onder eventueel vloertegelwerk een aardingsmat aanwezig is. Volgens de NEN1010 moeten alle metalen onderdelen in een badkamer geaard zijn, deze bedoelde onderdelen kunnen ook achter een wand of tegelafwerking voorzien zijn van een aarding. In een afgewerkte badkamer is dit moeilijk te controleren.

- De mens heeft in de badruimte meestal een doornatte huid of bevindt zich in het water. Daardoor is de weerstand van de huid zeer laag. Een kleine aanraakspanning is al voldoende om een gevaarlijke en zelfs dodelijke stroom door het menselijk lichaam te laten lopen. De lichaamsweerstand is in deze ruimten ook anders omdat bescherming in de vorm van schoeisel en dergelijke veelal ontbreekt. Daarom worden er hier extra eisen gesteld aan de elektrische installatie.
- Een belangrijk onderdeel van de elektra in een badkamer is de aarding van wandcontactdozen en metalen voorwerpen (zoals een metalen badkuip of radiator). Deze moeten zijn aangesloten met een aardedraad aan de elektrische installatie. De reden is, dat water een goede elektrische geleider is. Goede aarding zorgt ervoor dat een aardlekschakelaar de stroomtoevoer snel onderbreekt, en het risico op letsel beperkter is bij het in aanraking komen met een elektrische spanning.



De aarding is niet op een correcte wijze aangesloten, middels een aardklem of vergelijkbare bevestiging. Dit moet worden verbeterd!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€180	€0	€0

Wandcontactdozen

Onvoldoende

In de badkamer zijn wandcontactdozen aanwezig, deze zijn voorzien van een aarding maar deze functioneert niet, het is nu aannemelijk dat deze wandcontactdoos niet is aangesloten op een groep met een aardlekschakelaar. In een badkamer mogen geen stopcontacten of gewone lichtschakelaars zonder aarding gebruikt worden. Het advies is dan ook om deze te ontkoppelen of buiten de badkamer aan te brengen. Een andere oplossing kan zijn om alsnog een werkende aarddraad aan te brengen en aan te sluiten op de wandcontactdoos.

- De berekende kosten zijn bedoeld voor alleen het ontkoppelen van de wandcontactdoos.
- Laat u adviseren door een elektricien!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€210	€0	€0

Algemene opmerkingen van de inspecteur

Goed



Dit lijken Portugese tegels maar dit zijn stickers, heb de onderliggende tegels en voegen niet kunnen inspecteren.

12.3 Keuken

Voldoende

Bijzondere keukenapparatuur zoals een quooker, ingebouwde koffiezetters, wijnkoelers, ijsblokjes machine's, dispensers, serviesverwarmers en dergelijke vallen niet binnen de scope van deze bouwtechnische keuring en zijn derhalve niet op werking en functioneren gecontroleerd.

Algehele indruk keuken

Goed



De gehele keuken is functioneel, alles lijkt te functioneren. Hier is normaal mee omgegaan, de keuken kan gehandhaafd blijven.

Installatie/water keuken

Matig



De keuken is op overige gebreken en functioneren gecontroleerd, hierbij is opgemerkt dat de kraan niet goed is gemonteerd en los zit en/of dat de kraan lekt. De gebreken kunnen worden hersteld, de bevestiging kan worden verbeterd, na langdurig gebruik is een kraan ook aan slijtage onderhevig. Enig onderhoud zoals het vervangen van rubbers, sluitringen, invetten van alle bewegende delen en algeheel onderhoud doet het geheel weer prima functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€110	€0

Keukenmeubel/kast

Goed



De keukenkasten, deuren, lades en overige (vaste) keukenmeubel onderdelen zijn allemaal gecontroleerd op de aanwezigheid van alle onderdelen en op functionaliteit. Alles zoals omschreven lijkt voldoende te kunnen functioneren. In de praktijk en bij dagelijks gebruik kan altijd blijken dat het één of andere onderdeel toch niet werkt zoals verwacht of in mindere mate.

Keukenapparatuur

Goed

Alle keukenapparatuur is visueel aan buitenzijde gecontroleerd en niet volledig op functioneren! De beoordeling is gebaseerd op (eventueel) ter plaatse verkregen informatie. Apparaten zijn waar mogelijk aan of uitgezet maar geen programma is volledig doorlopen. In de praktijk en bij dagelijks gebruik kan altijd blijken dat het één of andere apparaat toch niet werkt zoals verwacht of in mindere mate.



De keukenapparatuur is allemaal globaal gecontroleerd op de aanwezigheid van alle onderdelen en op functionaliteit. Alle apparaten lijken voldoende te kunnen functioneren. Let op: de apparaten zijn uitsluitend visueel en uitwendig gecontroleerd op gebreken. In de praktijk zal moeten worden ervaren of de apparatuur inderdaad volledig functioneel is.

13 Installaties, gas, water en elektra

Goed

13.1 Elektra installatie

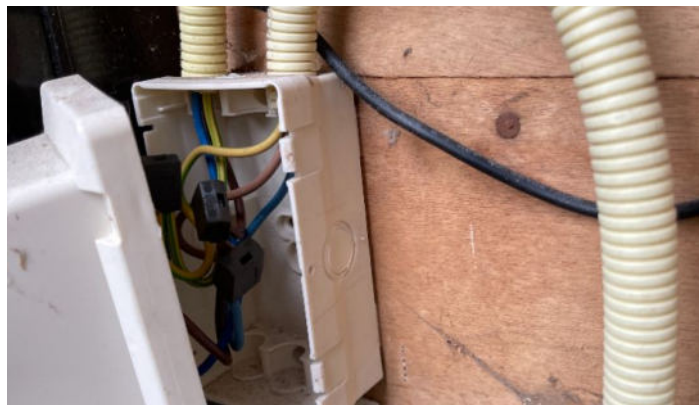
Voldoende

Elektra installaties behoren niet tot het bouwkundige deel, in verband met het belang in relatie tot het geheel van het object is een visuele beoordeling toch meegenomen in deze rapportage. De installatie is op basis van steekproeven gecontroleerd en zeker niet uitvoerig doorgemeten. Bijvoorbeeld de verdeling en uitsplitsing van alle wandcontactdozen, schakelaars en apparaten over de verschillende groepen is niet gecontroleerd. In de badkamer is (voor zover zichtbaar kan zijn) speciale aandacht gegeven aan de aarding van metalen onderwerpen, de bevindingen hiervan kunt u terug vinden in hoofdstuk 13.1

Bedrading

Goed

De bedrading is plaatselijk gecontroleerd, vanzelf is het niet mogelijk geweest om tijdens de inspectie het gehele systeem op functioneren te controleren. Indien afwijkingen zijn opgemerkt hebben we deze hiernavolgend benoemd.



Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de bedrading voor zover deze zichtbaar zijn geweest tijdens de inspectie, de bedrading is recent en kan gehandhaafd blijven. Het is mogelijk dat in het systeem niet overal de juiste kleuren zijn gebruikt conform de (Europese) gestandaardiseerde kleuren. Afwijkende of gewisselde kleuren is niet handig maar staat een goed functioneren van de installatie niet in de weg.

Groepen en meterkast



Het is niet duidelijk welke groepen waarvoor zijn bedoeld. Bij doorbranden van een stop of uitschakeling van een groep is het handig om te weten in welke hoek u moet zoeken naar een eventueel probleem of kortsluiting. Op internet kunt u sjablonen downloaden om eenvoudig de indeling van uw groepen altijd duidelijk en direct inzichtelijk te hebben.

Door de meterkast lopen één of meerdere afvoeren en of een waterleiding. Het is beter deze afvoeren en/of waterleidingen middels bijvoorbeeld een houten koof af te scheiden van de elektra. Het is vanzelf belangrijk om

ervoor te zorgen dat de waterleiding en/of de afvoer op een veilige manier zijn geïnstalleerd en dat deze geen gevaar vormen voor de elektriciteitsmeters en andere elektrische installaties.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€420	€0

Bij elektrische installaties is veiligheid van groot belang. Een essentieel onderdeel van de veiligheidsmaatregelen is het markeren van specifieke punten van de installatie. Vaak is dit ook vereist om de installatie te laten voldoen aan de NEN-normeringen. In dit geval is een PV installatie aanwezig maar op de groepenkast is geen markering en/of etiket aanwezig met deze aanduiding. Als de hoofdschakelaar wordt uitgezet blijft (in veel gevallen en bij voldoende zon) de installatie onder spanning staan, via de werkschakelaar nabij de omvormer kan de spanning van de installatie in de woning worden gehaald. Wij adviseren alsnog een etiket te plaatsen, dit voor uw eigen veiligheid en die van andere.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€30

Aantal groepen

Voldoende

Er is een groepenkast met 7 of minder groepen in de woning aanwezig. Voor een doorsnee woning is dit 'net aan' maar eigenlijk onvoldoende. Bedenk dat bijvoorbeeld alleen een wasmachine, een wasdroger, een vaatwasser en een oven/magnetron ieder al een aparte groep nodig hebben. Er zijn dan dus al snel onvoldoende groepen om de rest van de woning, schuur en eventueel tuin te verdelen. Vanaf ten minste 7 groepen beoordelen wij als voldoende, echter in de meeste woningen zitten al snel 10 groepen.

- Buiten bovenstaande opmerking kan er verder geen aanbeveling gedaan worden hoeveel groepen er nodig zijn, omdat dat geheel afhankelijk is van de hoeveelheid apparatuur, lichtgroepen en wensen van de gebruiker.

Hoofdschakelaar

Matig

Op de groepenkast is geen hoofdschakelaar aanwezig.

- Een hoofdschakelaar is sinds september 2005 verplicht in elke groepenkast.
- Dit geldt voor woningen waarvan de bouwvergunning na deze datum is afgegeven.
- Dit geldt ook indien ingrijpende aanpassingen worden/zijn gedaan aan de elektrische installatie of groepenkast.

Aardlekschakelaar

Goed

Er is één (of meerdere) aardlekschakelaar(s) aanwezig in de groepenkast. Een aardlekschakelaar komt voor in bijna alle groepenkasten! De aardlekschakelaar zorgt ervoor dat de installatie spanningsloos gemaakt kan worden. Het spanningsloos maken van de installatie gebeurt wanneer de aardlekschakelaar opmerkt dat er lekstroom is.

- Met lekstroom wordt bedoeld: stroom die via een andere manier de installatie verlaat dan dat verwacht mag worden.
- De functie van de aardlekschakelaar is dan ook niet te onderschatten!
- In woonhuizen moeten bij het vervangen, uitbreiden of aanpassen van de groepenkast alle groepen verplicht worden beveiligd door een aardlekschakelaar.
- De toepassing van aardlekschakelaars in nieuwe en gewijzigde huisinstallaties is al sinds 1975 in Nederland volgens de NEN 1010 verplicht.
- In voorkomende gevallen zijn niet alle groepen in de woning achter de aardlekschakelaar gemonteerd.

De aanwezige aardlekschakelaar kan voor zover visueel waarneembaar voldoende en goed functioneren. De aardlekschakelaar kan regelmatig getest worden door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. Let op, tijdens deze bouwtechnische keuring is de aardlekschakelaar niet getest!



De schakelaars en stopcontacten in de woning vertonen op meerdere plaatsen kleine reparabele gebreken, zitten los, scheef of er ontbreken kleine onderdelen. In zijn algemeenheid adviseren we al het schakelmateriaal in de woning en de wandcontactdozen op gebreken te controleren. Daar waar nodig de bevestiging verbeteren/aandraaien. Na dit klein onderhoud kunnen deze onderdelen weer prima, veilig en voldoende functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€160	€0

NHG A.6

Randaarde op wandcontactdozen

Onvoldoende



De netspanning van de woningen in Nederland is 230 volt. Deze spanning is levensgevaarlijk wanneer iemand hiermee in contact komt. Om te voorkomen dat mensen onder spanning komen te staan worden elektrische machines en apparaten geaard. De aarding zorgt er voor dat de stroomkring via de aarddraad naar de aarde loopt. De aarddraad heeft een geelgroene kleur en zit naast de bruine en de blauwe draad in de aansluitkabel van elektrische apparaten. De stopcontacten met randaarde zorgen voor contact met de aarde maar doen dat indirect via de aarddraad. De aarde in deze speciale stopcontacten noemt men daarom randaarde. In deze woning zijn stopcontacten met randaarde aanwezig, deze zijn op basis van steekproeven gecontroleerd.

- Een extra veiligheid op de buitenkant van metalen apparaten is de randaarde. Deze zorgt ervoor dat het apparaat niet onder stroom komt te staan bij een storing. Op de buitenkant van het apparaat (meestal niet zichtbaar) is een aarddraad aangesloten, deze aarddraad gaat via de bekabeling (het snoer en de stekker) en het stopcontact (met randaarde) via de meterkast en een aardpen de grond in!
- Dit onderdeel van de bouwtechnische keuring is geen keuring van uw laagspanningsinstallatie en ook niet getoetst conform de NEN 1010.



Tijdens de bouwkundige keuring is daar waar aanwezig en op basis van een steekproef de aarding in de wandcontactdozen gecontroleerd. Als huiseigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor de veiligheid in uw woning, in dit geval is gebleken bij de meting dat de aarding niet of onvoldoende functioneert in de volgende ruimtes: woonkamer. Bij gebreken adviseren wij altijd een plaatselijke elektricien te betrekken voor een volledige inspectie en keuring van uw installatie, deze kunnen de specifieke gebreken aan de installatie inventariseren en oplossen. Omdat niet duidelijk is wat er eventueel hersteld moet worden en wat hiervan de kosten zijn is een stelpost opgenomen voor in elk geval vervolgonderzoek en beperkte herstelwerkzaamheden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€520	€0	€0

13.2 Watersysteem

Goed

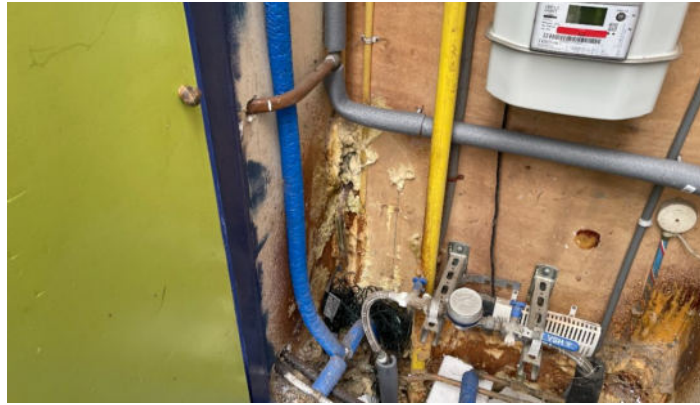
- Of deze woning veel of weinig water verbruikt is geen onderdeel van deze bouwkundige keuring. Het waterverbruik is niet gecontroleerd, hiermee is op geen enkele manier rekening gehouden.
- Niet al het leidingwerk is gezien tijdens deze bouwkundige keuring, het kan dus zomaar zo zijn dat in de woning ergens doodlopende waterleidingen aanwezig zijn. Dergelijke leidingen moeten zoveel mogelijk vermeden worden gelet op de risico's van legionella-ontwikkeling.



De woning wordt voorzien van warm water door middel van een cv combi ketel. Aan een combi cv ketel moet jaarlijks preventief onderhoud worden uitgevoerd. Het apparaat moet inwendig en uitwendig worden schoongemaakt. De brander moet worden gereinigd en de beveiligings en regelapparatuur moet worden gecontroleerd. Vraag uw installatiebedrijf naar eventuele abonnementsvormen voor dit jaarlijkse onderhoud.

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

Goed



Er zijn geen gebreken opgemerkt of zichtbaar die een veilig en goed gebruik van het watersysteem hinderen. Het geheel kan veilig en goed functioneren.

13.3 Gasinstallatie

Goed

De woning is aangesloten op gas, er is een gasmeter in de woning aanwezig en een gasleiding netwerk. Of deze woning veel of weinig gas verbruikt is geen onderdeel van deze bouwkundige keuring. Het gasverbruik is niet gecontroleerd, hiermee is op geen enkele manier rekening gehouden.

Aan de gasmeter en gasinstallatie zijn geen gebreken opgemerkt voor zover de bedoelde onderdelen visueel zijn waargenomen. Dit is geen installatiekeuring, de gasleidingen zijn niet afgeperst. Het geheel lijkt deugdelijk en technisch in orde. Het geheel kan veilig en goed functioneren.

13.4 Centrale verwarming (gas)

Goed

De installatie is visueel gecontroleerd, een eventuele kap is niet verwijderd. Wij zijn niet bekend of het geheel is aangesloten conform de voorschriften van de leverancier. Het geheel is gecontroleerd op het wel of niet kunnen functioneren van het systeem. De installatie is niet doorgemeten op waardes zoals koolmonoxide e.d, ook is niet gecontroleerd of de combinatie ketel en thermostaat wel of niet goed (met elkaar) kunnen functioneren en aan alle veiligheidsnormen voldoet. Dergelijke inregeling en afstelling van het systeem is dusdanig specialistisch, dat dit buiten de scope valt van deze bouwkundige keuring. Bij normaal en regulier onderhoud wordt dit periodiek gecontroleerd en afgesteld.

- Alle installaties hebben een gemiddelde levensduur tot maximaal 20 jaar, in veel gevallen kunnen wij het bouwjaar niet achterhalen of is deze onbetrouwbaar. Bij een CV ketel kan dit meestal wel, op basis van de te verwachte levensduur nemen we dan wel of geen vervangkosten op in de begroting, in alle andere gevallen kan het zijn dat van een installatie de technische levensduur reeds is verstreken en geen kosten in dit rapport zijn begroot. Een installateur kan meestal wel het bouwjaar van de installatie vaststellen en een inschatting maken van de te verwachte levensduur.
- Het dringende advies is dan ook om uw installatie jaarlijks te doen laten controleren. Wij adviseren tevens het gehele systeem door een installateur te doen laten controleren en afstellen alvorens u hiervan gebruik gaat maken. Mogelijk kunt u nog met niet genoemde kosten of onderhoudshandelingen geconfronteerd worden. U bent daarna verzekerd van een veilig gebruik!



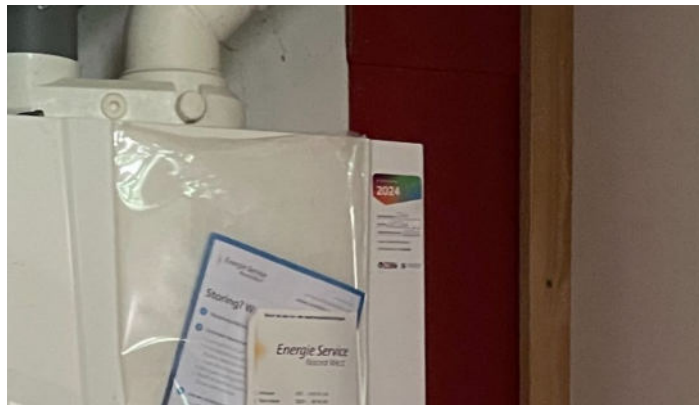
Verwarming (ketel)

Goed

De woning is voorzien van een traditioneel CV-systeem (Centrale verwarming) met ketel.

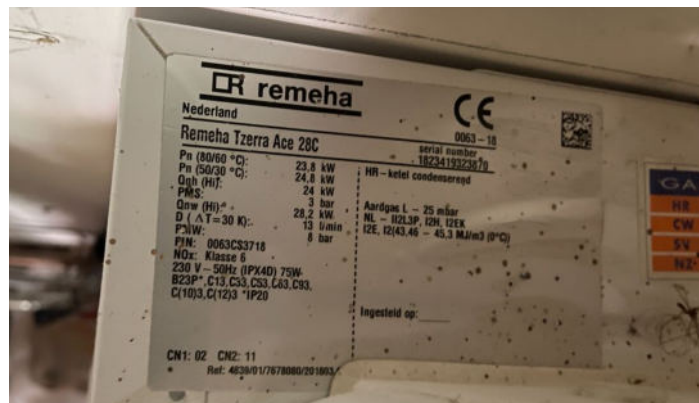
Onderhoud & bouwjaar

Goed



Er is regelmatig onderhoud gepleegd aan de CV-ketel, of dit is gezien het bouwjaar nog niet noodzakelijk op dit moment.

- Jaarlijks onderhoud aan een CV-ketel wordt geadviseerd.
- Laat het onderhoud vastleggen in het onderhoudsboekje bij de CV ketel.



Gezien het bouwjaar van de CV-ketel is vervangen niet aan de orde. Het bouwjaar van de CV-ketel is van de periode 2016 t/m 2018.

Opmerkingen CV ketel

Goed



Met betrekking tot de ketel, koppelingen, aansluitingen, beugeling, bevestiging aanzuiging en rookgasafvoer is gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt ten tijde van de inspectie.

13.5 Haard met rookgasafvoer

Niet waarneembaar

In de woning is een haard met rookgasafvoer aanwezig. Deze haard is niet op functioneren gecontroleerd! Ook de rookgasafvoer en kanalen zijn niet gecontroleerd. Mits door de bewoner of diens vertegenwoordiger gemeld (in het begin van deze rapportage), gaan we er van uit dat de haard kan functioneren. Oude haarden branden minder schoon en produceren aanzienlijk meer roet dan moderne exemplaren die wel een schone verbranding hebben. Roetvorming wordt verder veroorzaakt door het gebruik van vochtig hout.

- Bij intensief gebruik wordt het regelmatig vegen van de schoorsteen geadviseerd.
- Jaarlijks controleren of het vuurscherm en de brandplaten nog in goede conditie zijn.

13.16 Radiatoren & leidingwerk

Goed



Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de radiatoren of het leidingwerk van het verwarmingssysteem, dit lijkt allemaal in orde en kan voldoende functioneren.

14 Ventilatie in de woning

Onvoldoende

Meer informatie over specifiek de ventilatie van de badkamer en het toilet leest u in de voorgaande hoofdstukken.

14.1 Ventilatie systeem

In deze woning is natuurlijke ventilatie aanwezig. Natuurlijke ventilatie is een manier van ventileren van een gebouw waarbij géén geforceerde of mechanische ventilatie wordt toegepast. Zowel de aanvoer als de afvoer geschieden op een natuurlijke manier. Voorbeelden die voor natuurlijke ventilatie kunnen zorgen, zijn luchtroosters, zelfregulerend ventilatieroosters, moproosters in buitenmuren, kieren e.d.

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

14.3 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Onvoldoende

In deze woning is geen balansventilatie aanwezig, zowel het afzuigen als het inblazen van lucht verloopt bij balansventilatie mechanisch en gaat meestal door inblaas en afzuigventielen welke in een plafond of wand zijn gemonteerd. Omdat deze vorm van ventilatie en afzuiging niet aanwezig is en de afzuiging op een andere wijze geschiedt, is het belangrijk dat verse lucht middels roosters in de woning kan komen. Meestal zijn dergelijke roosters voorzien boven de beglazing of boven een kozijn in alle verblijfsruimtes. In dit geval zijn bedoelde roosters geheel niet aanwezig, dit zorgt voor een ongezond klimaat in de woning.

- Verblijfsruimtes zijn bijvoorbeeld de slaapkamers, keuken en woonkamer. Mits deze ruimtes een kozijn hebben welke grenst aan 'buiten'.
- In bestaande kozijnen kan beglazing worden vervangen en direct een rooster op de beglazing worden gemonteerd.
- Eventuele klap, openslaande of draai/kiep ramen kunnen worden vervangen door 'vast' glas met rooster op de beglazing gemonteerd.
- Om de ventilatie in de woning te verbeteren zijn geen kosten begroot.
- Eventuele aanpassingen worden niet gezien als een gebrek maar als verbetering/investering voor een beter binnenklimaat in de woning.

16 Kruipruimte

- Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

De onderste woonlaag is (deels) voorzien van een betonnen en/of steenachtige vloer, indien mogelijk worden nu ook de bouwkundige zaken beoordeeld aan de vloeren, fundering, riolering en andere zaken die onder het maaiveld te beoordelen zijn.

16.1 Beton of steenachtige vloer

Niet waarneembaar

Er is geen toegang mogelijk tot een eventuele kruipruimte onder deze steenachtige begane grond vloer. Het is niet duidelijk of hieronder wel of geen kruipruimte aanwezig is. Dit geheel is dan ook uitgesloten, en kon verder niet beoordeeld worden. Alles wat zich op enig moment voordoet aan fundering, riolering, bodemstructuur of overige niet benoemde bouwkundige zaken of gebreken onder dit vloerniveau zijn uitgesloten van deze inspectie en konden niet worden beoordeeld! Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet in deze kruipruimte valt niet binnen de scope van deze inspectie

18 Riolering in woning/kruipruimte

Niet waarneembaar

De riolering is niet zichtbaar, niet gezien en niet geïnspecteerd.

19 Overige afvoeren

Goed

Er zijn aan de afvoeren en/of het water afvoersysteem in de woning geen gebreken opgemerkt, het afschot is goed, de montage is voldoende en er zijn geen gebreken of lekkages opgemerkt. Het geheel kan prima functioneren.

20 Fundering van de woning

Goed

Op basis van de bouwstijl, inspectie en ter plaatse verkregen informatie gaan wij ervan uit (geen zekerheid) dat de woning is gebouwd op een zogenaamde plaatfundering, dit is een horizontale plaat uit gewapend beton welke als dragend structurelement voor de gehele verdere bovenbouw fungeert. Plaatfunderingen worden uitsluitend toegepast bij minder "zware" gebouwen. Een plaatfundering houdt dus in dat het gebouw op één grote gewapend betonnen plaat in draagkrachtig zand rust. De fundering zelf wordt funderingsplaat genoemd of ook wel vloerplaat. Een plaatfundering betekent dat een gebouw op een zandlaag staat. De vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden. De (plaat)fundering staat direct op deze zandlaag, en onder het maaiveld in verband met de vorstgrens.

- Algemeen bekend is dat bij woningen met deze funderingen meer risico is op een verzakking, zetting of scheurvorming in het metselwerk. Dit kan komen door wijzigingen in de bodemstructuur in de nabije omgeving.
- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem, dit is deels inzichtelijk door op internet te zoeken op 'bodemdalingkaart'. Er zijn gebieden waar de bodem 3 mm, of in sommige gebieden zelfs met 10 millimeter per jaar daalt. Deze bodemdaling kan op enig moment verzakte gevels, ongelijke drempels, scheuren in muren, wateroverlast en ook schade aan tuinen, bestrating en rioleringen veroorzaken.
- Woningen met een paalfundering ondervinden over het algemeen minder hinder van de bodemdaling dan woningen met een staalfundering.
- Overheden zijn zich bewust van deze bodemdaling en onderzoeken naar de juiste maatregelen, een definitieve maatregel of oplossing lijkt niet mogelijk. Daarom wordt er vooral gekeken naar de grondwaterstand die van grote invloed is op de bodemdaling, ook is klimaatverandering een belangrijke factor, zeggen onderzoekers. Bij langdurige droogte ontstaan immers scheuren en verzakkingen.
- Schade in en aan woningen ten gevolge van een bodemdaling kan spontaan en op elk moment ontstaan, reeds aanwezig zijn of in de toekomst verder uitbreiden. Dergelijke schade is niet te voorzien tijdens de uitgevoerde bouwkundige keuring, voor eigen risico en uitgesloten voor iedere vorm van aansprakelijkheid.

Door klimaatverandering (droogte) verzakken slecht gefundeerde woningen sneller dan voorheen. Door het hele land lopen honderdduizenden huizen een groot risico op verzakking. Bij het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) schatten ze dat aantal zelfs op een miljoen. Een verzakking van enkele millimeters per jaar is een stuk minder onschuldig dan het klinkt. Omdat bodemverzakking vaak niet gelijkmatig verloopt aan iedere kant van het huis, verschijnen er al snel scheuren in muren, vloeren en kozijnen. Een gortdroge zomer verergert de problematiek! Bij dalende grondwaterstanden vallen (houten) funderingspalen vaker droog, waardoor ze gaan rotten en uiteindelijk kunnen scheuren of breken. Het meest kwetsbaar zijn woningen welke niet op betonnen palen of een betonnen fundering zijn gebouwd. Woningen gebouwd voor 1980, die nog staan op houten palen maar zeker ook woningen met een zogenaamde staal of plaatfundering lopen een verhoogd risico. Een fundering van een woning en de bodemstructuur onder de woning is ten alle tijden uitgesloten van een bouwkundige keuring. Uiteraard is er tijdens de bouwkundige keuring wel gecontroleerd op afwijkingen ten gevolge van de fundering, indien daar eenvoudig visueel waarneembaar afwijkingen zijn geconstateerd zal hiervan melding worden gemaakt of een vervolg onderzoek worden geadviseerd. Volledige zekerheid kan middels deze visuele bouwkundige inspectie niet worden gegeven, een vervolg onderzoek is dan altijd noodzakelijk.

20.1 Opmerkingen en/of afwijkingen fundering

Goed

- De fundering is nooit volledig gezien tijdens de inspectie, in voorkomende gevallen is de fundering zelfs volledig niet gezien en is deze beoordeling gebaseerd op overige indicatoren of vermoedens. Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet aan de fundering valt niet binnen de scope van deze inspectie.
- Lees de voorgaande opmerkingen m.b.t bodemdaling vanwege droogte en klimaat verandering.
- Controleer regelmatig de gevel van de woning op nieuwe scheurvorming of uitbreiding van reeds aanwezige scheefstanden en verzakkingen.
- Bij actieve 'beweging' of veranderingen aan de woning zult u op enig moment nader onderzoek moeten laten uitvoeren naar de staat en toestand van de fundering en de stabiliteit van de bodemstructuur.



Zoals aangegeven is niet de hele fundering aan alle kanten gezien (of in voorkomende gevallen zelfs geheel niet). Het afgeleide oordeel van datgene wat wel is gezien kan worden samengevat als technisch in voldoende conditie.

20.2 Extra risico fundering

Alle woningen van dit bouwjaar indien deze zijn voorzien van een houten paal fundering, een staalfundering of een plaatfundering vormen een risico vanwege bijvoorbeeld bodemdaling, veranderingen in de bodemstructuur, grondwater en nog veel andere omstandigheden. Deze genoemde oorzaken en omstandigheden zijn nog steeds erg actueel! De beoordeling in dit rapport is daarom een beperkte visuele momentopname en geeft geen enkele garantie voor de toekomst.

23 Daken

Goed



Op het hoofddak van de woning is een bitumen dakbedekking aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken zoals aanbouwen, veranda's, dakkapellen of schuren mee te bedekken.

23.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

Specifiek is aan de buitenzijde langs het dakvlak gekeken om te kijken of er sprake is van enige doorzadeling (doorzakken). Een doorzadeling kan duiden op een verzwakte onderliggende constructie. In dit geval is dat niet aan de orde en zijn er geen bijzondere afwijkingen opgemerkt. Bij oudere woningen is enige doorzadeling gerelateerd aan het bouwjaar van de woning niet ongewoon, bijzondere afwijkingen zijn echter niet opgemerkt.

23.12 Bitumen dak

Goed

Algehele conditie bitumen dak

Goed

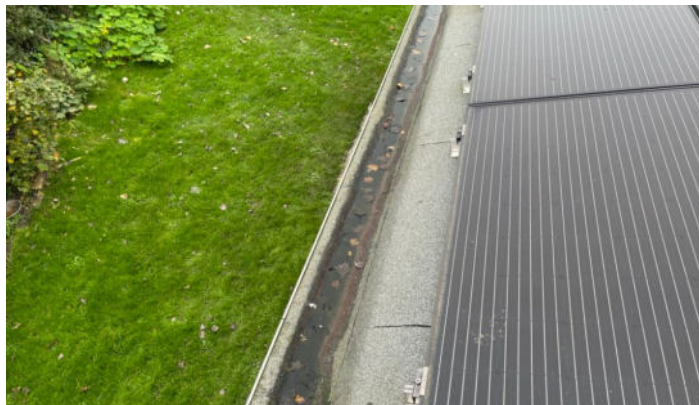


De dakbedekking van het hoofddak verkeert in een goede technische conditie en kan nog jaren mee. Een precieze te verwachten levensduur is moeilijk aan te geven en is ook afhankelijk van allerlei factoren zoals weersinvloeden. In elk geval is vervangen voorlopig nog niet aan de orde.

- Maak het dak twee maal per jaar schoon.
- Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Controleer de loodstroken op gebreken tussen de gevel en dakaansluiting

Gebreken bitumen dak

Goed



De dakbedekking is gecontroleerd, er zijn geen gebreken opgemerkt.

23.22 Diverse dak

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op (oudere) pannendaken, zeker als er ook bladeren op liggen van bomen in de buurt van uw dak.
- Door jaarlijks 15 minuten op uw dak door te brengen om dit alles te verwijderen zorgt u ervoor dat uw dak zo lang mogelijk in goede conditie blijft.
- De dakbedekking is een onderdeel geweest van de inspectie, niet altijd is het dak volledig geïnspecteerd. Het dak is altijd alleen en uitsluitend aan buitenzijde visueel geïnspecteerd. Indien een eenvoudig bereik niet mogelijk is dan wordt bij voorkeur een GoPro camera gebruikt, de genomen foto's zijn op een later moment beoordeeld. Een dergelijke beoordeling heeft altijd zijn beperkingen, de beoordeling is dan op basis van ervaring van de inspecteur, leeftijd en conditie van de materialen, dit geeft helaas echter geen volledig zekerheid. Bij twijfel kunt u ervoor kiezen een vervolg onderzoek te doen laten uitvoeren, hiervoor zijn bereikbaarheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld een hoogwerker of steiger) noodzakelijk.
- Er is geen onderzoek of berekening gedaan of dit dakvlak geschikt is voor het aanbrengen van zonnepanelen of andere installaties, uitsluitend de huidige functionaliteit van dit dakvlak is beoordeeld.
- Vanwege een veranderend klimaat komen steeds frequentere hevige regenval, stuifneeuw, valwinden of windvlagen met regen voor. Hierdoor kunnen lekkages optreden, zelfs op daken die voorheen leken bestand te zijn tegen extreme weersomstandigheden. Zo kunnen bijvoorbeeld loodaansluitingen die al 20 jaar goed functioneerden, onder deze omstandigheden nu een lekkage veroorzaken.
- Met deze visuele opname van het dakvlak aan de buitenzijde, wordt niet bedoeld dat het onderliggende dakbeschoot en panlatten zijn geïnspecteerd.

24 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Voldoende

24.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Voldoende

Op de woning is een (of meerdere) schoorsteen aanwezig, voor zover als mogelijk is deze (vaak op afstand) kritisch bekeken, maar in voorkomende gevallen dus niet altijd volledig gezien. Opgemerkte gebreken worden hierna benoemd. De bovenzijde hebben we vanzelf niet kunnen inspecteren, hiervoor zou een drone nodig zijn of een hoogwerker, dit valt buiten de scope van deze inspectie.

- Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteen voldoet. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd
- Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf

Schoorsteen

Goed



Er zijn geen gebreken opgemerkt aan het metsel- en/of voegwerk van de schoorsteen.

Overige gebreken schoorsteen

Matig



De bovenzijde van de schoorsteen is afgesmeerd met cement. Meestal omdat deze afsmering niet waterdicht is kan vocht eenvoudig intrekken. Bij vorst of bevriezing van ingetrokken vocht ontstaat schade, scheurvorming of komt het cement (deels) los. In dit geval zijn beperkte reparabele gebreken opgemerkt. Het is raadzaam om na reparatie de cementen afsmering te voorzien van een waterdichte coating om vochtintrek te voorkomen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

NHG A.3.2

Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. Het is in dit geval beter om op deze potten alsnog een regenkap aan te brengen, hiermee wordt inwatering in de rookgasafvoer voorkomen, uw kanaal wordt ook beschermd tegen vorming van vogelnesten. Laat u wel adviseren! Een verkeerde kap op uw kanaal kan voor veel problemen zorgen of gevaarlijke situaties.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€105

NHG A.3.2

Asbestkanaal in schoorsteen

Goed

Omdat de bouwperiode van de woning een risico zou kunnen zijn op de aanwezigheid van een asbest rookgasafvoer of asbest schoorsteenkanaal is hier extra op gelet tijdens de inspectie. Een asbestkanaal is waarschijnlijk niet aanwezig! In elk geval is geen asbest verdacht materiaal opgemerkt. Om hier zeker van te zijn kan beter een asbestinventarisatie worden uitgevoerd! Alleen dan heeft u volledige zekerheid over de aanwezigheid van asbest in uw woning of niet.

- Bekijk op [asbestwegwijzer](#) de mogelijke asbestverdachte materialen in of buiten de woning.

25 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

Dak- en/of geveldoorvoeren kunnen worden toegepast in allerlei situaties. Denk hierbij aan de rookgasafvoer van een CV-installatie, een bad- of gasgeiser. Ook ventilatiesystemen maken gebruik van dak- of geveldoorvoeren. Deze doorvoeren zijn altijd een risico voor wat betreft ongedierte toegang, inwateren of lekkage. Het is belangrijk deze doorvoeren periodiek te controleren, maar ook vervangen of reparatie door een deskundige te laten uitvoeren. Deze dak en/of gevel doorvoeren zijn (vaak) op afstand gecontroleerd en niet altijd volledig goed zichtbaar geweest ten tijde van de bouwkundige keuring.

- Niet professioneel aangesloten rookgasafvoeren zijn een groot risico voor uw gezondheid.
- Indien een rookgasafvoer van een oudere geiser niet goed is aangesloten is een risico op koolmonoxide altijd aanwezig.



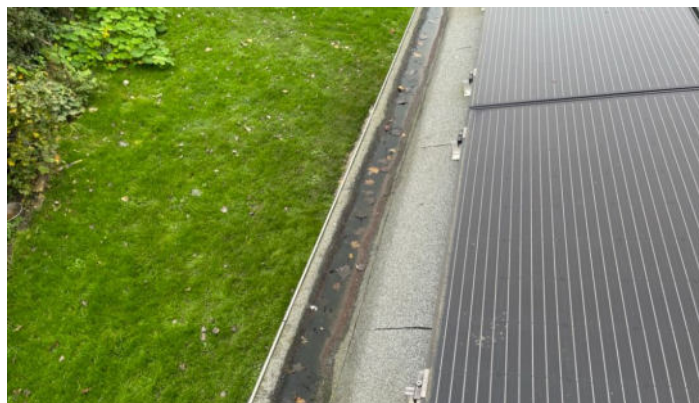
Er zijn dak/gevel doorvoeren aanwezig. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt, de doorvoeren zijn compleet. Er is geen risico op inwateren, de bevestiging is deugdelijk. Het geheel kan zoals bedoeld goed en veilig functioneren.

26 Goten

Goed

26.7 Bitumen goot

Goed



De goten zijn op gebreken, lekkages en afwijkingen gecontroleerd. Deze zijn niet opgemerkt, het geheel is goed onderhouden, regelmatig schoongemaakt en kan voorlopig nog als bedoeld functioneren.

27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

Goed

27.1 Overstekken

Goed

Er is een overstek aanwezig, het geheel is op afstand gecontroleerd op gebreken of afwijkingen. Een overstek is het overhangende gedeelte van het dak, van een verdieping of een gootconstructie.



Er zijn geen gebreken of afwijkingen opgemerkt aan de overstek van de woning. Het geheel ziet er goed uit, eventueel schilderwerk wordt elders in dit rapport benoemd.

27.2 Boeiboorden

Goed

Er zijn (ook) boeiboorden aanwezig, het geheel is op afstand gecontroleerd op gebreken of afwijkingen. Een boeiboord is een afwerking van een dakgoot of eventueel een dakrandafwerking.



Er zijn geen gebreken of afwijkingen opgemerkt aan de boeiboorden van de woning. Het geheel ziet er goed uit, eventueel schilderwerk wordt elders in dit rapport benoemd.

28 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Matig

Onder hemelwater verstaan we alle vormen van water dat "uit de hemel" komt, zoals regen, sneeuw, hagel. Doel van de hemelwaterafvoer is het afvoeren van hemelwater van dak en dakgoot naar de riolering. Niet altijd is de hemelwaterafvoer aangesloten op de riolering maar eindigt deze boven de grond of in een grindpunt langs de gevel.

- Let op, alleen de bovengrondse hemelwaterafvoer zijn visueel (en niet op functioneren) gecontroleerd.
- Ondergrondse HWA afvoeren welke weer zijn aangesloten op een riolering of iets dergelijks zijn vanzelf niet op gebreken en functioneren gecontroleerd.
- Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.

28.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Matig



Er zijn gebreken aan de bevestiging van de hemelwaterafvoeren, deze gebreken kunnen eenvoudig worden hersteld. Bij elke bouwmarkt kunnen de benodigde onderdelen worden aangeschaft.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€105	€0

[NHG A.3.1](#)

Er zijn reparabele gebreken aan de hemelwaterafvoer, er is sprake van een actieve lekkage. Wij gaan ervan uit dat reparatie nog mogelijk is.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€160	€0	€0

[NHG A.3.1](#)

29 Gevels

Goed



De woning is voorzien van metselwerk gevels. De gevel is gecontroleerd deels op afstand en deels van nabij, hierbij is ook het voegwerk gecontroleerd op verzanding en op hardheid.

29.1 Uitlijning van de woning

Goed

De woning is op afstand en ook langs de gevels zowel horizontaal als verticaal bekeken op afwijkingen en uitlijning. Hierbij zijn visueel geen afwijkingen opgemerkt.

29.4 Overige bevindingen gevels

Matig



Er is schade aan het metselwerk, deze schade inclusief het voegwerk dient te worden hersteld. Let erop dat de 'oude' stenen deskundig worden verwijderd, nieuwe stenen moet vertand worden aangebracht. Vertanden wil zoveel zeggen het bestaande metselverband na herstel nog aanwezig is. Metselverband is het verband of de rangschikking waarin stenen, bijna altijd worden gemetseld.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€225	€0

NHG B.1.2

29.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels

Goed

Er is opgemerkt dat eerder herstelwerkzaamheden aan de gevel zijn uitgevoerd. Dit geeft aan dat er zettingen of werkingen van materialen in het verleden hebben plaats gevonden. Door allerlei omstandigheden zoals bodemstructuur, temperatuur invloeden, te weinig dilataties, werking en zetting materialen kan altijd een schade of scheurvorming ontstaan. Omdat in dit geval eerder schade of scheurvorming aanwezig is geweest en hersteld, is de kans ook zeker aanwezig dat nieuwe schade of scheurvorming op enig moment gaat terug komen of op andere plaatsen gaat ontstaan.

- Achter een zonnescherm, bakken van rolluiken of screens is de inspectie van het gevelwerk, rollagen en lateien altijd beperkt net zoals achter begroeiing of beplantingen en overige accessoires welke aan de gevel zijn gemonteerd.



De gevels zijn op overige gebreken gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt. Er zijn geen overige bevindingen of gebreken te melden voor wat betreft de gevels.

29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Goed



Boven de gevelopeningen zijn lateien en/of rollagen aanwezig, deze verkeren in een goede conditie. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt.

29.11 Trasraam

Goed



Aan het trasraam zijn geen gebreken opgemerkt. Dit trasraam kan als bedoeld prima functioneren. Een trasraam of cementraam is het gedeelte van een gemetselde muur van gewoonlijk 5 à 6 lagen onder tot 5 à 6 lagen boven het maaiveld. Het wordt uitgevoerd in harde steen (zogenaamde klinkers) en harde specie met als doel het optrekken van vocht te verhinderen vanuit de bodem rondom een gebouw.

- Zonder tras- of cementraam kan er vorstschade ontstaan in de onderste bakstenen door optrekkend en bevriezend vocht.
- Als er in de steen water aanwezig is en dat befrist gaan de stenen kapot, omdat het volume van ijs groter is dan dat van water.

33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Voldoende



In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Goed

Het hang- en sluitwerk is steekproefsgewijs gecontroleerd op gebreken en functioneren, er zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel kan als bedoeld prima functioneren.

- Met deugdelijk hang- en sluitwerk is de kans kleiner op een geslaagde inbraak.
- Het hang- en sluitwerk is niet specifiek gecontroleerd op veiligheid of politiekeurmerk.
- Regulier onderhoud aan het hang- en sluitwerk moet u jaarlijks uitvoeren, denk aan intikken van de scharnierpennen en alle draaiende en bewegende delen spuiten met een kruipolie.
- Kruipolie (WD40) kunt u bij elke bouwmarkt aanschaffen.

33.2 Houtrot kozijnen

Onvoldoende

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Houtrot kan altijd (eventueel naast het gemelde) ook nog aanwezig zijn bij andere en/of meerdere kozijnen op niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het schuren of verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld.
- Omdat we tijdens de inspectie op basis van een steekproef controleren is houtrot niet altijd in zijn volle omvang gezien en benoemd.
- Van eerder hersteld houtrot kan niet worden vastgesteld of dit herstel ooit deugdelijk is uitgevoerd!



De kozijnen zijn gecontroleerd op houtrot, dit is helaas aangetroffen. Dit houtrot dient professioneel te worden hersteld waarna ook het schilderwerk (plaatselijk) nieuw aangebracht dient te worden.

- Tijdens deze bouwtechnische keuring (welke een visueel karakter heeft) hebben we slechts alleen aan de buitenzijde het houtrot opgemerkt, hierbij zijn we uitgegaan van een gemiddelde diepte en omvang. Bij herstel en bewerken van het kozijn op de houtrot locatie kan de omvang mee of tegenvallen.
- Op basis van de hoeveelheid houtrot welke we hebben opgemerkt zijn de onderstaande kosten voor reparatie berekend.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€700	€0	€0

NHG B.2.1

Bij het steekproefsgewijs controleren van de kozijnen op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat één of meerdere kozijnen niet helemaal meer in een

optimale goede conditie verkeren en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

33.5 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen

Goed



Het kitwerk tussen de beglazing versus kozijnen en draaiende delen zijn gecontroleerd en verkeren in een prima conditie.

33.6 Kozijn vervuiling

Goed

De kozijnen zijn op onderhoud en vervuiling gecontroleerd. De kozijnen zijn goed onderhouden en regelmatig gereinigd. Dit is positief voor de levensduur van de afwerking, kozijnonderdelen en de kozijnen.

33.9 Beglazing

Onvoldoende



Beglazing

Onvoldoende

De woning is (deels) voorzien van isolerende beglazing, dit kan HR+, HR++, of elk ander soort isolatieglas zijn. Isolerende beglazing is op dit moment het meest toegepaste glas in de woning en utiliteitsbouw.



De isolerende beglazing is op gebreken, breuk en lekkage gecontroleerd, ten tijde van de inspectie is gebleken dat een aantal m2 beglazing moet worden vervangen. De overige beglazing verkeert voor zover zichtbaar in een goede en voldoende conditie.

- De beglazing is niet heel specifiek gecontroleerd op krassen welke al heel snel kunnen ontstaan bij schuur of schilderswerkzaamheden.
- Lekke isolerende beglazing kan in voorkomende gevallen visueel niet direct waarneembaar zijn. Pas onder bepaalde omstandigheden gaat de spouw tussen de beglazing condenseren. Als condensatie zichtbaar wordt is er sprake van lekke isolerende beglazing.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€240	€0

NHG B.2.2

De woning is (deels) voorzien van oudere isolerende beglazing (ook wel dubbel glas genoemd in de volksmond). Dit is dus geen hoog rendement, HR+ of HR++. Het risico bij dergelijke oudere dubbele beglazing, is de verlijmde strip of randafdichting welke rond het glas is gemonteerd. Deze verlijming komt op enig moment spontaan los, en/of er ontstaan hieraan andere gebreken waardoor de beglazing 'lek' wordt, en aan de binnenzijde kan gaan condenseren.

- Condens is niet altijd direct waarneembaar, lekkage aan dubbele beglazing dus ook niet! Dit is afhankelijk van bijvoorbeeld de weersomstandigheden.
- Bij dergelijke oudere dubbele beglazing kunt u erop rekenen dat dit binnen op kortere of langere termijn vervangen moet worden!

33.10 Overige gebreken kozijnen

Onvoldoende



Door een capillaire werking kan vocht in versmallingen of te nauwe ruimtes hoger opkruipen dan dit normaal zou doen, met name treedt dit op in nauwe aansluitingen waartussen zich lucht bevindt. Door onderlinge werking kan vloeistof (meestal hemelwater) zowel omhoog als omlaag als in horizontale banen naar binnen worden gezogen. Dit vormt dus een risico, hierdoor zou houtrot (van binnen uit), een vochtprobleem of ander gebrek kunnen ontstaan. Dergelijke gebreken zijn nauwelijks zichtbaar of te lokaliseren, soms ontstaan dit soort gebreken en soms gaat het goed. In voorkomende gevallen is een gebrek vergevorderd voor dat dit zichtbaar wordt. Een opening van 5mm tot 7mm tussen materialen wordt over het algemeen groot genoeg geacht om te voorkomen dat er capillaire werking optreedt. Het advies is om deze situatie indien technisch mogelijk te verbeteren.

- De genoemde kosten zijn slechts bedoeld als attentie, zeer indicatief en niet onderbouwd.
- Een vervolg onderzoek is nodig om te bepalen of wijzigingen noodzakelijk en technisch mogelijk zijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€360	€0	€0

NHG B.2.1

33.11 Raamdorpels

Goed



Raamdorpelstenen (keramisch)

Goed

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

- Raamdorpels lopen schuin af en steken iets buiten het metselwerk.
- Een waterslag is een voorziening onder een raam waardoor (regen)water niet direct op en in de muur terechtkomt.
- Waterslagen beschermen dus de bovenzijde van het buitenblad (metselwerk) tegen indringen van water aan de onderzijde van het raam.



De raamdorpelstenen zijn gecontroleerd op gebreken of afwijkingen, deze zijn niet opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie en kan goed functioneren als afwatering.

34 Schilderwerk buiten de woning

Onvoldoende

Het schilderwerk aan buitenzijde van de woning is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen is belangrijk! Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd en houtrot worden voorkomen. Omdat de kwaliteit van het schilderwerk verschillend kan zijn bij één woning kunnen meerdere beoordelingen hierna volgen. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd. Het schilderwerk (deels of geheel) verkeert technisch in een voldoende/goede/acceptabele conditie.

- Signaleer op tijd kritieke punten door elk voor- en najaar het houtwerk na te kijken en tref voorzorgsmaatregelen om verder verval (houtrot) te voorkomen.
- Let bij uw jaarlijkse controle ook op het kitwerk tussen beglazing en houtwerk, deze moet 100% afdichten om vochtintrede te voorkomen (vooral de liggende delen).
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe als de verf poedert, onvoldoende hecht of als de verf barsten heeft tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude laag in zijn geheel.
- Indien van toepassing krab kleine naadjes en putjes schoon en vul deze met tweecomponenten reparatiemiddel op epoxybasis. Ook grotere beschadigingen zoals houtrot kunt u hiermee herstellen. Naadjes kunt u ook dicht met een acrylaatkit.
- Let op, houtrot kan niet altijd volledig zichtbaar zijn geweest tijdens de bouwkundige keuring of zorgvuldig zijn weg gewerkt of deskundig hersteld. Bij het uitvoeren van schilderwerk kan bij de voorbehandeling (zoals schuren) alsnog houtrot zichtbaar worden.

34.1 Schilderwerk (per direct uitvoeren)

Onvoldoende

Het schilderwerk aan buitenzijde van de woning is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen is belangrijk! Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd en houtrot worden voorkomen. Omdat de kwaliteit van het schilderwerk verschillend kan zijn bij één woning kunnen meerdere beoordelingen hierna volgen. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd. Het schilderwerk (deels of het geheel) verkeert technisch in een slechte conditie. Per direct (binnen 1 jaar) moet diverse schilderwerk worden vernieuwd.

- Signaleer op tijd kritieke punten door elk voor- en najaar het houtwerk na te kijken en tref voorzorgsmaatregelen om verder verval (houtrot) te voorkomen.
- Let bij uw jaarlijkse controle ook op het kitwerk tussen beglazing en houtwerk, deze moet 100% afdichten om vochtintrede te voorkomen (vooral de liggende delen).
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe als de verf poedert, onvoldoende hecht of als de verf barsten heeft tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude laag in zijn geheel.
- Indien van toepassing krab kleine naadjes en putjes schoon en vul deze met tweecomponenten reparatiemiddel op epoxybasis. Ook grotere beschadigingen zoals houtrot kunt u hiermee herstellen. Naadjes kunt u ook dicht met een acrylaatkit.
- Let op, houtrot kan niet altijd volledig zichtbaar zijn geweest tijdens de bouwkundige keuring of zorgvuldig zijn weg gewerkt of deskundig hersteld. Bij het uitvoeren van schilderwerk kan bij de voorbehandeling (zoals schuren) alsnog houtrot zichtbaar worden.
- Bij uitvoering van het schilderwerk moet uiteraard ook de aansluiting tussen kozijnen, bewegende delen versus beglazing daar waar nodig worden hersteld.



Kozijn schilderwerk

Onvoldoende

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten kozijnen worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€290	€0	€0

NHG B.2.2

Deuren schilderwerk

Onvoldoende

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten deuren worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€280	€0	€0

NHG B.2.2

37 Bijgebouw of opstal

Voldoende

Met een bijgebouw wordt bedoeld een 'vaste' schuur, garage of ander soort van bijgebouw of opstal wat heel duidelijk een, niet aan de woning gekoppeld, onderdeel is van het object maar geen woonfunctie heeft.

37.1 Samenvatting

Voldoende



Dakconstructie

Goed



De dakconstructie is van binnenuit deels zichtbaar. Het geheel is voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd.



Het is niet aannemelijk dat er wijzigingen zijn aangebracht aan de constructie. Het geheel lijkt origineel en veranderingen zijn niet zichtbaar.

- Deze inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie. De situatie is beoordeeld zoals deze tijdens de inspectie is aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.



Aan de constructie is niets gewijzigd, ook worden geen afwijkingen opgemerkt en zijn er geen bijzonderheden te vermelden. Het geheel kan als bedoeld deugdelijk en veilig functioneren.

Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot

Goed



Er zijn (ook) niet actieve lekkagesporen, vermoedelijk zijn gebreken op het dak in het verleden al opgelost. Lekkagesporen op balken blijven zeer lang zichtbaar.

Bitumen dakbedekking

Goed



Algehele conditie van de bitumen

Goed

De dakbedekking van het bijgebouw/opstal verkeert in een goede technische conditie en kan nog jaren mee. Een precieze te verwachten levensduur is moeilijk aan te geven en is ook afhankelijk van allerlei factoren zoals weersinvloeden. In elk geval is vervangen voorlopig nog niet aan de orde.

- Maak het dak tweemaal per jaar schoon.
- Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Controleer eventuele loodstroken op gebreken.

Gebreken of opmerkingen bitumen

Goed

De dakbedekking is gecontroleerd, het geheel verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt.

Goten bijgebouw

Onvoldoende



PVC goot

Onvoldoende

Er zijn gebreken aan de PVC goot van het bijgebouw, deze gebreken kunnen niet meer worden hersteld. In dit geval moet de PVC goot worden vervangen. U kunt overwegen om een minder kwetsbaar materiaal te gebruiken met een langere levensduur. Nadeel is dat de prijs zomaar kan verdubbelen.

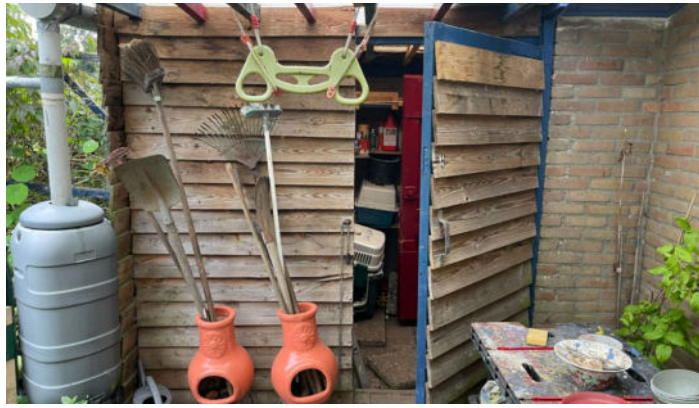
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€150	€0	€0

NHG A.3.1

Gevels bijgebouw of schuur

Voldoende

Van het bijgebouw zijn alle gevels geïnspecteerd.



De gevels van het bijgebouw en/of de opstal zijn van houten afwerking en/of de gevels zijn bekleed met een houten afwerking.

- De materialen achter de houten gevelbekleding/afwerking zijn niet zichtbaar, eventuele gebreken hieraan zijn dan ook niet opgemerkt.

Gevels bijgebouw hout

Voldoende

De bevestiging van de gevelbekleding is niet overal even optimaal, dit kan eenvoudig worden hersteld/verbeterd door het aanbrengen van meer schroeven.

Schilderwerk bijgebouw en/of opstal

Goed

Het schilderwerk aan buitenzijde van het bijgebouw en/of de schuur is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. De algehele indruk is goed! Er hoeft geen direct schilderwerk uitgevoerd te worden, het geheel verkeert technisch in een voldoende conditie. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen is altijd relevant. Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd.

- Signaleer op tijd kritieke punten door elk voor- en najaar het houtwerk na te kijken en tref voorzorgsmaatregelen om verder verval (houtrot) te voorkomen.
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren (2 à 3 mm) en de glasafdichting.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe als de verf poedert, onvoldoende hecht of als de verf barsten heeft tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude laag in zijn geheel.
- Houtrot kan aanwezig zijn en pas zichtbaar worden bij schuur of herstelwerkzaamheden. Ook kan houtrot (bewust) zijn verborgen of slecht zijn hersteld.

Overige opmerkingen kozijnen

Goed

De deur(en) en het kozijn(en) van de opstal zijn gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt. De onderdelen verkeren in een goede conditie en kunnen prima functioneren.

Asbest in bijgebouw of schuur

Goed

In en om het bijgebouw is visueel bekeken of asbest eventueel aanwezig is. Dit is niet opgemerkt. Let op: dit is geen asbestinventarisatie, indien u volledige zekerheid wilt of asbest wel of niet aanwezig is in dit bijgebouw (opstal) dan dient u een volledige asbestinventarisatie uit te voeren. Indien gewenst kunt u contact opnemen met een [asbestinventarisatiebureau](#) in uw omgeving. Of bezoek [deze website](#) voor meer informatie.

41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen

- De inspectie en opdracht betreffen uitsluitend het adres zoals bovenin de rapportage benoemd is. Geen enkel bouwkundig element, afwerking of onderdeel van belendende percelen maakt deel uit van deze inspectie, gevolgschade hierdoor opgelopen of risico's komen altijd voor rekening van de veroorzaker.
- Alleen de in dit rapport genoemde bouwkundige onderdelen zijn geïnspecteerd, niet genoemde bouwkundige onderdelen of elementen zijn dus niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie.
- Zwembaden en alle bijbehorende installaties zijn altijd uitgesloten van deze bouwkundige keuring.
- Rolluiken en zonneschermen zijn niet gecontroleerd en vallen buiten de scope van deze bouwkundige keuring.
- Voor de hiervoor bedoelde en in het rapport niet benoemde elementen of onderdelen welke niet geïnspecteerd of gezien konden worden, adviseren wij een vervolgonderzoek!
- De beglazing in en buiten de woning is niet gecontroleerd op veiligheid. In voorkomende gevallen is het aan te raden of hoort veiligheidsglas aanwezig te zijn. Met name wanneer het glas tot aan de grond komt, is het zeker aan te raden om veiligheidsglas gebruiken.
- Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken.
- Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient rekening te houden met "regulerend onderhoud". Onze prijzen zijn gebaseerd op herstel en geen esthetische verbetering, ook beperken wij ons tot noodzakelijk herstel / reparatie en geen algehele vernieuwing. Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden. Bij werkzaamheden dient u nog rekening te houden met opstart of voorrijkosten welke per leverancier kunnen variëren.
- Er is geen onderzoek of berekening gedaan of dakvlakken geschikt zijn voor het aanbrengen van zonnepanelen of andere installaties, uitsluitend de huidige functionaliteit van eventuele dakvlakken is beoordeeld.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model-Bouwkundig Rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).


Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn: kosten van toekomstig;
 - onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan danwel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
 - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
 - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden);
 - vermeld inclusief BTW;
 - indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
 - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam:	W. Boode	Bedrijf:	Homekeur BV
Adres:	De Tuin 23	Adres:	Gieterijstraat 82
Postcode:	1611KR	Postcode:	2984AB
Plaats:	Bovenkarspel	Plaats:	Ridderkerk
Telefoon:	0651969548	Telefoonnummer:	085 065 36 75
		Naam inspecteur:	David Kay
		Nummer Kamer van Koophandel:	67431496
		Ingeschreven als:	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres:	Proefpolder369	Datum inspectie:	7 nov 2024
Postcode:	1619EH	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Andijk		
Woningtype:	Vrijstaand		
Bouwjaar (indicatie):	1981		
		(handtekening inspecteur)	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€570	€265	€835
Totaal bouwlagen	€1.630	€1.055	€2.685
TOTAAL WONING	€2.200	€1.320	€3.520

Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€0
-------------	--	----

OPMERKINGEN

Let op: Dit is de verplichte NHG bijlage conform het model-bouwkundig rapport van de Nationale Hypotheek Garantie. Deze bijlage kunt u gebruiken voor de financiering van uw woning. In verband met de normen van de NHG heeft deze bijlage (meestal) afwijkende totaal bedragen dan het voorgaande rapport. Voor de volledige inspectie resultaten verwijzen wij u naar de voorgaande rapportage.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering				-	-
A.1	Kruipruimte				-	-
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dak				-	-
A.3.1	Dakbedekking	<u>28.1, 37.1.18.2</u>	H	n.v.t.	€310	€105
A.3.2	Schoorstenen	<u>24.1.3</u>	H	n.v.t.	€260	€0
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen	<u>13.1.8</u>	H	n.v.t.	€0	€160
TOTAAL ALGEMEEN					€570	€265

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				-	-
B.1.2	Metselwerk / gevels	<u>29.4</u>	H	n.v.t.	€0	€225
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	<u>33.2, 33.10</u>	H	n.v.t.	€1.060	€0
B.2.2	Schilderwerk buiten	<u>33.9.1, 34.1.1, 34.1.2</u>	H	n.v.t.	€570	€240
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht	<u>12.1.1.6</u>	H	n.v.t.	€0	€590
B.6	Diversen				-	-
TOTAAL BOUWLAGEN					€1.630	€1.055

TOELICHTING

- **Code:** Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen. Locatie en omschrijving gebrek: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- **Actie:** S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
- **k.v. (%):** Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25% -.
- **Direct noodzakelijke kosten:** Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

- **Op termijn noodzakelijke kosten:** Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangeta	§ 2.1.2 § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2