



Bouwtechnische keuring



Binnenhof 14, Grootebroek
28 oktober 2024 11:45

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	Goed
5.1 Kap/dak constructie	Goed
5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie	Goed
6 Dakbeschot/dakelementen	Goed
6.2 Spaanplaat dakbeschot	Goed
7 Dakopeningen	Voldoende
7.1 Dakkapellen	Voldoende
Dakkapel	Voldoende
Kozijn dakkapel	Goed
Beglazing van dakkapel	Goed
Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn	Matig
Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel	Goed
Dakaansluiting van dakkapel zijwangen	Niet waarneembaar
Overstek van dakkapel	Goed
Dakbedekking van dakkapel	Matig
Overige opmerkingen dakje	Goed
Overige opmerkingen dakkapel	Goed
7.2 Dakramen en lichtkoepels	Goed
Dakraam en/of lichtkoepel	Goed
Constructie rond dakraam	Goed
Aansluitingen dakraam <> dak	Goed
Overige opmerkingen dakraam	Goed
8 Trappen in de woning	Goed
8.1 Vaste trappen in de woning	Goed
Trap stabiliteit	Goed
Trapleuning	Goed
Trap hekwerven/ balustrades	Goed
Bijzonderheden trap	Goed
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Goed
9.1 Vloeren in de woning	Goed
9.2 Vloerafwerking	Goed
9.4 Wand in de woning	Goed
9.5 Plafonds in de woning	Goed
9.6 Vensterbanken	Goed
10 Schilderwerk in de woning	Voldoende
10.1 Binnenkozijnen & deuren	Goed
10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Onvoldoende
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

Onderwerp	Resultaat
Badkamer samenvatting	Voldoende
Vochtmeting badkamer	Onvoldoende
Kitwerk badkamer	Matig
Voegwerk badkamer	Goed
Wand en vloerafwerking badkamer	Goed
Ventilatie badkamer	Goed
Opmerkingen ventilatie	
Overige opmerkingen badkamer	Goed
Elektra en aarding in de badkamer	Goed
Aarding badkamer	Niet waarneembaar
Wandcontactdozen	Goed
12.2 Toilet	Goed
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Goed
Ventilatie	Goed
Opmerkingen ventilatie	Voldoende
Gebreken toilet & voorzieningen	Goed
12.3 Keuken	Voldoende
Algehele indruk keuken	Goed
Installatie/water keuken	Goed
Keukenmeubel/kast	Matig
Keukenapparatuur	Goed
13 Installaties, gas, water en elektra	Goed
13.1 Elektra installatie	Voldoende
Bedrading	Matig
Groepen en meterkast	Matig
Aantal groepen	Goed
Hoofdschakelaar	Goed
Aardlekschakelaar	Goed
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Goed
Randaarde op wandcontactdozen	Goed
13.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Goed
13.3 Gasinstallatie	Goed
13.4 Centrale verwarming (gas)	Goed
Verwarming (ketel)	Goed
Onderhoud & bouwjaar	Goed
Opmerkingen CV ketel	Goed
13.16 Radiatoren & leidingwerk	Goed
13.17 Vloerverwarming	Goed
13.20 Duurzame energie & Koeling	Goed
Zonnepanelen	Goed
14 Ventilatie in de woning	Voldoende
14.1 Ventilatie systeem	Goed
14.2 Installatie & ventielen	Goed
14.3 Ventilatioorosters op beglazing/kozijn	Matig

Onderwerp	Resultaat
14.4 Opmerkingen ventilatieroosters	Goed
16 Kruipruimte	
16.1 Beton of steenachtige vloer	Goed
Vloerconstructie	Goed
Klimaat en ventilatie kruipruimte	Goed
17 Overige opmerkingen kruipruimte	Goed
17.1 Vloerluik t.b.v kruipruimte	Goed
17.3 Overige opmerkingen kruipruimte	Goed
18 Riolering in woning/kruipruimte	Goed
19 Overige afvoeren	Goed
20 Fundering van de woning	Goed
20.1 Opmerkingen en/of afwijkingen fundering	Goed
20.2 Extra risico fundering	
21 Optrekkend vocht	Goed
23 Daken	Goed
23.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
23.2 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
23.3 Algehele conditie van de beton pannen	Voldoende
23.4 Overige opmerkingen beton pannen	Goed
23.8 Nokpannen	Goed
23.9 Overige opmerkingen dak	Niet waarneembaar
23.22 Diverse dak	
24 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
24.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
Schoorsteen	Matig
Overige gebreken schoorsteen	Goed
Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Goed
26 Goten	Goed
26.2 PVC of polyester goot	Goed
26.10 Waterlijn dakvlak <-> goot	Goed
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Goed
28.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Goed
29 Gevels	Voldoende
29.1 Uitlijning van de woning	Goed
29.4 Overige bevindingen gevels	Goed
29.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels	
29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Matig
29.11 Trasraam	Goed
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Goed
33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Goed
33.2 Houtrot kozijnen	Goed
33.5 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Goed
33.6 Kozijn vervuiling	Goed
33.9 Beglazing	Goed
Beglazing	Goed

Onderwerp	Resultaat
33.10 Overige gebreken kozijnen	Matig
33.11 Raamdorpels	Goed
Raamdorpelstenen (keramisch)	Goed
34 Schilderwerk buiten de woning	Goed
35 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	Voldoende
35.1 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 1	Voldoende
Samenvatting	Voldoende
Dakconstructie aanbouw	Niet waarneembaar
Dakbedekking	Goed
Overige bevindingen dakbedekking	Voldoende
Aansluitingen dak naar gevel	Matig
Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw	Goed
35.2 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 2	Voldoende
Samenvatting	Voldoende
Dakconstructie aanbouw	Niet waarneembaar
Dakbedekking	Goed
Overige bevindingen dakbedekking	Goed
Aansluitingen dak naar gevel	Matig
Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw	Goed
36 Carport en/of afdak	Goed
36.1 Dakbedekking van carport en/of afdak	Goed
36.6 Houtwerk van carport en/of afdak	Goed
36.7 Schilderwerk van carport en/of afdak	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
6 Dakbeschot/dakelementen	€0	€0	€0
7 Dakopeningen	€0	€1.120	€0
8 Trappen in de woning	€0	€0	€0
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€0	€0	€0
10 Schilderwerk in de woning	€120	€0	€0
11 Binnenkozijnen & deuren	€0	€0	€0
12 Keuken & Sanitaire groepen	€162	€403	€110
13 Installaties, gas, water en elektra	€280	€420	€0
14 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
16 Kruipruimte	€0	€0	€0
17 Overige opmerkingen 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
21 Optrekkend vocht	€0	€0	€0
23 Daken	€0	€0	€0
24 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€220	€0	€0
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€0	€0
26 Goten	€0	€0	€0
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€0	€0	€0
29 Gevels	€0	€360	€0
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€220	€0	€0
34 Schilderwerk buiten de woning	€0	€0	€0
35 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	€420	€0	€0
36 Carport en/of afdak	€0	€0	€0
41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€1.422	€2.303	€110

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 niet best, er was bewolking, regen en het daglicht was niet optimaal. Voor zover als mogelijk is de inspectie toch volledig uitgevoerd. Uitzonderingen hierop worden vermeld in de hiernavolgende rapportage. Door vocht, regen, lichtval en schaduw kunnen bepaalde verkleuringen onvoldoende zichtbaar zijn geweest. Ook kunnen natte oppervlaktes vanzelf niet 100% goed worden geïnspecteerd en/of beoordeeld.

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 hoekwoning, aangrenzende woningen 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

Goed



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

5.1 Kap/dak constructie

Goed

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.

5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie

Goed

De dakconstructie is gecontroleerd op overige gebreken of afwijkingen, deze zijn niet opgemerkt.

6 Dakbeschot/dakelementen

Goed

- Het dakbeschot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.
- 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.

6.2 Spaanplaat dakbeschot

Goed



Het dakbeschot is van spaanplaat, mits er geen vochtproblemen of lekkages aanwezig zijn (of ontstaan) is hier niets mis mee. Zodra spaanplaat in aanraking komt met vocht verzwakt het materiaal. Een veelvoorkomend probleem bij een dergelijk dakbeschot is het opspattende regenwater wat vanaf het dak afwatert in de goot. Het spaanplaat werkt als een spons en absorbeert dat vocht waardoor schade aan het dakbeschot zou kunnen gaan ontstaan.

In dit geval is er voor zover mogelijk nauwkeurig gecontroleerd op gebreken, lekkage en eventuele gebreken aan het dakbeschot. Deze zijn niet opgemerkt, het geheel verkeert technisch in een goede conditie.

7 Dakopeningen

Voldoende

7.1 Dakkapellen

Voldoende

Dakkapel

Voldoende

In voorkomende gevallen kan met een dakkapel ook een dakopbouw of nokverhoging worden bedoeld.

Kozijn dakkapel

Goed



De dakkapel is voorzien van een houten kozijn. Onderhoud aan alle soorten kozijnen is belangrijk, dit verlengt de levensduur van het materiaal. Het schilderwerk wat eventueel uitgevoerd moet worden is opgenomen in het hoofdstuk schilderwerk buiten de woning elders in deze rapportage.

- Controleer jaarlijks uw houtwerk op gebreken, openstaande verbindingen, houtrot en dergelijke.



Het houten kozijn is op houtrot gecontroleerd, dit is niet opgemerkt.

- Houtrot kan zichtbaar worden indien verflagen worden verwijderd.
- Ook kan houtrot in het verleden reeds zijn gerepareerd of zelfs bewust deskundig verborgen.

De dakkapel is voorzien van een kunststof kozijn. Onderhoud aan alle soorten kozijnen is belangrijk, dit verlengt de levensduur van het materiaal.

- Probeer het kozijnmateriaal jaarlijks te reinigen.
- Controleer periodiek op gebreken aan rubbers en hang- en sluitwerk.



Met betrekking tot het kozijn zijn geen bijzonderheden te melden.

Beglazing van dakkapel

Goed



In de dakkapel is geïsoleerde beglazing aanwezig.

De geïsoleerde beglazing van de dakkapel is op gebreken gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt.

Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn

Matig



De loodstroken onder het kozijn van de dakkapel zijn te lang. De stroken mogen een maximale lengte hebben van 1 meter en moeten elkaar minstens 8 cm overlappen. Door weersinvloeden werken de materialen. Nu deze te lang zijn, is er onvoldoende ruimte om die werking van krimpen of uitzetten op te vangen. Hierdoor gaat het materiaal sneller scheuren en ontstaan er dus gebreken. Nu het lood eenmaal op deze manier is aangebracht is hier niet veel meer aan te doen dan dit te accepteren. De levensduur van het materiaal is hierdoor korter, vervangen van het voetlood zal eerder dan gebruikelijk uitgevoerd moeten worden.

Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel

Goed

De zijwangen van de dakkapel zijn voorzien van een prima en onderhoudsarm materiaal. Geadviseerd wordt de materialen regelmatig te reinigen en de bevestiging te controleren.



Aan de zijwangen en/of overige plaatmateriaal van de dakkapel zijn geen gebreken opgemerkt.

Dakaansluiting van dakkapel zijwangen

Niet waarneembaar

Een verholen goot is een nauwelijks zichtbare goot tussen de zijkant van een dakkapel en de pannen. De verholen goot is in dit geval een goot die onder de dakpannen loopt naar de goot of een plat dak ten behoeve van de afwatering van de zijwangen van de dakkapel.

- Bij gebreken aan deze aansluiting en/of afdichting is het risico op inwateren (en lekkage) aanwezig. Let op dat gebreken op korte termijn worden hersteld.

Vanwege verhinderingen kan de verholen goot aan de zijkanten van de dakkapel (aansluiting naar het dak) onvoldoende worden beoordeeld. We nemen aan dat deze verholen goot min of meer functioneel is, tenzij anders gemeld. Als u meer zekerheid wilt inzake deze aansluiting moeten er aan de zijkant van de dakkapel pannen worden verwijderd om dit nader te onderzoeken.

Overstek van dakkapel

Goed

De overstek van de dakkapel is voorzien van een prima en onderhoudsarm materiaal. Geadviseerd wordt de materialen regelmatig te reinigen en de bevestiging te controleren.



Aan het overstek van de dakkapel zijn geen gebreken opgemerkt.

Dakbedekking van dakkapel

Matig



De bitumen van de dakkapel is op de bitumen voorzien van een grindlaag. Dakgrind wordt op daken aangebracht als ballast. Bij dakbedekking met grof grind moet u regelmatig mos- en algen groei verwijderen. Houd een laag grof grind van minimaal 3 cm in stand. Dit waait niet weg en zakt niet in de ondergrond.

- Nadeel van dakgrind is de relatief snelle vervuiling en mosgroei. Reinigen is niet eenvoudig. Gebruik eventueel een bladzuiger.
- Voordeel is dat de bitumen wordt beschermd tegen weersinvloeden en UV straling. De levensduur van bitumen met grind is langer dan zonder grind.
- Loop bij warm weer niet op een dak met grind, de bitumen is dan zacht en het risico op intrappen van het grind in de bitumen, met mogelijk een lekkage tot gevolg, is aanwezig.
- Over de conditie van de dakbedekking onder het grind kunnen geen uitspraken worden gedaan. Het grind is niet omgeschept, op basis van een steekproef en de zichtbare bitumen is de dakbedekking beoordeeld.

Het dak(je) van een dakkapel kan aan de binnenzijde op een foute manier achter de plafond afwerking zijn geïsoleerd. Hierdoor kan de isolatie of het dakbeschot verstikken, condensereren en gaan rotten. Dit is zonder destructief onderzoek niet vast te stellen en altijd uitgesloten van een inspectie. Indien wij een meer dan gemiddeld risico aantreffen waardoor dit het geval zou kunnen zijn, zal hiervan apart melding worden gemaakt.

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 een camera gebruikt, de genomen foto's zijn 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.



De dakbedekking is op gebreken gecontroleerd, deze zijn opgemerkt. De bedekking verkeert in een matige tot slechte conditie en moet op termijn worden vervangen.

- Laat u goed informeren over de verschillende soorten dakbedekking. Tegenwoordig zien wij steeds vaker dat een witte bitumen dakbedekking wordt toegepast voor platte daken. Een dergelijke dakbedekking blijft koeler in de zomer, rendement van bijvoorbeeld zonnepanelen verbeterd, lagere omgevingstemperatuur met als gevolg schonere lucht!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.120	€0

NHG A.3.1

Overige opmerkingen dakje

Goed

De dakbedekking van de dakkapel is op overige gebreken gecontroleerd zoals vervuiling, afwatering, loodaansluitingen en overige afdichtingen en aansluitingen. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt of opmerkingen te plaatsen.

Overige opmerkingen dakkapel

Goed

De dakkapel is op overige gebreken gecontroleerd zoals hang & sluitwerk, kwaliteit van alle eventuele bewegende onderdelen, de algehele technische conditie en de toepassingen en gebruik van materialen. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt of opmerkingen te plaatsen.

7.2 Dakramen en lichtkoepels

Goed

Dakraam en/of lichtkoepel

Goed

In voorkomende gevallen kan het zijn dat onderstaand meerdere dakramen zijn samengevat in 1 conclusie, dit wordt alleen gedaan indien dakramen een vergelijkbare goede technische conditie hebben.

- Controleer jaarlijks de aansluitingen rond de dakopeningen aan de buitenzijde, eventueel opgewaaid materiaal kan direct worden gecorrigeerd.
- Verwijder jaarlijks vuil en blad rond de dakopening (zijanten en bovenzijde) om belemmeringen in de afwateringen te voorkomen.
- Deze werkzaamheden kunnen door zelfwerkzaamheid worden uitgevoerd.

Constructie rond dakraam

Goed



Rond de dakopening is de (balken)constructie niet aangepast. De constructie is met deze dakopeningen dus niet gewijzigd en voldoet!

Aansluitingen dakraam <-> dak

Goed



De aansluitingen (lood of loodvanger) rond de dakopeningen zijn gecontroleerd, hieraan zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een prima conditie en kan zo blijven.

Overige opmerkingen dakraam

Goed

Met betrekking tot het dakraam is kritisch gekeken naar eventuele gebreken. Denk hierbij aan lekke beglazing, overige lekkage en/of gebreken aan het hang en sluitwerk. Er zijn geen bijzonderheden of gebreken opgemerkt.

8 Trappen in de woning

Goed

8.1 Vaste trappen in de woning

Goed

Er is een vaste trap in de woning. De trap heeft een optrede (opstap) en aan aantrede (vlak waar u op staat). Deze bedoelde optrede en aantrede bepaalt hoe gemakkelijk de trap bij het gebruik wordt ervaren.

- De opstap van de trappen dienen even hoog te zijn, dat wil zeggen voor een gemiddelde woning maximaal 18,5 centimeter.
- Voor de aantrede van gemiddelde woningen geldt een minimum van 23,0 cm. Deze minimummaten ondersteunen nog steeds niet de volledige voet.

Trap stabiliteit

Goed



De vaste trap (trappen) in de woning verkeren in een voldoende conditie, zijn voldoende stabiel en veilig. Het geheel kan als bedoeld prima functioneren.

Trapleuning

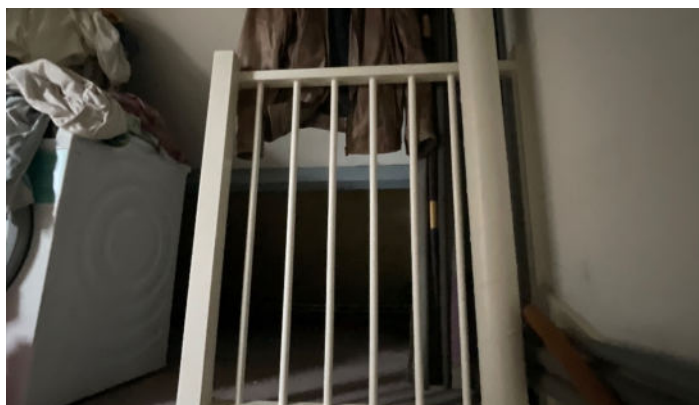
Goed



Er zijn geen gebreken aan de trapleuning, het geheel verkeert in een goede conditie en is goed bevestigd. De leuning kan voor de bedoelde functionaliteit goed en veilig functioneren.

Trap hekwerken/ balustrades

Goed



Er zijn geen gebreken aan de balustrade(s), het geheel verkeert in een goede conditie en is goed bevestigd. De hekwerken kunnen voor de bedoelde functionaliteit goed en veilig functioneren.

Bijzonderheden trap

Goed



Geen bijzonderheden of verdere opmerkingen voor wat betreft de trap.

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 krimp-scheuren 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.

9.2 Vloerafwerking

Goed

Op de vloer is (deels) een tegelwerk of plavuizenvloer afwerking aanwezig. Onder kleden en aanwezig meubilair of apparaten is niet gecontroleerd op aanwezigheid en deugdelijkheid van deze vloerafwerking.



Voor zover zichtbaar verkeerd het tegelwerk van de vloer in een goede conditie.

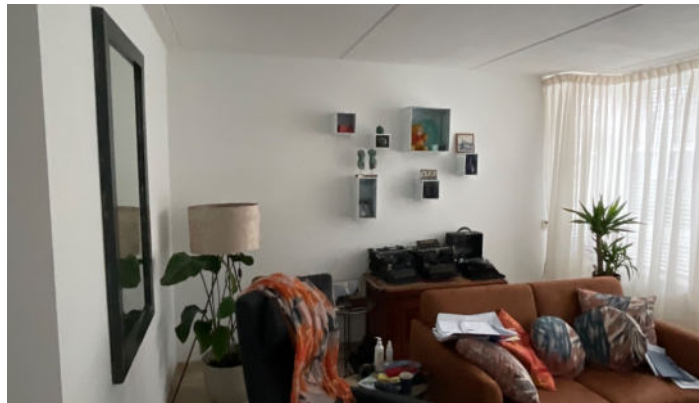
- Deze is op basis van een steekproef gecontroleerd op voegwerk, hechting en breuk.
- Onder vloerkleden en meubels is niet gecontroleerd.

9.4 Wanden in de woning

Goed



Er zijn (deels of meerdere) betonnen woningscheidende wanden/muren aanwezig.



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

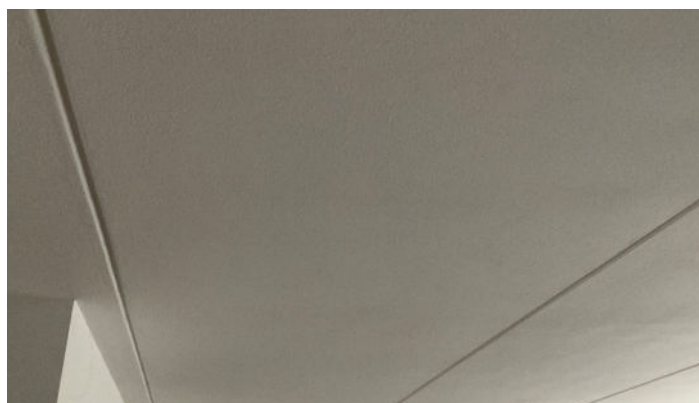
Er zijn (deels of meerdere) metselwerk of (ytong) blokken (woningscheidende) wanden/muren aanwezig.

9.5 Plafonds in de woning

Goed

Plafonds (deels of meerdere) zijn voorzien van een gestructureerde laag, dit spuitwerk heet 'Spack'. Repareer eventuele beschadigingen met een geschikte muurvuller of spackspray voor een mooi resultaat.

- Wilt u gaan repareren? Gewone muurvuller geeft een glad resultaat en valt daardoor vaak nog meer op.
- Zelf met een spons een structuur proberen na te maken, geeft uiteindelijk toch vaak niet het gewenste resultaat.
- Er zijn speciale producten op de markt om een spack plafond te repareren. Bij elke bouwmarkt verkrijgbaar een Spack reparatie tube van Alabastine of vergelijkbaar product.



Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

9.6 Vensterbanken

Goed



De vensterbanken zijn gecontroleerd, hier zijn geen gebreken aan opgemerkt.

10 Schilderwerk in de woning

Voldoende

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

Onvoldoende

Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd.



Het schilderwerk van de buitenkozijnen is aan de binnenzijde gezien en gecontroleerd. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een slechte conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde grote beurt (2x schuren en 2x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€120	€0	€0

NHG B.2.2

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

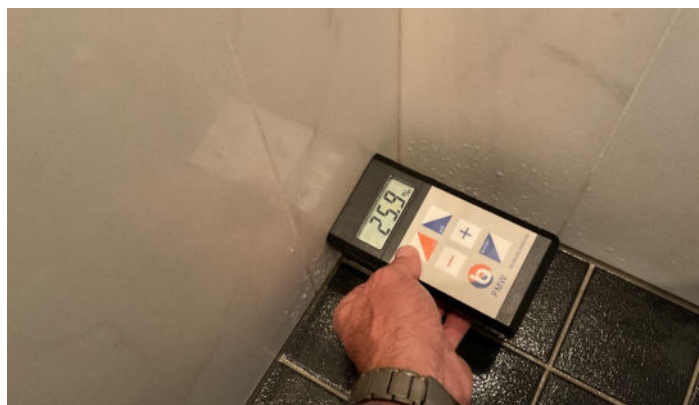
Voldoende



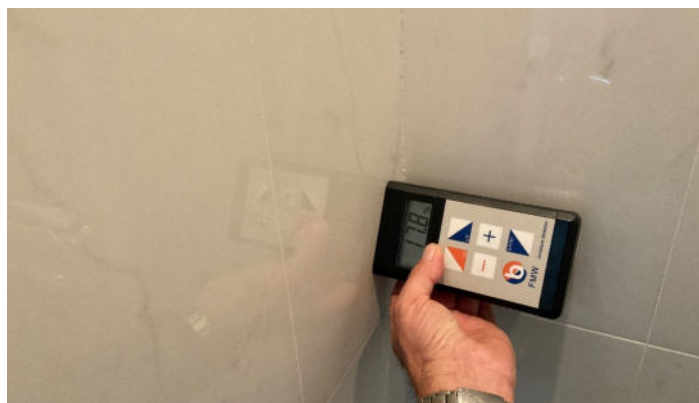
Bijzondere apparatuur, armaturen of toepassingen in de badkamer zijn niet altijd volledig gecontroleerd, denk bijvoorbeeld aan een bubbelbad, jacuzzi, whirlpool, alle soorten jets, douchecabine's met meer of minder body jets en wel of niet met geluid (radio), sunshowers, bijzondere verlichtingen en infrarood 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.



De hoeken zijn origineel voorzien van een harde voeg, beter is om een flexibele kitvoeg aan te brengen. De huidige voegen scheuren of er ontbreekt deels voegwerk, in elk geval is deze harde voeg niet waterdicht, er is een verhoogd percentage vocht gemeten dus er moet actie worden ondernomen. U wordt geadviseerd de harde voeg te verwijderen en een flexibele kitvoeg aan te brengen.

- Er is uitgegaan van een gemiddelde prijs van € 15,- per strekkende meter. Bij grotere hoeveelheden kitwerk kan de prijs per meter zelfs dalen.
- Indien slechts heel minimaal kitwerk wordt afgenomen kan de prijs per meter nog flink stijgen.
- Goed en mooi kitwerk is een vak apart! Krijgt u het zelf niet voor elkaar om net werk te leveren? Vraag dan plaatselijk om advies of vraag een uitvoerende partij die u hiermee van dienst zou kunnen zijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€162	€0	€0

Kitwerk badkamer

Matig



De hoeken zijn origineel voorzien van een harde voeg, beter is om een flexibele kitvoeg aan te brengen. De huidige voegen scheuren of er ontbreekt deels voegwerk e.d. U wordt geadviseerd om alsnog kitwerk aan te brengen.

- Er is uitgegaan van een gemiddelde prijs van € 15,- per strekkende meter. Bij grotere hoeveelheden kitwerk kan de prijs per meter zelfs dalen.
- Indien slechts heel minimaal kitwerk wordt afgenomen kan de prijs per meter nog flink stijgen.
- Goed en mooi kitwerk is een vak apart! Krijgt u het zelf niet voor elkaar om net werk te leveren? Vraag dan plaatselijk om advies of vraag een uitvoerende partij die u hiermee van dienst zou kunnen zijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€243	€0

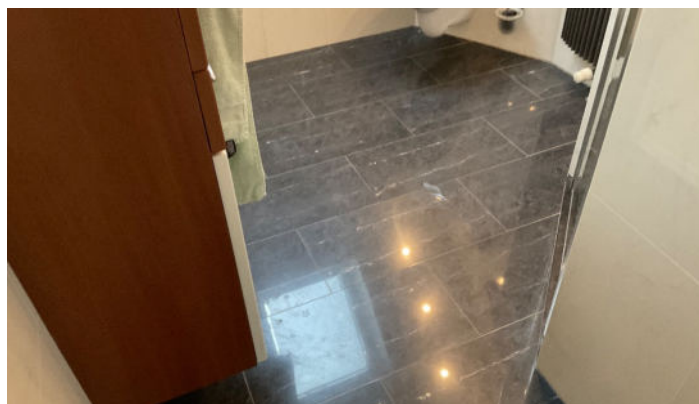
Voegwerk badkamer

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

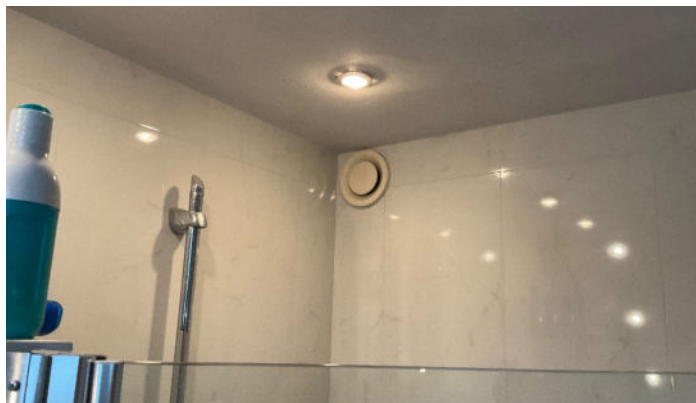
Goed



Het (overige) tegelwerk is beklopt en gecontroleerd of de bevestiging goed is. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel verkeert technisch in een prima conditie.

Ventilatie badkamer

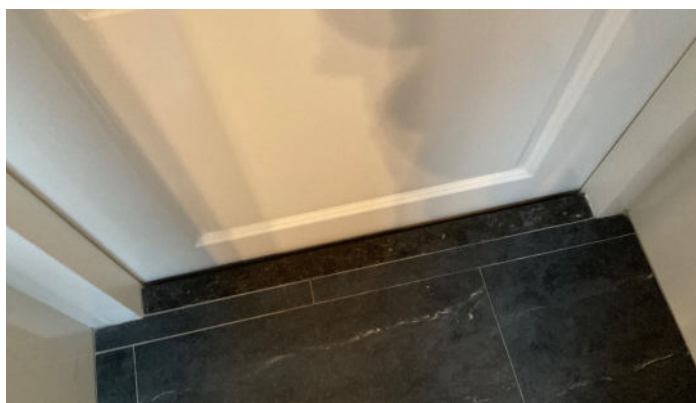
Goed



De ventilatie in de badkamer lijkt goed geregeld, er zijn in elk geval mogelijkheden om de waterdamp 'weg' te ventileren. Door deze manier van ventileren zal er normaal gesproken niet snel condensatie plaats vinden op materialen of ondergronden waardoor bijvoorbeeld een schimmel wordt voorkomen. Het gedrag van de gebruiker is altijd een belangrijk onderdeel van een goede ventilatie. Let op dat er voldoende luchtinlaat mogelijkheden aanwezig zijn, bijvoorbeeld een kier onder de deur of een rooster in de deur.

- Of de afzuiging geschikt is voor de berekende capaciteit van een badkamer is niet gemeten of berekend. Er zijn rekenmodules en apparatuur beschikbaar om de juiste afzuigcapaciteit te bepalen en te meten. Deze meting is geen onderdeel geweest van de bouwkundige keuring.

Opmerkingen ventilatie



Verder geen bijzonderheden te melden.

Overige opmerkingen badkamer

Goed

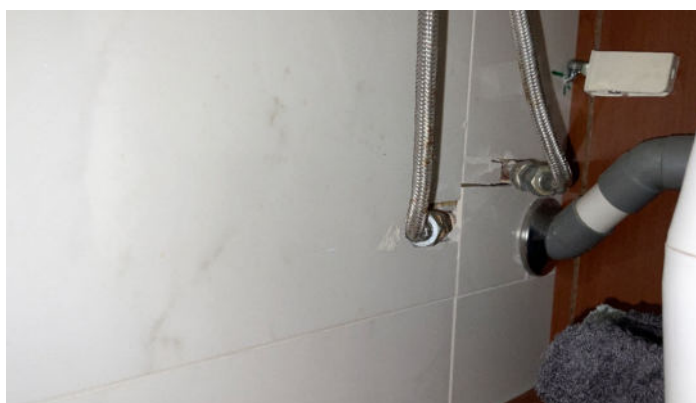
De badkamer en voorzieningen in de badkamer zijn op overige gebreken en functioneren gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt.

Elektra en aarding in de badkamer

Goed

Aarding badkamer

Niet waarneembaar



Waar mogelijk moet een aardklem in het zicht of toegankelijk gemonteerd worden. Het CAP (centraal aardpunt) moet bereikbaar zijn. Meestal wordt het CAP in een elektradoos in de muur onder de wastafel gemonteerd in een doos met afneembare deksel. In dit geval is dit CAP niet zichtbaar aanwezig, dat wil niet zeggen dat voorwerpen niet zijn geaard, maar dat we dit tijdens de bouwkundige keuring niet hebben kunnen vaststellen. Het kan heel goed zo zijn dat deze aarding van voorwerpen achter tegelwerk of andere afwerking toch aanwezig is.

- 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.

Wandcontactdozen

Goed



In de badkamer zijn wandcontactdozen aanwezig, deze zijn voorzien van een goed werkende aarding. In een badkamer mogen geen stopcontacten of gewone lichtsakelaars zonder aarding gebruikt worden.

12.2 Toilet

Goed

Voorzieningen in toilet

Goed



Een hangend toilet is aanwezig. Controleer de bevestiging van de pot aan de wand en check regelmatig rond en onder de pot op lekkages. Lekkages kunnen optreden bij de aansluiting op de riolering of bij de wateraansluiting.

In het toilet is een wasbak aanwezig, deze is voorzien van een kraan en aangesloten op de afvoer.

Tegel, kit en voegwerk

Goed



Het tegelwerk is beklopt en gecontroleerd of de bevestiging goed is, ook het voeg- en kitwerk is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel verkeert technisch in een prima conditie.

Ventilatie

Goed



In het toilet is een afzuiging aanwezig. Een goede ventilatie zorgt voor een beter binnenklimaat. Het voorkomt vocht- en schimmelplekken en onaangename "luchtjes" worden afgevoerd. In een toilet is een ventilator of afzuiging met een nalooptijd onontbeerlijk. Of de afzuiging geschikt is voor de berekende capaciteit is niet bekend. Er zijn rekenmodules beschikbaar om de juiste afzuigcapaciteit te bepalen. Let op dat er voldoende luchtinlaat mogelijkheden aanwezig zijn, bijvoorbeeld een kier onder de deur of een rooster in de deur.

Opmerkingen ventilatie

Voldoende



Om de ventilatie goed te laten functioneren moeten ook (lucht)inlaat mogelijkheden aanwezig zijn. Voor een toilet is een kier onder de deur van bijna een cm in de meeste gevallen wel voldoende. Soms worden ook kleinere roosters onderin de deur geplaatst. In dit geval adviseren wij de deur iets in te korten zodat een gezonde en goede circulatie gecreëerd wordt bij het gebruiken van de afzuiging.

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

Gebreken toilet & voorzieningen

Goed



Alle voorzieningen en elementen in het toilet zijn gecontroleerd, hieraan zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een goede conditie en kan prima functioneren.

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.

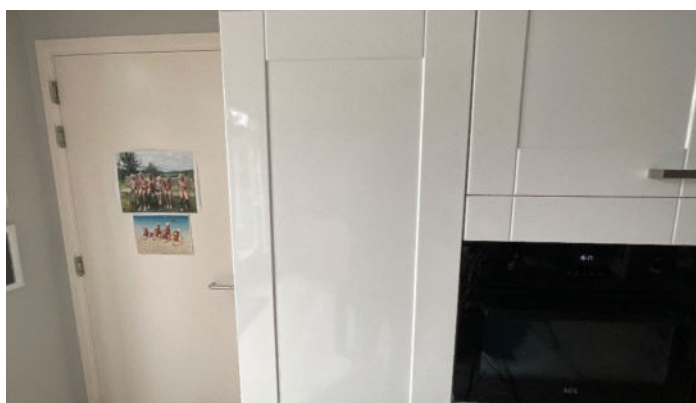
Installatie/water keuken

Goed

Aan de installaties in de keuken, voor zover deze aanwezig, zijn geen gebreken. De kraan, afvoer, watercapaciteit en dergelijke functioneren prima, er zijn geen opmerkingen.

Keukenmeubel/kast

Matig



De keukenkasten, deuren, lades en overige (vaste) keukenmeubel onderdelen zijn allemaal gecontroleerd op de aanwezigheid van alle onderdelen en op functionaliteit. Hierbij zijn gebreken opgemerkt aan het hang- en sluitwerk van diverse keukenonderdelen. Door deze gebreken kunnen de bedoelde onderdelen niet goed functioneren. Middels wat reparaties en, daar waar nodig, het vervangen van enkele onderdelen kan het geheel weer prima functioneren.

- Als het mogelijk is, probeer dan de leverancier van de keuken te achterhalen, deze kan u vaak nog voorzien van de originele onderdelen en weet ook precies waar het over gaat!

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

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

Matig



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.

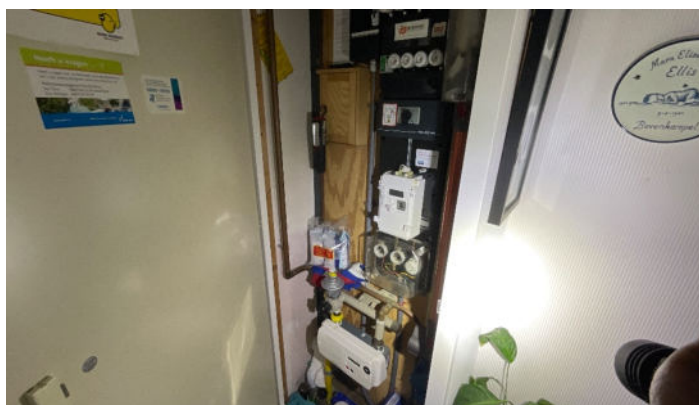


Er is losse bedrading aanwezig, deze is niet verwerkt in pvc-buismateriaal en daarmee dus onveilig. Hier moeten wat aanpassingen worden gedaan voor wat betreft de afwerking en installatie waarna het geheel prima kan functioneren. De kosten zijn een stelpost en kunnen naar gelang de bevindingen van de installateur oplopen.

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

Groepen en meterkast

Matig



Er is een zogenaamde stoppenkast aanwezig. Tegenwoordig worden deze elektrische installaties onderverdeeld onder zogenoemde 'groepen'. Daarmee wordt het geheel een stuk overzichtelijker en het vermogen gemakkelijker te verspreiden over de verschillende groepen. Daardoor wordt het ook direct een stuk functioneler en veiliger. Een stoppenkast met zekeringen kan relatief eenvoudig worden vervangen door een moderne groepenkast. Dit is niet noodzakelijk maar wel een aanrader.

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

Aantal groepen

Goed



Er is een groepenkast met meer dan 7 groepen in de woning aanwezig. Voor een gemiddelde woning is dit voldoende.

- 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

Goed

Op de groepenkast is een hoofdschakelaar aanwezig. Deze is niet getest, maar lijkt te functioneren.

- 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!

Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten

Goed



Aan de wandcontactdozen en het schakelmateriaal zijn geen of slechts minimale gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie en lijkt prima en ook veilig te kunnen functioneren.

Randaarde op wandcontactdozen

Goed

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 aardedraad naar de aarde loopt. De aardedraad 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 aardedraad. 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 aardedraad aangesloten, deze aardedraad 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.



Bij één of meerdere wandcontactdozen in de woning is de aarding gecontroleerd. Deze is voldoende en functioneert!

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.

Zonnepanelen

Goed

In deze woning zijn zonnepanelen aanwezig. De installaties zijn slechts visueel bekeken op esthetische gebreken en montage. Het functioneren en de energie productie van de apparaten is niet onderzocht.

- Zonne-energie is energie van de zon in de vorm van warmte en licht. Deze duurzame energie is energie waarover de mensheid voor onbeperkte tijd kan beschikken en waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld.
- Water op zonnepanelen kan leiden tot lekstroom, hierdoor kan bijvoorbeeld een aardlekschakelaar spontaan uitschakelen. Wij adviseren dan een aardlekschakelaar van 300mA. Laat bij twijfel uw installatie controleren door een ervaren deskundige.



Er zijn geen zichtbare gebreken aan de PV panelen en bijbehorende apparatuur. Het functioneren van de panelen is niet gecontroleerd.

14 Ventilatie in de woning

Voldoende



Meer informatie over specifiek de ventilatie van de badkamer en het toilet leest u in de voorgaande hoofdstukken 13.1 en 13.2

14.1 Ventilatie systeem

Goed

In de woning is een centrale afzuiging middels MV-boxen (mechanische ventilatie boxen). Het ventilatiesysteem kan handmatig worden geregeld. Als u thuis bent, zet u bij voorkeur de bediening op standje 2 en als u weggaat op 1. Stand 3 is bedoeld voor extra ventilatie tijdens douchen en/of koken. In huis zijn luchtkanalen aangelegd voor het lucht transport. Op verschillende plaatsen in huis zitten afzuigventielen in het plafond of in de wand.

- Hierdoor bent u verzekerd van voldoende schone lucht in het hele huis.
- De lucht wordt uit de verschillende vertrekken afgezogen en via de MV-box afgevoerd naar buiten.
- Verse lucht komt op natuurlijke wijze binnen via ventilatioeroosters die meestal boven de ramen zitten.

Het systeem gebruikt in de woning kunststof (of metalen) ventielen, deze lijken eenvoudig zelf te reinigen maar dit is niet verstandig om te doen. Met de ventielen is de luchtstroom in de kanalen afgesteld. Laat uw ventilatieventielen en kanalen periodiek reinigen door een vakman, zo weet u zeker dat de afstelling van de ventielen gecontroleerd wordt, en zondig vakkundig wordt bijgesteld. Het zelf reinigen van ventielen is natuurlijk wel mogelijk als u het binnenwerk (de draaischijven) of vaste instellingen maar niet verdraaid of veranderd.

14.2 Installatie & ventielen

Goed



In dit geval zijn er geen opmerkingen voor wat betreft de ventielen en de ventilatiekanalen, deze zijn goed onderhouden en lijken goed afgesteld.

14.3 Ventilatie roosters op beglazing/kozijn

Matig

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 niet in alle verblijfsruimtes 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.

14.4 Opmerkingen ventilatie roosters

Goed



De ventilatie roosters boven de ramen/kozijnen zijn goed onderhouden en functioneren ook prima. Of deze van voldoende capaciteit zijn is niet berekend.

- Reinigen van het rooster is het meest eenvoudig door het geopende rooster met een stofzuiger schoon te maken.
- In voorkomende gevallen kan de kap worden losgeklikt en de kap alsmede het binnenwerk met een lauw sopje worden gereinigd.
- Spuit nooit agressieve reinigings-, smeermiddelen of andere vloeistoffen in het rooster.

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

Goed

Inspectie van de steenachtige begane grond vloer kon geheel worden uitgevoerd.

Vloerconstructie

Goed



De begane grond vloer is een veel toegepaste (algemene) betonnen en/of steenachtige vloer. Dit is in elk geval geen risicovloer, het geheel verkeert in goede conditie.

Klimaat en ventilatie kruipruimte

Goed

De bodem van de kruipruimte is droog, er staat geen water ten tijde van de inspectie. De juiste basis voor een goed klimaat in de kruipruimte is hiermee aanwezig.

De kruipruimte is voldoende geventileerd, het klimaat is goed.

- Voor zover nog niet aanwezig is het aanbrengen van Drowa isolatiechips in een dergelijke kruipruimte altijd een aanrader. U isoleert de begane vloer van uw woning effectief, én rekent blijvend af met problemen die kunnen ontstaan door een vochtige kruipruimte.

De (beton en/of steenachtige) vloerconstructie is droog aan de onderzijde, er is geen risico op condensatie aan onderzijde van de vloerconstructie.

17 Overige opmerkingen kruipruimte

Goed

17.1 Vloerluik t.b.v kruipruimte

Goed



Aan het vloerluik t.b.v de toegang naar de kruipruimte zijn geen bijzonderheden opgemerkt.

17.3 Overige opmerkingen kruipruimte

Goed



De kruipruimte is gecontroleerd op overige gebreken en op de aanwezigheid van materialen of overige afwijkingen. Deze zijn niet opgemerkt, er zijn geen bijzonderheden.

18 Riolering in woning/kruipruimte

Goed



De riolering is van PVC/PE. Beide zijn een materiaal wat bijvoorbeeld ook in nieuwbouwwoningen wordt toegepast.

- De beoordeling van de riolering welke hierna volgt betreft altijd alleen datgene wat visueel waarneembaar is.
- We merken op dat een riolering altijd beperkt zichtbaar is, niet alle zijde's zijn gezien, ook een doorvoer door een vloer of fundering of onderdelen welke deels in het zand liggen en/of delen van de riolering in andere niet bekeken of bereikbare compartimenten zijn vanzelf niet geïnspecteerd.



Er zijn aan de riolering geen gebreken opgemerkt, het afschot is goed, de montage is voldoende en er zijn geen gebreken of lekkages opgemerkt. Het geheel kan prima functioneren.

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

De meest gebruikte en bekende methode om een woning te funderen is een heipaal. Op basis van de bouwstijl, inspectie en ter plaatse verkregen informatie gaan wij ervan uit (geen zekerheid) dat de woning voorzien van een paalfundering. De fundering is op deze palen gefixeerd. De paal heeft een berekende vaste lengte en de paalpunt staat op de vaste (zand)grond.

- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem, dit is deels inzichtelijk door op internet te zoeken op 'bodemdalingskaart'. 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.

Deze woning is waarschijnlijk voorzien van een paalfundering, gezien het bouwjaar van de woning is het gebruik van een houten paalfundering niet bevestigd maar ook niet uitgesloten. Houten heipalen zijn lange tijd gebruikt als funderingselementen in de bouw. Het gebruik van houten heipalen varieert echter afhankelijk van verschillende factoren, zoals geografische locatie, beschikbaarheid van materialen en technologische ontwikkelingen. Bij houten heipalen zijn enkele belangrijke risico's, deze visuele inspectie geeft over deze onderstaande risico's geen uitsluitsel. Indien zekerheid gewenst is moet altijd een vervolg onderzoek uitgevoerd worden.

- Rot en verval door vocht, schimmels, bacteriën en insecten, wat de draagkracht en stabiliteit kan verminderen.
- Verzakking van de constructie als gevolg van zwakke of aangetaste houten heipalen.
- Ongelijke belasting door variaties in grondcondities, wat scheefstand en structurele problemen kan veroorzaken.

21 Optrekkend vocht

Goed



Op muren in de woning (grenzend aan de betonvloer) is een vochtmeting gedaan langs het vloerveld. Er is geen verhoogd percentage vocht gemeten. Dit bevestigt dat onder maaiveld hoogte geen bijzondere vochtproblemen zijn met nadelige gevolgen voor, de fundering, wanden en vloerconstructie.

23 Daken

Goed



Op het hoofddak van de woning is een beton pannendak aanwezig. Deze pan is een dakbedekking van gevormde beton en geschikt om op een hellend dak te worden toegepast. Ook kunnen dakpannen verticaal worden verwerkt, hiertoe vormt de verankering een essentieel onderdeel. Op het houten dak wordt vaak een latwerk gemaakt van panlatten op de maat van de pannen, waar de pannen met een nok op rusten. De pannen vormen een aaneengesloten geheel. Doordat ze elkaar overlappen en veelal zijn voorzien van kop- en zijsluitingen wordt een waterdicht en windvast geheel gevormd.

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.

23.2 Horizontale uitlijning noklijn

Goed

De horizontale noklijn is op afstand bekeken, hier zijn visueel geen afwijkingen waarneembaar. De onderliggende kapconstructie en eventueel nokbalk lijkt constructief in orde en van voldoende sterkte.

23.3 Algehele conditie van de beton pannen

Voldoende

Het dak is voorzien van betonpannen, deze zijn geperst uit betonspecie en daarna verhard. Vanuit de fabriek is de pan voorzien van een beschermlaag, deze moet de pan beschermen tegen UV-Straling, vocht, vervuiling e.d, tevens geeft deze beschermlaag de pan een bepaalde uitstraling. Al vrij snel gaat deze beschermlaag verschromen of verdwijnt volledig. De pan gaat dan vocht vast houden, is hiermee gevoelig voor mosvorming en bij bevriezing van vocht zullen de pannen snel breken. Door de combinatie verschromen van de dakpannen en regen verzwaren de pannen behoorlijk, hierdoor kan het dakvlak of de onderliggende constructie vervormen en/of kan er schade ontstaan, dit is niet te voorzien of te voorspellen. Indien de pan het einde van zijn cyclus nadert zal breuk ook spontaan ontstaan door materiaalspanning en veroudering.

De levensduur van betonpannen bedraagt 30-50 jaar en is voornamelijk afhankelijk van de locatie en oriëntatie van het dak en de wijze waarop het dak onderhouden is. Zo zal een op het noorden georiënteerd dak, of een dak dat in de schaduw ligt, langer vochtig blijven dan een zuidelijk georiënteerd dak. Hierdoor zullen de dakpannen sneller slijten. Betonpannen mag je niet reinigen met een hogedrukspuit of een harde borstel. Gebruik ook nooit azijn of chloor. Je beschadigt hiermee de beschermende toplaag, waardoor ze in de toekomst alleen maar sneller vuil zullen worden.

- Periodiek reinigen van het pannendak door een gespecialiseerd bedrijf wordt aanbevolen.
- Gebruik liever geen hoge drukspuit, de toplaag kan hierdoor beschadigen.

De bouwperiode van de woning is dusdanig dat de levensduur van de betonpan zo goed als voorbij is, als we rekenen met bouwjaar en levensduur (onafhankelijk van de hierna volgende beoordeling), moet rekening worden gehouden dat alle pannen op wat langere termijn vervangen moeten worden.

- Als preventieve maatregel kan het pannendak op enig moment worden gecoat. De pannen worden dan eerst grondig gereinigd en vervolgens gecoat met een speciale verf. Na het coaten ziet het dak er weer als nieuw uit en is het minstens tien jaar beschermd tegen aangroei van mossen en algen. Op termijn moet u rekening houden met terugkerende onderhoudskosten aan het pannendak.



De pannen op het dak verkeren in een technisch matige tot goede conditie. Deze zijn bekeken waarbij vooral gelet is of de kwaliteit van de pan niet al te zeer is aangetast. In dit geval wordt de kwaliteit als matig beoordeeld.

- De levensduur van een pan kan in gunstige omstandigheden oplopen, dit hangt mede af van het onderhoud.

23.4 Overige opmerkingen beton pannen

Goed

Het pannendak is op gebreken gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt. Het geheel kan goed functioneren, is ook goed onderhouden, er is geen risico op lekkage of iets dergelijks.

23.8 Nokpannen

Goed

Er zijn geen gebreken aan de nokpannen, deze zijn gecontroleerd op breuk, uitlijning, lekkagerisico en aansluiting met het pannendak. Dit alles verkeert in een goede conditie.

23.9 Overige opmerkingen dak

Niet waarneembaar

In verband met verhinderingen of beperkingen, is het dakbeschot aan de buitenzijde niet onder de dakbedekking/dakpannen geïnspecteerd.

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, stuifsnieuw, 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 dakbeschot 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

Matig



De schoorsteen is vervuild/begroeid met alg/mos. Hierdoor kan het metsel en voegwerk minder goed worden beoordeeld. De schoorsteen wordt door deze vervuiling aangetast, de in het materiaal groeiende vervuiling/begroeiing houdt vocht vast. Het vocht kan gaan bevriezen in een winter periode. Deze bevroren massa zet uit waardoor schade kan gaan ontstaan aan de schoorsteen zoals scheurvorming. Geadviseerd wordt dan ook om de schoorsteen grondig te reinigen!

- Indien de materialen nog in een voldoende conditie verkeren kan worden overwogen de schoorsteen te hydrofoberen (waterafstotend maken van de schoorsteen, de levensduur wordt hierdoor verlengd).

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€220	€0	€0

NHG A.3.2

Overige gebreken schoorsteen

Goed



Er zijn geen overige gebreken aan de schoorsteen, het lood of zinkwerk en de aansluitingen met dak.

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

26.2 PVC of polyester goot

Goed

De PVC / polyester dakgoot is de opvangbak of opvangstrook die hemelwater afvoert van het dak naar de regenpijp. PVC / polyester is een breed inzetbaar bouw materiaal.

- Goten moeten ten minste eenmaal per jaar worden onderhouden en schoongemaakt.
- Afhankelijk van de vervuiling en/of bomen in de buurt van de woning twee maal per jaar.
- Controleer ook de aansluitingen van de horizontale delen en de aansluiting op de hemelwaterafvoer.



De PVC / polyester 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.

26.10 Waterlijn dakvlak <-> goot

Goed

De afwatering van het pannendak in de goot kan functioneel en voldoende functioneren.

28 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Goed

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

Goed



De aanwezige hemelwaterafvoeren verkeren in voldoende en goede conditie. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan prima functioneren.

29 Gevels

Voldoende



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

Goed



Het gevelwerk is gecontroleerd op overige gebreken, zoals vervuiling, kwaliteit voegwerk, schade en dergelijke. Er zijn geen bijzonderheden opgemerkt.

29.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels

- Achter een zonnenscherm, 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 buitenmuur (of delen) van de gevel zijn voorzien van een sauswerk. Waarschijnlijk zijn al meerdere verflagen over elkaar aangebracht. Belangrijk is dat al deze lagen vochtregulerend zijn geweest (dampopen), anders wordt de buitenmuur afgesloten. Indien de buitenmuur wordt afgesloten kan dat bijvoorbeeld bladderend verfwerk veroorzaken. Vocht wat vanuit de woning, spouw, de fundering of vanuit kruipruimte in de muren komt kan bij een dampopen verfsysteem droog ventileren. Indien de gevel dampdicht is blijft het vocht opgesloten en kan dat leiden tot verhoogde vocht percentages in binnenmuren. Voor wat betreft de vochtregulering kunnen geen uitspraken worden gedaan, indien meer informatie of zekerheden gewenst zijn zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

- Kies een dampdoorlatende muurverf die speciaal geschikt is voor buitenmuren. Deze verf voorkomt dat nat naar binnen dringt en laat opgenomen vocht dat zich in de muren bevindt toch ontsnappen. Dat is belangrijk om vochtproblemen te voorkomen.
- Ook bij het na-isoleren via de spouw is het noodzakelijk om een dampopen verf te gebruiken. Door de spouwmuur te isoleren vermindert de luchtcirculatie, en deze is nodig om vocht uit de muren te weren. Een dampopen verf op de gevel zorgt dan toch voor een ontsnappingsroute voor het vocht.
- Bij regelmatige en niet te stoppen vochtproblemen kan in het ergste geval een dampdicht verfsysteem weer worden verwijderd door de gevels te stralen.

29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Matig



De betonnen latei boven de gevelopeningen zijn aan het einde voorzien van een zogenaamde harde voeg. Doordat de betonlatei boven het kozijn kan uitzetten en krimpen door weersinvloeden (zoals warmte en koude) drukt deze het metselwerk opzij waardoor scheurvorming in de gevel kan ontstaan (of reeds aanwezig is). Wij adviseren de harde voeg aan het einde van de latei te verwijderen (uitslijpen of uitboren) en hier een dilatatie kitvoeg in aan te brengen zodat de latei enigszins kan vervormen zonder direct schade aan de gevel te veroorzaken.

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

NHG B.1.2

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

Goed



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 scharnierpenen en alle draaiende en bewegende delen spuiten met een kruipolie.
- Kruipolie (WD40) kunt u bij elke bouwmarkt aanschaffen.

33.2 Houtrot kozijnen

Goed

- 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 steekproefsgewijs op de aanwezigheid van (nieuw) houtrot geïnspecteerd. Dit is ten tijde van de inspectie niet opgemerkt en met enige zekerheid dus ook niet aanwezig. Het houtwerk van de kozijnen verkeert in een algeheel goede conditie. Voor zover visueel waarneembaar is het houtwerk goed en deugdelijk onderhouden.

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.



De rubbers tussen de beglazing versus kozijnen en draaiende delen zijn gecontroleerd en verkeren in een prima conditie. Risico bij dergelijke rubbers is het uitdrogen van de materialen, onderhoud van de rubbers is daarom belangrijk!

- Gebruik WD40 op een doekje of vaseline om de raamrubbers te onderhouden (insmeren). Dit voorkomt uitdrogen en inscheuren van het materiaal.
- Siliconenspray of andere producten met siliconen kunnen de lak van uw kozijnen aantasten en worden niet geadviseerd.

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

Goed

Beglazing

Goed

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 dubbele beglazing is op breuk gecontroleerd, ten tijde van de inspectie is dit niet aangetroffen. De beglazing verkeert 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 dubbele 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.

In de woning is (deels) enkele beglazing aanwezig. Hier kan dus op het gebied van comfort en besparen iets worden verbeterd. Met geïsoleerd glas is er minder condensatie en blijft het warmer in huis. Het wooncomfort zal sterk verbeteren bij gebruik van rendement beglazing.



De enkele beglazing is op breuk gecontroleerd, ten tijde van de inspectie is dit niet aangetroffen. De beglazing verkeert 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.

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

Matig



Enkele ramen en/of deuren klemmen, kunnen geheel niet open of kunnen niet goed en soepel worden gebruikt en afgesloten. In de meeste gevallen kunnen niet goed sluitende ramen en deuren worden afgesteld. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat e.e.a. kan worden verbeterd of afgesteld en zijn de kosten beperkt.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€220	€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

Goed

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, omtrekspeeling 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 dichtmaken 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.

35 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)

Voldoende

Er is een aanbouw, serre of garage (vast aan de woning) aanwezig, deze is beoordeeld op de bouwkundige staat en constructie. Het gevelwerk, de kozijnen alsmede de beoordeling van het schilderwerk is inbegrepen en samengevat in eerdere hoofdstukken over deze onderwerpen.

- In veel gevallen zal de fundering van een aanbouw of serre niet zijn gezien omdat in dit aangebouwde deel geen kruipruimte is en/of deze niet toegankelijk is.
- Een later aangebouwde aanbouw/serre heeft altijd een andere fundering, grondslag en bodemstructuur dan de woning, dat zorgt voor verschillende werkingen van het geheel.
- In veel gevallen kan niet worden achterhaald hoe en of de aanbouw/serre goed op een fundering staat.
- Een plat dak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude, gebitumineerde dakbeschot. Indien tussen de dakconstructie en de isolatie een goed ventilerende spouw aanwezig is, kan een dak wel aan de onderzijde worden geïsoleerd.

35.1 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 1

Voldoende

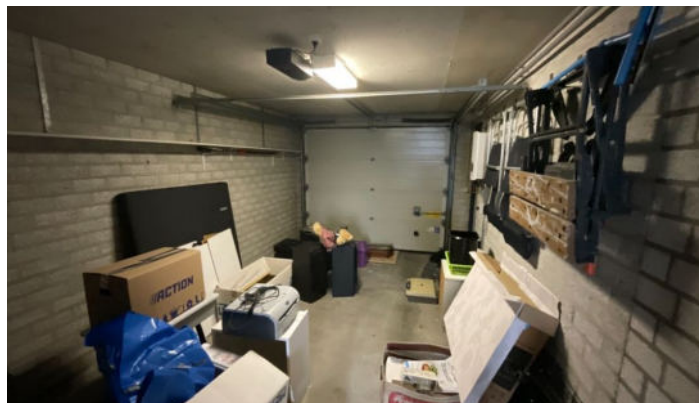
Samenvatting

Voldoende



Dakconstructie aanbouw

Niet waarneembaar



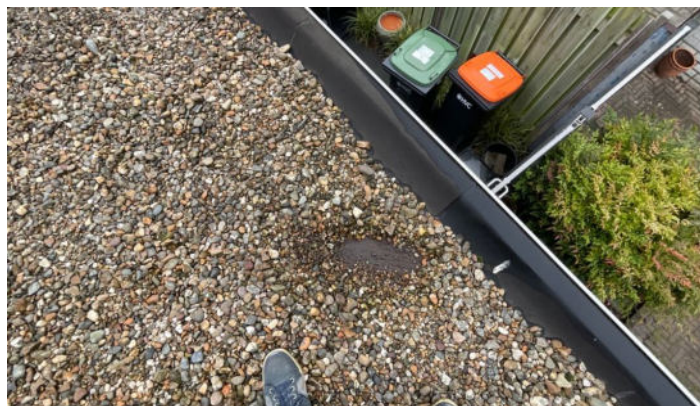
De dak constructie is van binnenuit NIET zichtbaar, er is naar deze elementen dus geen onderzoek mogelijk geweest. Toch is het geheel voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd. Deels is dan gezocht naar indicatoren die aanleiding zouden kunnen geven of een indicator 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.



Op de aanbouw is een bitumen dakbedekking met grind (kiezels) aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken zoals aanbouwen, veranda's, dakkapellen of schuren mee te bedekken.

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op daken, zeker als er veel 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.
- Kiezels: Met kiezels wordt bitumen dakbedekking minder blootgesteld aan invloeden van buitenaf, waaronder UV-straling. Hierdoor blijft het dak langer in goede staat en heeft u minder onderhoud.
- Over de conditie van de dakbedekking onder het grind kunnen geen uitspraken worden gedaan. Het grind is niet omgescheept, op basis van een steekproef en de zichtbare bitumen is de dakbedekking beoordeeld.

In verband met een beperking (water, grind en dergelijke) is de inspectie van de dakbedekking zeer beperkt geweest. Slechts zeer plaatselijk is de dakbedekking gecontroleerd. Wilt u meer zekerheid dan moet de beperking worden verwijderd, dit valt echter niet binnen de scope van deze bouwkundige keuring.



De aanwezige dakbedekking verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken aangetroffen. Vervangen is op korte termijn zeker niet aan de orde. Een plat dak is wel kwetsbaarder dan een schuin(hellend) pannendak. Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan. Kunststof en rubber dakbedekkingen hebben een langere levensduur en vragen nauwelijks onderhoud.

- Inspecteer het platte dak twee keer per jaar. Het voor- of najaar is de beste periode om te inspecteren en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
- Gebruik voor het onderhoud nooit oplosmiddelen; die tasten de dakbedekking onherroepelijk aan.

Overige bevindingen dakbedekking

Voldoende



Het grind is vervuild en dient te worden gereinigd. Gebruik een bladblazer/zuiger. Doe dit onderhoud bij voorkeur in het voorjaar bij niet al te warm weer, het dak moet wel goed droog zijn om dit onderhoud te kunnen uitvoeren. Gebruik geen chemische reinigingsmiddelen!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€120	€0	€0

NHG A.3.1

Aansluitingen dak naar gevel

Matig

Tussen het dak van de aanbouw en de gevel van de woning is een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting wordt waterdicht gemaakt door een loodstrook (voetlood). Dit lood zit normaal gesproken helemaal door de spouw van de gevel en is bevestigd aan het binnenblad.

- Het vrijhangende gedeelte aan de buitenzijde mag niet meer dan 80 mm breed (hoog) zijn. Anders wordt het kruipeffect (met risico van scheurvorming en inwateren) te groot.
- Een strook voetlood mag ten hoogste 1 meter lang zijn en moeten elkaar met minimaal 8 cm overlappen.



De stroken voetlood (deel wat dus zichtbaar is vanuit het metselwerk) zijn te lang. De stroken mogen een maximale lengte hebben van 1 meter en moeten elkaar minstens 8 cm overlappen. Door weersinvloeden werken de materialen. Nu deze te lang zijn, is er onvoldoende ruimte om die werking van krimpen of uitzetten op te vangen. Hierdoor gaat het materiaal sneller scheuren en ontstaan er dus gebreken. Nu het voetlood eenmaal op deze manier is aangebracht is hier niet veel meer aan te doen dan dit te accepteren. De levensduur van het materiaal is hierdoor wel korter, vervangen van het voetlood zal eerder dan gebruikelijk uitgevoerd moeten worden. De vervangtermijn valt echter nog buiten de scope van deze inspectie.

Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw

Goed



Alle dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) zijn gecontroleerd op gebreken zoals houtrot of andere afwijkingen. De algehele indruk is goed, het geheel verkeert technisch in een voldoende conditie.

35.2 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 2

Voldoende

Samenvatting

Voldoende



Dakconstructie aanbouw

Niet waarneembaar

De dak 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.

Dakbedekking

Goed

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

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op daken, zeker als er veel 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.
- Met een bitumen dakbedekking kunnen indien van toepassing ook dakshingles worden bedoeld. Shingles zijn gemaakt van bitumen en voorzien van split(leislag) in een bepaalde kleur.



De aanwezige dakbedekking verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken aangetroffen. Vervangen is op korte termijn zeker niet aan de orde. Een plat dak is wel kwetsbaarder dan een schuin(hellend) pannendak. Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan. Kunststof en rubber dakbedekkingen hebben een langere levensduur en vragen nauwelijks onderhoud.

- Inspecteer het platte dak twee keer per jaar. Het voor- of najaar is de beste periode om te inspecteren en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
- Gebruik voor het onderhoud nooit oplosmiddelen; die tasten de dakbedekking onherroepelijk aan.

Overige bevindingen dakbedekking

Goed



De dakbedekking van de aanbouw of serre is op overige gebreken gecontroleerd. Denk hierbij aan vervuiling van dak, conditie van dakbedekking en dergelijke. Er zijn verder geen bevindingen, opmerkingen of gebreken opgemerkt of te vermelden.

Aansluitingen dak naar gevel

Matig

Tussen het dak van de aanbouw en de gevel van de woning is een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting wordt waterdicht gemaakt door een loodstrook (voetlood). Dit lood zit normaal gesproken helemaal door de spouw van de gevel en is bevestigd aan het binnenblad.

- Het vrijhangende gedeelte aan de buitenzijde mag niet meer dan 80 mm breed (hoog) zijn. Anders wordt het kruipeffect (met risico van scheurvorming en inwateren) te groot.
- Een strook voetlood mag ten hoogste 1 meter lang zijn en moeten elkaar met minimaal 8 cm overlappen.



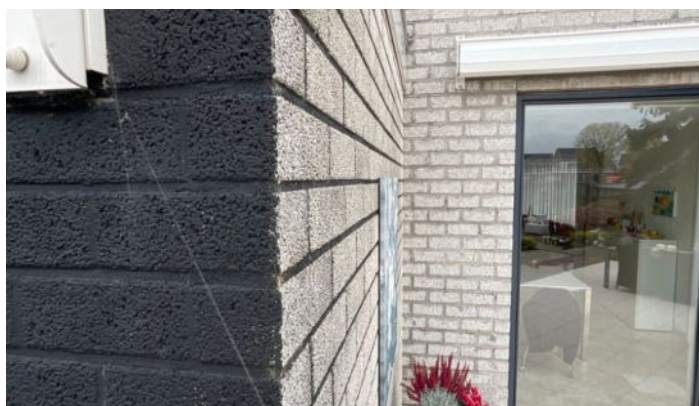
Het voetlood zoals hiervoor omschreven moet (deels) worden gerepareerd, dit kan door scheurtjes in het lood te plakken met een zelfklevend bitumenband wat bij elke bouwmarkt is te verkrijgen. Zolang reparaties mogelijk zijn adviseren we het vervangen uit te stellen. Het vervangen van voetlood is niet eenvoudig! Stroken metselwerk moeten worden verwijderd om een deugdelijk herstel uit te voeren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€300	€0	€0

NHG A.3.1

Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw

Goed



Alle dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) zijn gecontroleerd op gebreken zoals houtrot of andere afwijkingen. De algehele indruk is goed, het geheel verkeert technisch in een voldoende conditie.

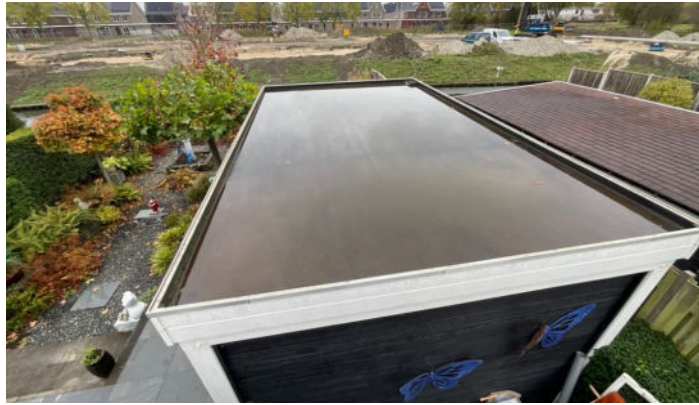
36 Carport en/of afdak

Goed



36.1 Dakbedekking van carport en/of afdak

Goed



Op de carport en/of afdak is een rubber dakbedekking aanwezig. Rubber is een uitstekend materiaal om platte daken te bedekken.

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op daken, zeker als er veel 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 aanwezige dakbedekking verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken aangetroffen. Vervangen is op korte termijn zeker niet aan de orde. Een plat dak is wel kwetsbaarder dan een schuin(hellend) pannendak. Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan. Kunststof en rubber dakbedekkingen hebben een langere levensduur en vragen nauwelijks onderhoud.

- Inspecteer het dak twee keer per jaar. Het voor- of najaar is de beste periode om te inspecteren en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
- Gebruik voor het onderhoud nooit oplosmiddelen; die tasten de dakbedekking onherroepelijk aan.

36.6 Houtwerk van carport en/of afdak

Goed



Aan het houtwerk van de carport en/of afdak zijn geen gebreken opgemerkt. Zowel de aftimmering, als het constructieve gedeelte van de carport verkeren in een goede conditie, het geheel kan prima als bedoeld functioneren.

Het schilderwerk van de carport en/of afdak 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 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.

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:	Binnenhof14	Datum inspectie:	28 okt 2024
Postcode:	1613EZ	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Grootebroek		
Woningtype:	Hoekwoning of 2 onder 1 kap		
Bouwjaar (indicatie):	1986		
		(handtekening inspecteur)	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€640	€1.120	€1.760
Totaal bouwlagen	€340	€360	€700
TOTAAL WONING	€980	€1.480	€2.460

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>7.1.1.8, 35.1.1.5, 35.2.1.10</u>	H	n.v.t.	€420	€1.120
A.3.2	Schoorstenen	<u>24.1.1</u>	H	n.v.t.	€220	€0
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen				-	-
TOTAAL ALGEMEEN					€640	€1.120

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>29.10</u>	H	n.v.t.	€0	€360
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	<u>33.10</u>	H	n.v.t.	€220	€0
B.2.2	Schilderwerk buiten	<u>10.2</u>	H	n.v.t.	€120	€0
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht				-	-
B.6	Diversen				-	-
TOTAAL BOUWLAGEN					€340	€360

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