



Bouwtechnische keuring



Nico Kolenbergstraat 17, Lutjebroek
16 januari 2025 09:00

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

Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	
2 Inspectie & woningdetails	
5 Kap/dak constructie van de woning	Goed
5.1 Kap/dak constructie	Goed
5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie	Goed
6 Dakvlak (binnenzijde)	
6.3 Isolatie dakvlak binnenzijde	
7 Dakopeningen	Goed
7.2 Dakramen en lichtkoepels	Goed
Dakraam en/of lichtkoepel	Goed
Constructie rond dakramen en/of lichtkoepels	Niet waarneembaar
Overige opmerkingen dakramen en/of lichtkoepels	Goed
8 Trappen in de woning	Goed
8.1 Vaste trappen in de woning	Goed
Trap stabiliteit	Goed
Trappleuning	Voldoende
Trap hekwerken/ balustrades	Goed
Bijzonderheden trap	Goed
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Goed
9.1 Vloeren in de woning	Goed
9.4 Wand en wanden 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	Onvoldoende
10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Goed
10.3 Plafond schilder en sauswerk	Goed
11 Binnenkozijnen & deuren	Goed
11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Goed
12 Keuken & Sanitaire groepen	Voldoende
12.1 Badkamer	Goed
Badkamer samenvatting	Goed
Vochtmeting badkamer	Nader onderzoek
Kitwerk badkamer	Goed
Voegwerk badkamer	Goed
Wand en vloerafwerking badkamer	Goed
Ventilatie badkamer	Goed
Opmerkingen ventilatie	
Overige opmerkingen badkamer	Goed
Elektra en aarding in de badkamer	
Aarding badkamer	Niet waarneembaar
Wandcontactdozen	
12.2 Toiletten	Voldoende
Toilet 1	Voldoende

Onderwerp	Resultaat
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Goed
Ventilatie	Matig
Gebreken toilet & voorzieningen	Goed
Toilet 2	Voldoende
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Goed
Ventilatie	Matig
Gebreken toilet & voorzieningen	Matig
12.3 Keuken	Voldoende
Algehele indruk keuken	Goed
Installatie/water keuken	Matig
Keukenmeubel/kast	Goed
Keukenapparatuur	Goed
13 Installaties, gas, water en elektra	Goed
13.1 Elektra installatie	Goed
Bedrading	Goed
Vinyl of jute bedrading	Goed
Stalen buis/montagedozen	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	Voldoende
13.3 Gasinstallatie	Goed
13.4 Centrale verwarming (gas)	Goed
Verwarming (ketel)	Goed
Onderhoud & bouwjaar	Goed
Opmerkingen CV ketel	Goed
13.17 Vloerverwarming	Goed
14 Ventilatie in de woning	Onvoldoende
14.1 Ventilatie systeem	
14.3 Ventilatioorosters op beglazing/kozijn	Onvoldoende
15 Brandveiligheid in de woning	Onvoldoende
15.1 Plafonds brandveiligheid	Onvoldoende
16 Kruipruimte	
16.1 Beton of steenachtige vloer	Niet waarneembaar
18 Riolering	Niet waarneembaar
19 Overige afvoeren	Goed
20 Fundering van de woning	
20.1 Opmerkingen fundering	Goed
21 Optrekkend vocht	Matig
23 Daken	Goed

Onderwerp	Resultaat
23.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
23.2 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
23.5 Algehele conditie van de keramische pannen	Voldoende
23.6 Overige opmerkingen keramische 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	Matig
Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Onvoldoende
26 Goten	Voldoende
26.1 Zinken goot	Matig
26.10 Waterlijn dakvlak <> goot	Goed
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Voldoende
27.1 Overstekken	Goed
27.2 Boeiboorden	Onvoldoende
27.6 Gootklossen	Goed
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Onvoldoende
28.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Onvoldoende
29 Gevels	Goed
29.1 Uitlijning van de woning	Goed
29.4 Overige bevindingen gevels	Goed
29.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels	Goed
29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Goed
29.11 Trasraam	Goed
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Voldoende
33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Goed
33.2 Houtrot kozijnen	Matig
33.5 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Goed
33.6 Kozijn vervuiling	Goed
33.9 Beglazing	Goed
Beglazing	Goed
33.10 Overige gebreken kozijnen	Matig
33.11 Raamdorpels	Matig
Raamdorpelstenen (keramisch)	Matig
34 Schilderwerk buiten de woning	Onvoldoende
34.1 Schilderwerk (per direct uitvoeren)	Onvoldoende
Kozijn schilderwerk	Onvoldoende
Deuren schilderwerk	Onvoldoende
35 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	Voldoende
35.1 Samenvatting	Voldoende
Dakconstructie aanbouw	Niet waarneembaar
Dakbedekking	Goed

Onderwerp	Resultaat
Overige bevindingen dakbedekking	Goed
Aansluitingen dak naar gevel	Matig
Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw	Niet waarneembaar
37 Bijgebouw of opstal	Voldoende
37.1 Samenvatting	Voldoende
Dakconstructie	Goed
Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot	Actie noodzakelijk
Bitumen dakbedekking	Onvoldoende
Algehele conditie van de bitumen	Onvoldoende
Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw	Niet waarneembaar
Gevels bijgebouw of schuur	Matig
Gevels bijgebouw metselwerk	Matig
Schilderwerk bijgebouw en/of opstal	Goed
Overige opmerkingen kozijnen	Goed
Asbest in bijgebouw of schuur	Goed
Algemene opmerkingen van de inspecteur	
38 Garagedeur	Onvoldoende
39 Asbest in of buiten de woning	Nader onderzoek
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 Dakvlak (binnenzijde)	€0	€0	€0
7 Dakopeningen	€0	€0	€0
8 Trappen in de woning	€0	€0	€0
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€0	€0	€0
10 Schilderwerk in de woning	€0	€0	€1.860
11 Binnenkozijnen & deuren	€0	€0	€0
12 Keuken & Sanitaire groepen	€0	€600	€1.180
13 Installaties, gas, water en elektra	€160	€420	€0
14 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
15 Brandveiligheid in de woning	€0	€0	€0
16 Kruipruimte	€0	€0	€0
18 Riolering	€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	€160	€0	€0
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€0	€720	€0
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€680	€0	€0
29 Gevels	€0	€0	€0
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€1.195	€0	€0
34 Schilderwerk buiten de woning	€530	€0	€0
35 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	€0	€0	€0
37 Bijgebouw of opstal	€2.880	€950	€0
38 Garagedeur	€0	€250	€2.200
39 Asbest in of buiten de woning	€400	€0	€0
41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€6.225	€2.940	€5.240

Rapportage

1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Inspectie & woningdetails

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

Woningen met een bouwjaar tussen 1950 en 1960 zijn tijdens de bouw slecht tot geheel niet geïsoleerd. Energie besparen was in die periode totaal nog geen issue. Net zo min als brandveiligheid en een gezond binnenklimaat. In de loop van de jaren is er dus heel veel aangepast en verbeterd aan deze woning! Net zo goed als dat veel voordelen heeft, is dat ook een reden om alert te zijn! Veel oude en nieuwe technieken of methodieken zijn aan elkaar verbonden en vormen thans deze woning. Tijdens deze inspectie is er extra aandacht voor al deze aanpassingen die zijn gerealiseerd, ook is extra gelet op constructieve wijzigingen! Let op: in deze periode is ook het gebruik van asbest toegepast in de woningbouw!

- 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 houten 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 Dakvlak (binnenzijde)

- 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.



Vanwege afwerking, betimmering of andere beperking is het dakbeschot binnen vandaan niet of onvoldoende te inspecteren. Voor overige inspectie resultaten voor wat betreft het dakvlak verwijzen wij u naar hoofdstuk daken. Het is niet zichtbaar geworden of het dakvlak is nageïsoleerd.

6.3 Isolatie dakvlak binnenzijde

Het dakvlak is aan de binnenzijde geïsoleerd op een later moment dan de oorspronkelijke bouwperiode. Bij het isoleren van binnenuit bestaat het grootste risico uit vochtophoping in de dakconstructie. Wanneer warme, vochtige lucht uit de woning door de isolatie heen in aanraking komt met koudere delen van het dak, kan condensatie optreden. Dit kan leiden tot schimmelvorming, houtrot of andere structurele problemen.

Om dergelijke problemen te voorkomen, is het van cruciaal belang om een dampremmende folie aan de warme zijde van de isolatie (de binnenzijde) aan te brengen. Deze folie voorkomt dat vochtige lucht de isolatie of het dakbeschot binnendringt. De totale opbouw van de vernieuwde thermische schil en de volgorde van de toegepaste materialen spelen een essentiële rol in het beheersen van vochtproblemen.

Voor zover mogelijk heeft de inspecteur geprobeerd de opbouw van het dakvlak aan zowel de binnen- als buitenzijde te achterhalen. Waar visuele waarnemingen mogelijk waren, worden eventuele opmerkingen hieronder beschreven.

Het is geheel niet zichtbaar of de binnen isolatie op de juiste manier is aangebracht. Om daar wat over te zeggen moet destructief onderzoek worden uitgevoerd. De juiste volgorde van de thermische schil zou moeten zijn: afwerking, dampremmende folie, isolatie en tot slot het dakbeschot.



Het is niet zichtbaar of er onder de dakbedekking een folie is toegepast en, zo ja, of deze folie dampopen is.

- Indien er een buitenfolie aanwezig is: Het is belangrijk dat deze folie dampopen is. Een oudere, dampdichte folie kan problemen veroorzaken, omdat vocht dan niet weg kan en in de constructie blijft hangen, wat het risico op schimmel en houtrot verhoogt.
- Indien er geen buitenfolie onder de dakpannen of dakbedekking aanwezig is: De dakconstructie heeft dan de mogelijkheid om goed te ventileren, waardoor vocht gemakkelijker kan ontsnappen. In dit geval is het van essentieel belang dat de opbouw van de vernieuwde thermische schil aan de binnenzijde zorgvuldig is uitgevoerd, om te voorkomen dat vocht de dakconstructie binnendringt. Wanneer een dakrenovatie wordt overwogen, kan het verstandig zijn om alsnog een dampopen, waterkerende folie aan de buitenzijde aan te brengen. Dit verhoogt niet alleen de weerbestendigheid van het dak, maar minimaliseert ook het risico op vochtproblemen.

7 Dakopeningen

Goed

7.2 Dakramen en lichtkoepels

Goed

Dakraam en/of lichtkoepel

Goed

In voorkomende gevallen kan het zijn dat onderstaand meerdere dakramen en/of lichtkoepels zijn samengevat in 1 conclusie, dit wordt alleen gedaan indien dakramen en/of lichtkoepels 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 dakramen en/of lichtkoepels

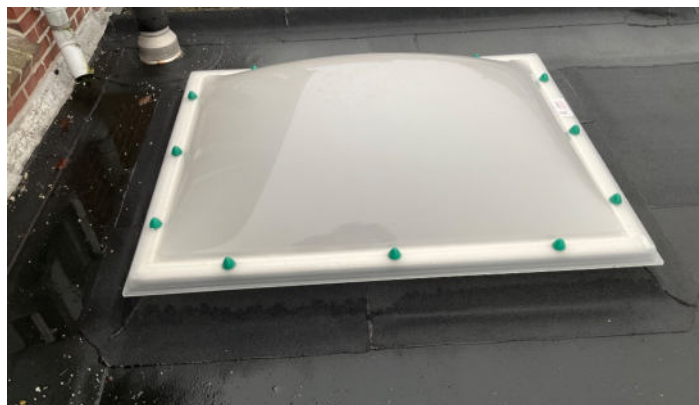
Niet waarneembaar



Het is vanwege afwerkingen niet zichtbaar of rond de dakopening de (balken)constructie is aangepast. Er zijn geen afwijkingen zichtbaar die erop duiden dat een eventuele aanpassing niet deugdelijk zou zijn. Er zijn geen bijzonderheden opgemerkt.

Overige opmerkingen dakramen en/of lichtkoepels

Goed



Met betrekking tot het dakraam en/of lichtkoepel is gekeken naar eventuele gebreken. Denk hierbij aan lekke beglazing, overige lekkage en/of indien van toepassing 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

Voldoende



Er is geen trapleuning aanwezig maar wel een hekwerk of balustrade.

- Volgens het bouwbesluit moet een trap ten minste aan één zijkant zijn voorzien van een leuning of hekwerk. In dit geval is dit dus prima in orde.

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.



Geen bijzonderheden of verdere opmerkingen voor wat betreft de trap.

9 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Goed

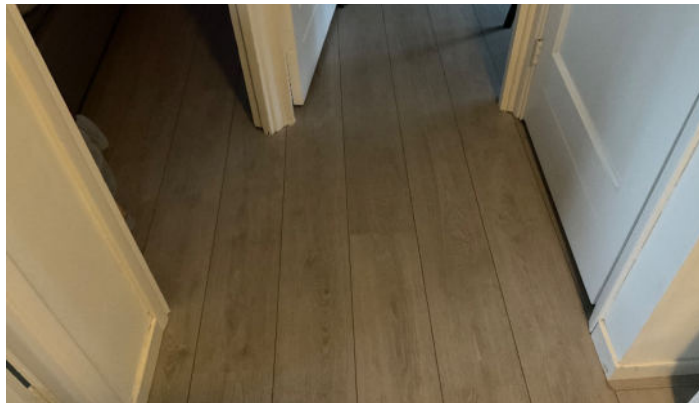
Oudere en nieuwere materialen hebben ten opzichte van elkaar andere uitzettings- en krimpmomenten. Het komt mede hierdoor dat bij dergelijke wijzigingen soms krimp-scheuren aanwezig zijn. Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen gehandhaafd blijven en/of esthetisch herstel kan worden uitgevoerd.

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 houten vloeren aanwezig. Houten vloeren kunnen geluidsoverlast veroorzaken naar andere verdiepingen in de woning. Met het gebruik van de woning moet daarmee altijd rekening worden gehouden. Houten vloeren zijn meer onderhevig aan onderhoud dan een betonnen vloer. Vooral houten begane grond vloeren met een vochtige kruipruimte vormen een hoger risico, denk hierbij aan houtaantasters, houtrot in balken of in vloerbeschoot en dergelijke. Echter onder goede omstandigheden hoeft dat allemaal geen probleem te zijn en is een houten vloer natuurlijk prima.

- Vloeren kunnen aan de bovenzijde niet worden geïnspecteerd indien op de vloer een afwerking of bedekking aanwezig is geweest ten tijde van de inspectie.

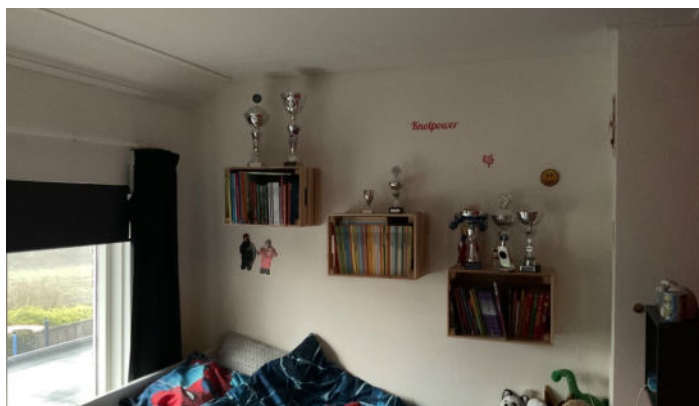
Voor zover visueel is waar te nemen kan worden aangenomen dat geen gebreken aan de bovenzijde van de vloer aanwezig zijn.

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

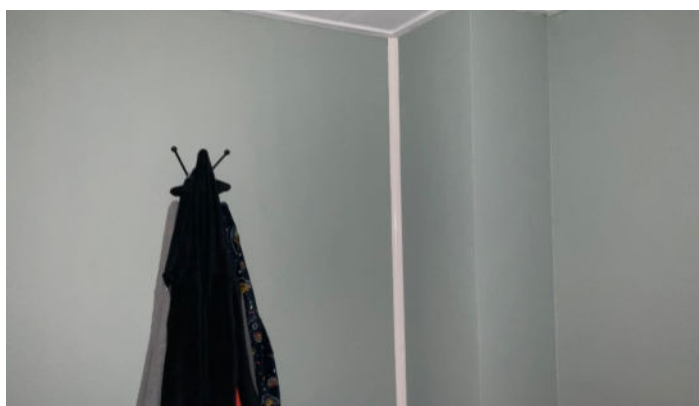
inspectie.

9.4 Wanden in de woning

Goed



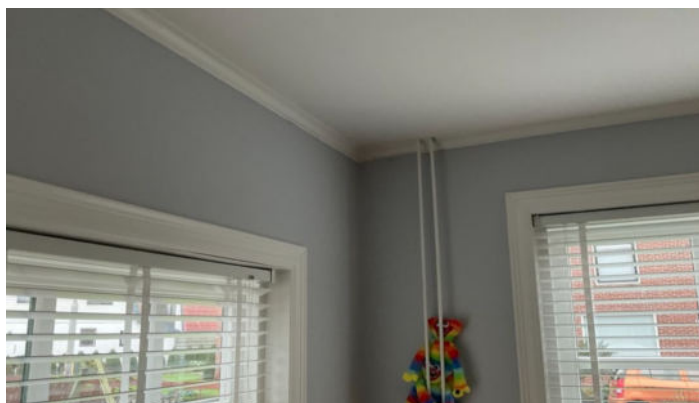
Er zijn (deels of meerdere) metselwerk of (ytong) blokken (woningscheidende) wanden/muren aanwezig.



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

9.5 Plafonds in de woning

Goed



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



Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

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

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van PVC schroten of tempex plaatjes, niet duidelijk is waarop deze zijn gemonteerd. Bij eventuele verwijdering van de plafondafwerking moet rekening worden gehouden met onbekende materialen die tevoorschijn gaan komen. Wij adviseren om de plafondafwerking te verwijderen en het plafond wat tevoorschijn komt te renoveren of te vernieuwen.

- Deze plafondafwerkingen zijn over het algemeen (zeer) licht ontvlambaar en zorgen bij brand voor een enorme rookontwikkeling. Bovendien smelten de materialen snel en de brandende druppels kunnen ernstige brandwonden veroorzaken. Schrootjes kunnen gaan hangen bij een brand, waardoor deze obstakels vormen bij het verlaten van de ruimte/woning.
- Uiteraard ligt de keuze van het wel/ niet weghalen van het materiaal bij de woning eigenaar. Het hanteren van het bouwbesluit is echter wettelijk verplicht en in het bouwbesluit staat beschreven dat het materiaal niet is toegestaan in het geval van bestaande woningbouw. Indien er brand ontstaat en er worden oudere PVC schroten aangetroffen, kan het zo zijn dat een verzekeraar niet uitkeert.

9.6 Vensterbanken

Goed



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

10 Schilderwerk in de woning

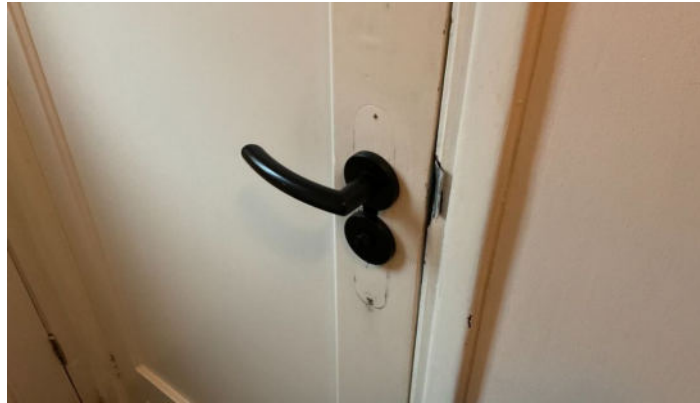
Voldoende

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

Onvoldoende



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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€1.860

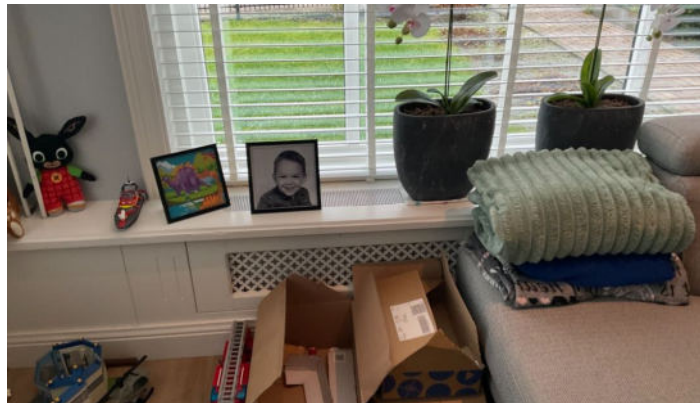
10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Goed

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

10.3 Plafond schilder en sauswerk

Goed



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

11 Binnenkozijnen & deuren

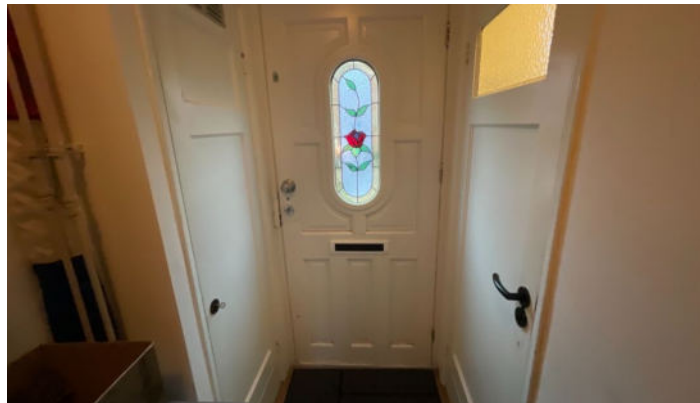
Goed

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

- Jaarlijks controleren en aandraaien van alle schroeven in de scharnieren, net zoals het aantikken van de scharnierpenen 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

Goed

Badkamer samenvatting

Goed



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.



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 vochtmeting geeft een verhoogd percentage, echter een echte oorzaak van dit verhoogde percentage is niet vastgesteld of direct visueel waargenomen. Het kan zijn dat achter het tegelwerk gebreken aan leidingwerk e.d aanwezig zijn. Een voortdurende vochtbelasting maakt de gebruikte lijmen week en kunnen loszittend tegelwerk veroorzaken. Indien de oorzaak niet kan worden vastgesteld moet nader onderzoek worden uitgevoerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€380	€0

Kitwerk badkamer

Goed



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

Voegwerk badkamer

Goed



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

Wand en vloerafwerking badkamer

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



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

Overige opmerkingen badkamer

Goed



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

Elektra en aarding in de badkamer

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

In de badkamer zijn geen wandcontactdozen zichtbaar aanwezig. Eventuele risico's of onzekerheden met betrekking tot de aarding zijn nu niet van toepassing.

12.2 Toiletten

Toilet 1

Voldoende

Voldoende

Voorzieningen in toilet

Goed

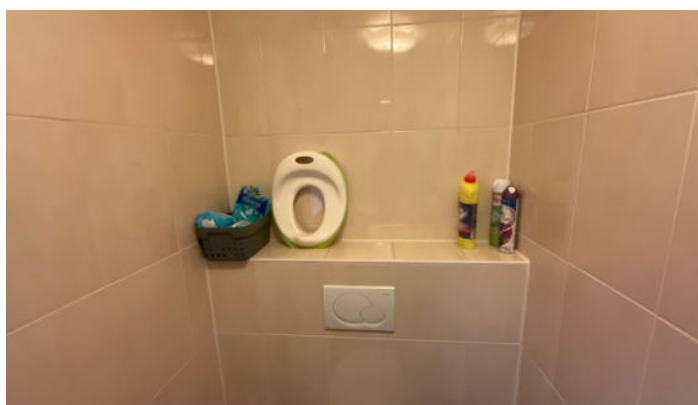


Een staand toilet is aanwezig. Controleer de bevestiging van de pot aan de vloer en check regelmatig rond de pot op lekkages. Lekkages kunnen optreden bij de aansluiting op de riolering of bij de wateraansluiting.

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

Matig



In het toilet is geheel geen ventilatie/afzuiging aanwezig, in dit geval is dat onvoldoende en adviseren we om dit te verbeteren.

- Natuurlijke ventilatie is een manier van ventileren van een gebouw waarbij géén geforceerde of mechanische ventilatie wordt toegepast. Zowel de aanvoer als de afvoer geschieden op een natuurlijke manier. Voorbeelden die voor natuurlijke ventilatie kunnen zorgen, zijn luchtroosters, zelfregulerend ventilatieroosters, moproosters in buitenmuren, kieren e.d.
- Mechanische ventilatie is een manier van ventileren/afzuiging waarbij met behulp van elektriciteit een afzuiging mechanisch wordt aangedreven en lucht wordt afgezogen. Een afvoer kanaal is hiervoor noodzakelijk.
- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

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

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.

Toilet 2

Voldoende

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

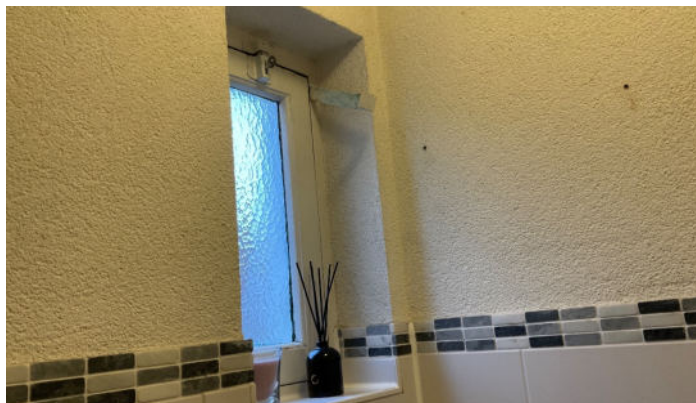
Goed



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

Matig



In het toilet is geheel geen ventilatie/afzuiging aanwezig, in dit geval is dat onvoldoende en adviseren we om dit te verbeteren.

- Natuurlijke ventilatie is een manier van ventileren van een gebouw waarbij géén geforceerde of mechanische ventilatie wordt toegepast. Zowel de aanvoer als de afvoer geschieden op een natuurlijke manier. Voorbeelden die voor natuurlijke ventilatie kunnen zorgen, zijn luchtroosters, zelfregulerend ventilatieroosters, moproosters in buitenmuren, kieren e.d.
- Mechanische ventilatie is een manier van ventileren/afzuiging waarbij met behulp van elektriciteit een afzuiging mechanisch wordt aangedreven en lucht wordt afgezogen. Een afvoer kanaal is hiervoor noodzakelijk.
- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

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

Gebreken toilet & voorzieningen

Matig



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

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

12.3 Keuken

Voldoende

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

Algehele indruk keuken

Goed



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

Installatie/water keuken

Matig



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

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

Keukenmeubel/kast

Goed



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

Keukenapparatuur

Goed

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



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

13 Installaties, gas, water en elektra

Goed

13.1 Elektra installatie

Goed

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

Bedrading

Goed

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



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

Vinyl of jute bedrading

Goed



Op basis van een steekproef is de bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van stoffen mantels (zogenaamde jute of linnen bedrading). Gezien de bouwperiode van de woning zou dergelijke bedrading nog aanwezig kunnen zijn. Deze is niet aangetroffen! Daar waar de bedrading is gezien, is deze vervangen voor installatiedraad. Die draden hebben een massieve koperen kern en een isolatie die meestal bestaat uit vinyl.

Stalen buis/montagedozen

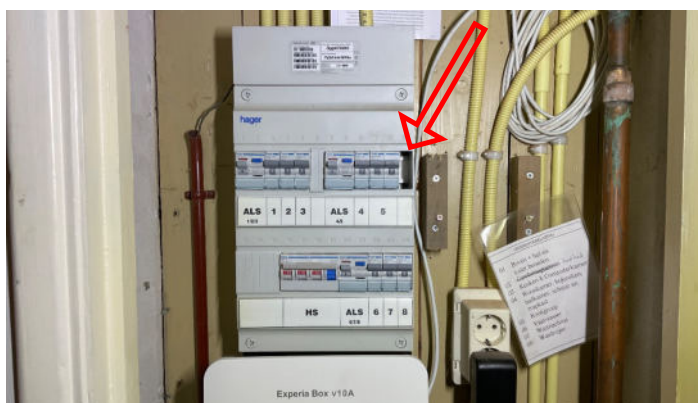
Matig



Bij controle en rondgang door de woning is opgemerkt dat op meerdere plaatsen ten behoeve van de elektra nog stalen buis of stalen montagedozen zijn gebruikt. In veel gevallen roesten deze materialen aan de binnenzijde waardoor de elektra bedrading kan worden aangetast. Ook scherpe randen in de buizen zijn een risico op kortsluiting, omdat de bedrading snel kan beschadigen of "verdrukt" komt te zitten. Als de technische mogelijkheden en ruimte aanwezig is dan wordt u bij deze geadviseerd de stalen buis en stalen montagedozen te vervangen door pvc-buismateriaal.

Groepen en meterkast

Matig



Er is wat mechanische schade of er ontbreken kleine onderdelen aan de groepenkast, dit kan eenvoudig worden hersteld en/of alsnog worden aangebracht. De groepen en meterkast verkeren verder in een voldoende en goede conditie, het geheel is actueel en kan prima functioneren.

- Door ontbrekende onderdelen aan de groepenkast kan zich stof ophopen in de kast. De warmte van de elektrische installatie in combinatie met stof en vuil kan het begin zijn van brand!

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

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. 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!

- 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.

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

Voldoende

- In voorkomende gevallen zijn loden leidingen aanwezig in woningen welke voor 1960 zijn gebouwd. Een loden waterleiding is te herkennen aan de grijze kleur. Soms zijn deze weggewerkt in stucwerk van wanden of achter betimmeringen. Niet altijd kunnen deze loden leidingen visueel worden waargenomen. Indien wij loden leidingen visueel eenvoudig hebben kunnen waarnemen zal dit navolgend worden gemeld, het hier navolgend niet specifiek benoemt zijn van de aanwezigheid van loden waterleidingen geeft u nog geen zekerheid dat loden leidingen absoluut niet aanwezig zijn.



De watermeter is in een put buiten de woning. Op zich geen probleem maar een risico in de winter in een langere vorstperiode. Ook kan stijgend grondwater of overlast van regen de put onder water zetten, dit is vanzelf niet goed voor de meter en alle bewegende onderdelen. Controleer regelmatig op gebreken, eventueel kan isolatiemateriaal worden aangebracht in de put om deze tegen de vorst te beschermen.

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)

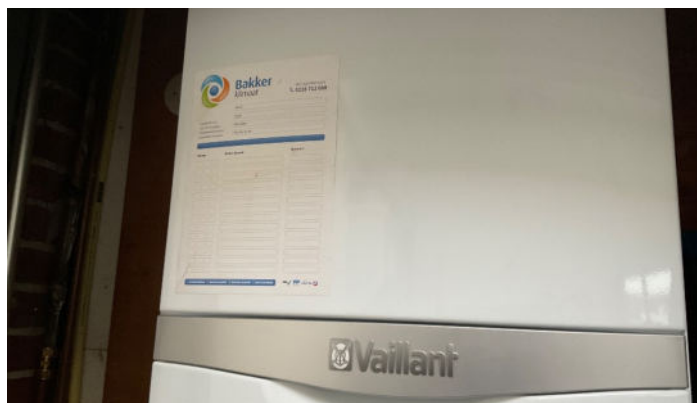
Goed

De woning is voorzien van een traditioneel CV-systeem (Centrale verwarming) met ketel. Bij de aanschaf van een woning met een gasgestookte ketel is het raadzaam om een gecertificeerd installateur te raadplegen. Zij kennen de geldende regels en zorgen ervoor dat de ketel veilig, efficiënt en volgens de wet wordt geïnstalleerd en onderhouden.

- In Nederland is de Gasketelwet sinds 1 april 2023 volledig van kracht. Het is verplicht om gasgestookte cv-ketels, geisers en gashaarden te laten installeren en onderhouden door een erkend gecertificeerd installateur.
- Installateurs moeten werken volgens de richtlijnen van de CO-certificering.
- Niet-gecertificeerde installateurs mogen geen werkzaamheden uitvoeren aan gasgestookte installaties.
- Wij adviseren altijd een inspectie en onderhoud voor wat betreft de CV ketel door een gecertificeerde installateur welke is aangesloten bij een erkende instantie zoals InstallQ.

Onderhoud & bouwjaar

Goed



Het is niet zichtbaar dat regelmatig onderhoud is gepleegd aan de CV-ketel.

- Jaarlijks onderhoud aan een CV-ketel wordt geadviseerd.
- Laat het onderhoud vastleggen in het onderhoudsboekje bij de CV ketel.
- Indien ook het vervangen van de ketel (per direct) wordt geadviseerd, kan dit onderhoud vanzelf achterwege worden gelaten.



De CV-ketel is van een redelijk recent bouwjaar. Het bouwjaar van de CV-ketel is van de periode 2019 t/m 2021.



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

13.17 Vloerverwarming

Goed



Vanaf de verdeler zijn de groepen ingedeeld. Aan de verdeler en/of pomp zijn geen defecten en/of gebreken opgemerkt. Het geheel is goed onderhouden en het lijkt erop dat dit prima kan functioneren.

14 Ventilatie in de woning

Onvoldoende

14.1 Ventilatie systeem

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

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

14.3 Ventilatie roosters op beglazing/kozijn

Onvoldoende

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

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

15 Brandveiligheid in de woning

Onvoldoende

In een woning horen voldoende rookmelders aanwezig te zijn. Op elke bouwlaag ten minste 1 rookmelder in de algemene ruimte. Deze zijn bedoeld om een brand te detecteren, hierop kunnen de melders een signaal (alarm geluid) geven.

- Controleer (indien van toepassing) jaarlijks de batterijen en vervang deze minstens eens per 2 jaar.
- Op de melder zit een controle/test knop, doe deze test tenminste eenmaal per jaar. De aanwezige rookmelders zijn niet op functioneren gecontroleerd.
- Met een rookmelder kan een brand al in een vroeg stadium worden gedetecteerd en schade gereduceerd.
- Sinds 2003 geldt de verplichting van een rookmelder op elke verdieping al voor nieuwbouwhuizen, per 1 juli 2022 geldt deze verplichting ook voor bestaande bouw.

Rookmelders hebben een technische levensduur van 10-jaar. Vervuiling door stof zorgt ervoor dat de in de rookmelder aanwezige rookkamer vervuild raakt. Detectie van rook en brand wordt hierdoor minder nauwkeurig. De kans bestaat dat een rookmelder eerder een vals alarm geeft of rook te laat wordt gedetecteerd. Vervang dus tijdig alle rookmelders die in uw huis zijn gemonteerd. De vervangingsdatum treft u aan op iedere rookmelder, de datum voor vervanging kunt u terugvinden op de zij- of onderkant van de melder.

Wanneer u uw huis gaat opknappen of verbouwen mag dit niet tot gevolg hebben dat de brandveiligheid vermindert. Besef dat door het verwijderen van deuren of tussenwanden, brand en rook zich vanuit een ruimte snel door de gehele woning kan verspreiden. Controleer de woning op aanwezigheid en werking van rookmelders. Indien van toepassing alsnog rookmelders aanbrengen of batterijen vervangen.

15.1 Plafonds brandveiligheid

Onvoldoende

Er zijn licht ontvlambare materialen aanwezig als plafond afwerking (bijvoorbeeld PVC schroten of Tempex). Deze afwerkingen kennen een snelle branddoorslag, bij PVC schroten is ook de rookontwikkeling zeer sterk. Wilt u minder risico en een hogere brandwerendheid dan kan beter een ander materiaal als plafondafwerking worden aangebracht. Het onderliggende materiaal is onbekend en visueel niet waarneembaar.

- Uiteraard ligt de keuze van het wel/ niet weghalen van het materiaal bij de woning eigenaar. Het hanteren van het bouwbesluit is echter wettelijk verplicht en in het bouwbesluit staat beschreven dat het materiaal niet is toegestaan in het geval van bestaande woningbouw. Indien er brand ontstaat en er worden kunststof schroten aangetroffen, kan het zo zijn dat een verzekeraar niet uitkeert.
- Materialen met een zeer sterke rookontwikkeling bij brand kunnen beter niet worden toegepast, vooral niet in een vluchtroute.
- Materialen die bij brand veel (giftige) rook produceren zijn: hard en zacht PVC (polyvinylchloride), PS (polystyreen, ook wel genoemd tempex, styropor of piepschuim).
- Laat u bij nieuw materiaal goed informeren over onderwerpen zoals branddoorslag en brandoverslag.

16 Kruipruimte

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

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

16.1 Beton of steenachtige vloer

Niet waarneembaar

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

18 Riolering

Niet waarneembaar

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

19 Overige afvoeren

Goed

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

20 Fundering van de woning

- Het funderingstype is niet vastgesteld tijdens de bouwkundige keuring. Dit kan worden afgeleid uit de bouwtekeningen, die kunnen worden opgevraagd bij de gemeente.

De meest gebruikte en bekende methode om een woning te funderen is door middel van heipalen. De fundering is hierbij op deze palen gefixeerd. Elke paal heeft een berekende vaste lengte en de punt van de paal reikt tot de vaste (zand)grond. Bij woningen met een paalfundering en een bouwjaar tot ergens in de jaren '70 kan een houten paalfundering zijn toegepast. 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.

- 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.

Naast de paalfundering wordt in Nederland ook de zogenaamde staalfundering veel toegepast. Fundering op staal houdt in dat een gebouw direct op een zandlaag staat. De zandlaag vormt hier de stabiele ondergrond die zo hard en draagkrachtig is dat heien niet nodig is. De fundering ligt minstens 80 cm onder het maaiveld vanwege de vorstgrens. Funderen op staal is alleen mogelijk op zand- of mergelgrond. Het is algemeen bekend dat gebouwen die op staal zijn gefundeerd meer risico lopen op verzakking, zetting of scheurvorming in het metselwerk, bijvoorbeeld door veranderingen in de bodemstructuur in de omgeving.

Naast de paal- en staalfundering wordt in sommige gevallen ook een plaatfundering toegepast. Dit is een horizontale plaat van gewapend beton die als dragend structurelement fungeert voor de gehele bovenbouw. Plaatfunderingen worden vooral toegepast bij lichtere gebouwen. Een plaatfundering houdt in dat het gebouw op één grote, gewapende betonnen plaat rust in een draagkrachtige zandlaag. De fundering zelf wordt de funderingsplaat of vloerplaat genoemd. Ook hier staat de fundering direct op de zandlaag en onder het maaiveld, om de vorstgrens te respecteren.

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.

- Het is algemeen bekend dat bij woningen met een staalfundering of plaatfundering een hoger risico bestaat op verzakking, zetting of scheurvorming in het metselwerk. Dit kan veroorzaakt worden door veranderingen in de bodemstructuur in de directe omgeving.
- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem. Dit is deels zichtbaar via de 'bodemdalingskaart' die online beschikbaar is. In sommige gebieden daalt de bodem met 3 mm, en in andere zelfs tot 10 mm per jaar. Deze bodemdaling kan leiden tot verzakte gevels, ongelijke drempels, scheuren in muren, wateroverlast, en ook schade aan tuinen, bestrating en rioleringen.
- Woningen met een paalfundering ondervinden doorgaans minder hinder van bodemdaling dan woningen met een staalfundering.
- Overheden zijn zich bewust van deze bodemdaling en onderzoeken mogelijke maatregelen, hoewel een definitieve oplossing waarschijnlijk niet haalbaar is. Vooral de grondwaterstand, die van grote invloed is op bodemdaling, wordt gemonitord, en klimaatverandering is daarbij een belangrijke factor. Bij langdurige droogte ontstaan immers scheuren en verzakkingen.
- Schade aan woningen door bodemdaling kan op elk moment ontstaan, reeds aanwezig zijn, of in de toekomst verergeren. Dergelijke schade is niet te voorzien tijdens een bouwkundige keuring, valt onder eigen risico en is uitgesloten van aansprakelijkheid.

Door klimaatverandering, zoals periodes van droogte, verzakken slecht gefundeerde woningen sneller dan voorheen. Landelijk lopen hierdoor honderdduizenden woningen een groot risico op verzakking. Het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) schat dit aantal zelfs op een miljoen. Een verzakking van slechts enkele millimeters per jaar kan serieuze schade veroorzaken. Omdat bodemdaling vaak ongelijkmatig verloopt rondom een woning, ontstaan er snel scheuren in muren, vloeren en kozijnen. Een droge zomer verergert dit probleem: dalende grondwaterstanden laten (houten) funderingspalen vaker droogvallen, waardoor ze kunnen gaan rotten en uiteindelijk breken. Het meest kwetsbaar zijn woningen die niet op betonnen palen of een betonnen

fundering staan. Woningen van vóór 1980, die nog op houten palen staan, evenals woningen met een staal- of plaatfundering, lopen een verhoogd risico.

De fundering van een woning en de bodemstructuur eronder zijn altijd uitgesloten van een bouwkundige keuring. Tijdens de keuring wordt wel gecontroleerd op visueel waarneembare afwijkingen door de fundering. Als dergelijke afwijkingen eenvoudig zichtbaar zijn, wordt hiervan melding gemaakt of wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Volledige zekerheid kan met deze visuele inspectie echter niet worden geboden; een vervolgonderzoek is hiervoor altijd noodzakelijk.

20.1 Opmerkingen fundering

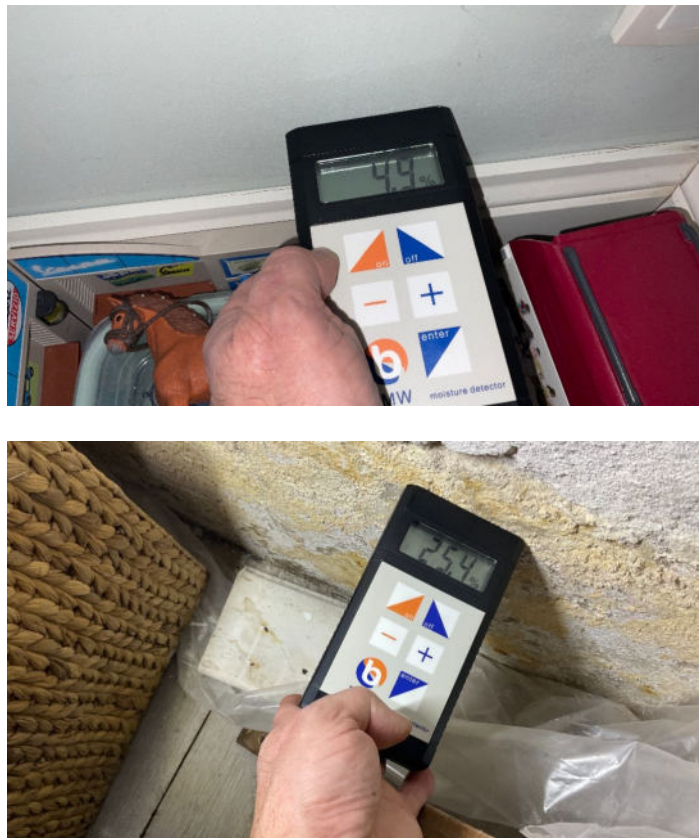
Goed

- 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 aan de woning en eventueel fundering kan worden samengevat als technisch in voldoende conditie.

21 Optrekkend vocht

Matig



Op muren in de woning (grenzend aan de betonvloer) is een vochtmeting gedaan langs het vloerveld. Er is een verhoogd percentage vocht gemeten, dit kan duiden op water onder maaiveld hoogte, hoog grondwater of niet voorziene en/of te controleren gebreken in een belendende woning.

- Optrekkend vocht is vanzelf niet goed voor de constructie van de woning! Het stucwerk wordt aangetast. Ook de materialen zoals eventueel metsel en voegwerk worden poreus, en gaan verzanden indien deze materialen continue worden belast door optrekkend vocht.
- Niet onbelangrijk om te vermelden dat ook voor schimmels en zwammen een ideaal klimaat en voedingsbodem wordt gekweekt.
- Onder bepaalde omstandigheden zal dit optrekkende vocht in meer of mindere mate aanwezig zijn.

Er wordt bij het aanwezige optrekkende vocht in dit specifieke geval geen aanvullende maatregel geadviseerd. Eventuele verbeteringen en/of preventieve maatregelen worden (indien van toepassing en aanwezig) benoemd bij de kruipruimte.

23 Daken

Goed



Op het hoofddak van de woning is een keramisch pannendak aanwezig. Deze pan is een dakbedekking van gebakken klei 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 ongevoelbaar, 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.

23.5 Algehele conditie van de keramische pannen

Voldoende

De bouwperiode van de woning is dusdanig dat de levensduur van de keramische pan reeds lang voorbij is, als we rekenen met bouwjaar en levensduur (onafhankelijk van de hierna volgende beoordeling), moet rekening worden gehouden dat alle pannen op korte termijn vervangen moeten worden.

- Standaard gaan keramische pannen gemiddeld meer dan 50 jaar mee. Een geglazuurde keramische pan heeft een nog langere levensduur.
- Indien de pannen reeds zijn vervangen kan bovenstaande opmerking over de levensduur van de pan worden genegeerd.



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 betonnen dakpan is gemiddeld 30 jaar.
- De levensduur van een keramische pan is gemiddeld 50 jaar.
- De levensduur van een pan kan in gunstige omstandigheden wel oplopen tot 100 jaar, dit hangt mede af van het onderhoud.

23.6 Overige opmerkingen keramische 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

Binnen vandaan kon het dakbeschot niet worden geïnspecteerd. In verband met verhinderingen of beperkingen, is het dakbeschot ook 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.
- Geadviseerd wordt rookkanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.
- Eventuele rookkanalen zijn niet aan de binnenzijde en ook niet op functioneren gecontroleerd.

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

Matig



Meerdere reparaties aan de aansluiting en/of afdichting tussen de schoorsteen en het dakvlak zijn reeds uitgevoerd. Of dit deugdelijk is zal op termijn moeten blijken.

- 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.
- Controleer periodiek (tenminste jaarlijks) de reparaties, deze zijn extra kwetsbaar en hebben op een dak veel te 'lijden'.

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

Onvoldoende

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.
- Geadviseerd wordt rookkanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.
- Eventuele rookkanalen zijn niet aan de binnenzijde en ook niet op functioneren gecontroleerd.



De rookgassen moeten ongestoord de dakdoorvoer kunnen verlaten en zich verspreiden in de atmosfeer. In dit geval is de rookgasafvoer te dicht bij een raam of gevelopening geplaatst. Hierdoor is een normaal gebruik van het raam en/of de gevelopening niet mogelijk en kan zelfs een (ernstig) gevaar opleveren voor de gezondheid. Voor de uitmonding en afvoer van rookgassen zijn normen vastgesteld, laat u hierover informeren door een deskundige alvorens de bedoelde voorzieningen te gebruiken.

26 Goten

Voldoende



26.1 Zinken goot

Matig

De zinken dakgoot is de opvangbak of opvangstrook die hemelwater afvoert van het dak naar de regenpijp. Zink is een bouwmetaal met een veelzijdig karakter en heeft een lange levensduur.

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



De goot is meer dan normaal vervuild. De vervuiling is dusdanig dat de goot niet meer goed kan functioneren. Er is een risico op wateroverlast bij hevige regenval. De goot dient per direct geheel schoon gemaakt te worden.

- Goten op zijn minst jaarlijks reinigen!
- Goed onderhoud en reiniging van de goten zorgt voor een langere levensduur van de materialen.
- Door de vervuiling is de goot onvoldoende beoordeeld en kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden na noodzakelijk onderhoud.

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

NHG A.3.1

26.10 Waterlijn dakvlak <> goot

Goed

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

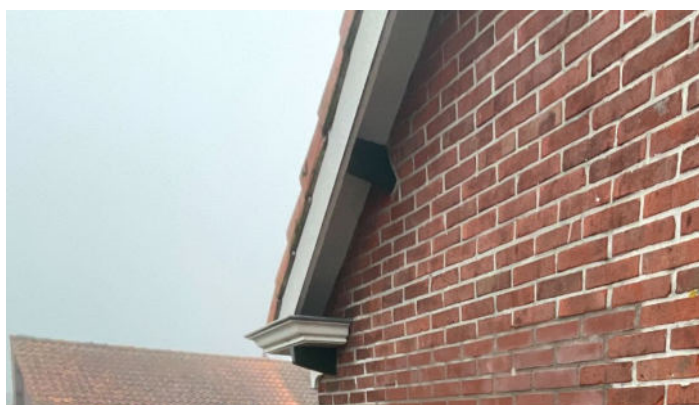
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

Voldoende

27.1 Overstekken

Goed

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



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

27.2 Boeiboorden

Onvoldoende

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



De originele boeiboorden zijn (geheel of deels) bekleed met een (volkern of kunststof) materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld.

De originele boeiboorden zijn (geheel of deels) bekleed met een materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld. Het materiaal is NIET geventileerd aangebracht, tussen de verschillende materialen kan het nu niet ventileren, en is de kans op condensvorming groot met aantasting/houtrot van het onderliggende houtwerk als gevolg. Wij adviseren het materiaal waarmee de overstek is bekleed te verwijderen en opnieuw (op rubbers) professioneel en geventileerd aan te brengen.

- Het kan zijn dat na verwijdering van het materiaal gebreken aan het onderliggende houtwerk zichtbaar worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€720	€0

NHG A.3

27.6 Gootklossen

Goed

Een gootklos is een ondersteuning van een dakgoot of overstek, forser dan de gootbeugel, vaak van hout. De gootklos is vaak ingemetseld in de muur voor een hogere draagkracht. In enkele gevallen hebben de gootklossen geen functie maar zijn aangebracht voor een verbeterd esthetisch effect en uitstraling van het geheel.



Aan de gootklossen zijn op basis van datgene wat zichtbaar is geweest geen gebreken opgemerkt. Het geheel kan als bedoeld functioneren.

28 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Onvoldoende

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

Onvoldoende



De HWA loopt over en/of er is onvoldoende afwatering of (afvoer)capaciteit, dit kan het gevolg zijn van een verstopping, breuk of ander (niet zichtbaar) gebrek aan de hemelwaterafvoer boven of onder het maaiveld. Gebreken kunnen meestal eenvoudig worden gelokaliseerd en hersteld. Voorzichtigheidshalve nemen we een stelpost op om dit beter te onderzoeken en te doen laten herstellen.

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

NHG A.3.1

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

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

NHG A.3.1

29 Gevels

Goed

- Gevelwerk dat uitsluitend zichtbaar is vanaf aangrenzende, niet openbaar toegankelijke percelen, daken of moeilijk bereikbare locaties valt buiten de reikwijdte van deze bouwkundige keuring. Indien u meer informatie of zekerheid hierover wenst, dient er vervolgonderzoek te worden uitgevoerd, indien van toepassing.



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

Goed

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

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



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

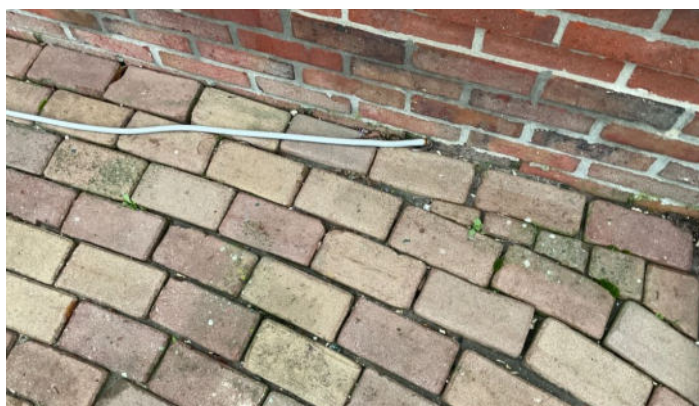
29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Goed

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

29.11 Trasraam

Goed



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

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

33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Voldoende



In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

In de woning zijn kunststof kozijnen gemonteerd.

33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Goed

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

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

33.2 Houtrot kozijnen

Matig

- 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!



Bij het steekproefsgewijs controleren van de kozijnen op houtrot is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden al is hersteld. Dit betekent dat één of meerdere kozijnen niet meer in optimale conditie verkeren, waardoor er op termijn mogelijk opnieuw houtrot kan ontstaan en zichtbaar worden.

33.5 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen

Goed

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

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.

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

Matig

Raamdorpelstenen (keramisch)

Matig

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.



Het voegwerk tussen de raamdorpelstenen verkeert in een matige tot slechte conditie. Om inwateren te voorkomen dit (daar waar nodig) voegwerk te worden vervangen. De oude voegen kunnen worden uitgeslepen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€975	€0	€0

NHG B.1.2

34 Schilderwerk buiten de woning

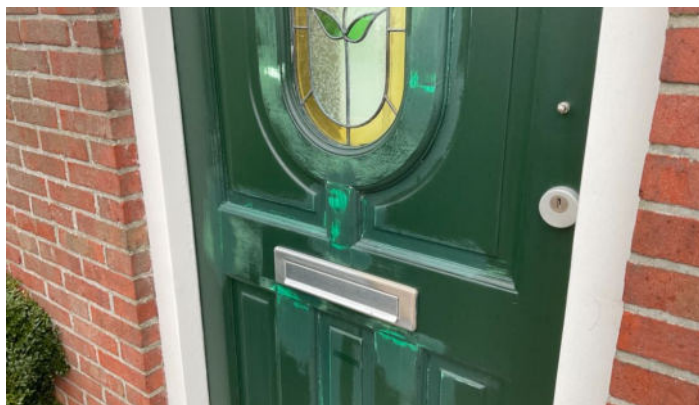
Onvoldoende

34.1 Schilderwerk (per direct uitvoeren)

Onvoldoende

Het schilderwerk aan de buitenzijde van de woning is gecontroleerd, grotendeels op afstand beoordeeld. Het is belangrijk om de kozijnen goed te onderhouden en bij te houden. Door regelmatig onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden verlengd en houtrot worden voorkomen. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting; op termijn moet al het schilderwerk echter altijd worden uitgevoerd. Het schilderwerk (gedeeltelijk of in zijn geheel) verkeert momenteel in slechte conditie. Binnen een jaar dient divers schilderwerk vernieuwd te worden. Hieronder worden alleen de hoofdgroepen genoemd waarvoor schilderwerk nodig is; dit is niet per specifiek onderdeel gespecificeerd.

- Signaleer kritieke punten tijdig door elk voor- en najaar het houtwerk te inspecteren en neem voorzorgsmaatregelen om verder verval, zoals houtrot, te voorkomen.
- Controleer tijdens uw jaarlijkse inspectie ook het kitwerk tussen de beglazing en het houtwerk. Dit moet 100% afdichten om vochtintrede te voorkomen, met name bij de liggende delen.
- Besteed extra aandacht aan onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, en de omtrekspeling van ramen en deuren.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe wanneer de verf poedert, onvoldoende hecht, of barsten vertoont tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude verflaag in zijn geheel.
- Krab indien nodig kleine naadjes en putjes schoon en vul deze met een tweecomponenten reparatiemiddel op epoxybasis. Ook grotere beschadigingen, zoals houtrot, kunnen hiermee worden hersteld. Naadjes kunnen tevens worden afgedicht met een acrylaatkit.
- Houd er rekening mee dat houtrot niet altijd volledig zichtbaar is geweest tijdens de bouwkundige keuring, of mogelijk zorgvuldig is weggewerkt of gerepareerd. Bij de voorbereiding van het schilderwerk, zoals schuren, kan houtrot alsnog zichtbaar worden.
- Zorg ervoor dat tijdens het schilderwerk ook de aansluitingen tussen kozijnen en bewegende delen, en tussen houtwerk en beglazing, waar nodig worden hersteld.



Kozijn schilderwerk

Onvoldoende

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€390	€0	€0

NHG B.2.2

Deuren schilderwerk

Onvoldoende

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€140	€0	€0

NHG B.2.2

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 dakbeschoot. Indien tussen de dakconstructie en de isolatie een goed ventilerende spouw aanwezig is, kan een dak wel aan de onderzijde worden geïsoleerd.

35.1 Samenvatting

Voldoende



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.



Er zijn al diverse reparaties uitgevoerd aan de loodstroken. Of dit de levensduur gaat verlengen zal moeten blijken. In elk geval verkeren deze loodstroken niet meer in een optimale conditie en moet rekening worden gehouden met hogere onderhoudskosten op enig moment, of zelfs vervangen.

Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw

Niet waarneembaar



Dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) van de aanbouw zijn (deels) bekleed, het achterliggende hout of materiaal is hierdoor niet geïnspecteerd. Er is een risico dat houtrot of andere gebreken aanwezig zijn achter de afwerking die is aangebracht. Alleen door afwerkingen en onderdelen te verwijderen kunnen eventuele gebreken worden opgemerkt.

37 Bijgebouw of opstal

Voldoende

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

**Dakconstructie**

Goed

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



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

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

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

Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot

Actie noodzakelijk



Er zijn actieve lekkagesporen, waarschijnlijk hebben we hier te maken met een gebrek op het dak. Dit zal dan bij het betreffende onderwerp nader zijn gespecificeerd.

De huiszwam is de enige zwam die niet in de natuur groeit. De Huiszwam heeft een constante temperatuur en hoge relatieve luchtvochtigheid nodig, in veel gevallen is de kruipruimte de perfecte locatie om te ontkiemen. In dit

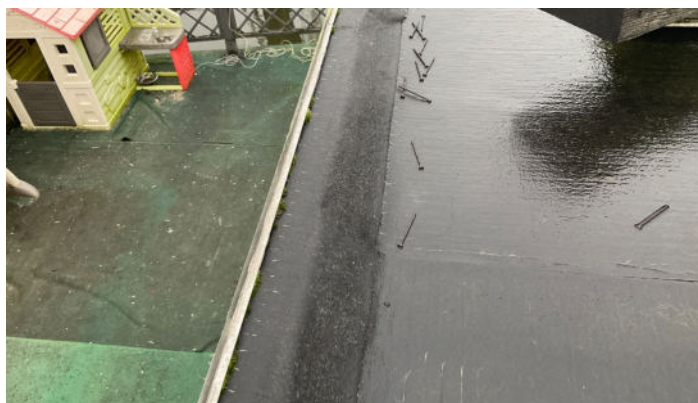
geval is de zwam echter in de dakconstructie en/of het dakbeschot aangetroffen, een zwam kan in theorie bij geen tijdige bestrijding de volledige constructie van de woning aantasten. De zwam groeit in de spouw, achter behang, achter stucwerk en verwoest het bijgebouw. Voor het bestrijden van de zwam is een directe kostenpost opgenomen in deze begroting. Het is nauwelijks goed in te schatten in hoeverre de zwam is doorgewoekerd, dit zal blijken tijdens de bestrijding. De kosten kunnen meevallen of buiten proportioneel oplopen.

- Wij adviseren ten alle tijde een vervolgonderzoek en behandeling van deze aantasting.
- Huiszwammen kunnen ook kwalijke gevolgen hebben voor de gezondheid.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€720	€0	€0

Bitumen dakbedekking

Onvoldoende



Algehele conditie van de bitumen

Onvoldoende



De dakbedekking van het bijgebouw/opstal verkeert in een slechte technische conditie. Deze bedekking dient per direct vervangen te worden. Het risico op lekkage is zeer reëel aanwezig waardoor weer andere (vervolg)schade zal gaan ontstaan.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€2.160	€0	€0



De dakdetails en/of dakafwerkingen zijn (deels) bekleed, het achterliggende hout of materiaal is hierdoor niet geïnspecteerd. Er is een risico dat houtrot of andere gebreken aanwezig zijn achter de afwerking die is aangebracht. Alleen door afwerkingen en onderdelen te verwijderen kunnen eventuele gebreken worden opgemerkt.

De originele dakdetails en/of dakafwerkingen van de opstal/berging zijn bekleed met een materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld. Feit is dat een dakafwerking meestal niet voor niets is bekleed met een dergelijk materiaal. Het zou kunnen dat het onderliggende houtwerk niet meer in een goede conditie verkeerd. Los hiervan is het materiaal ook nog eens NIET geventileerd aangebracht. Tussen de verschillende materialen kan het nu niet ventileren, en is de kans op condensvorming groot met aantasting/houtrot van het onderliggende houtwerk als gevolg. Wij adviseren het materiaal waarmee het houtwerk is bekleed te verwijderen, en opnieuw (op rubbers) professioneel en geventileerd aan te brengen.

- Het kan zijn dat na verwijdering van de afwerking/bekleding gebreken aan het onderliggende houtwerk zichtbaar worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€560	€0

NHG A.3.1

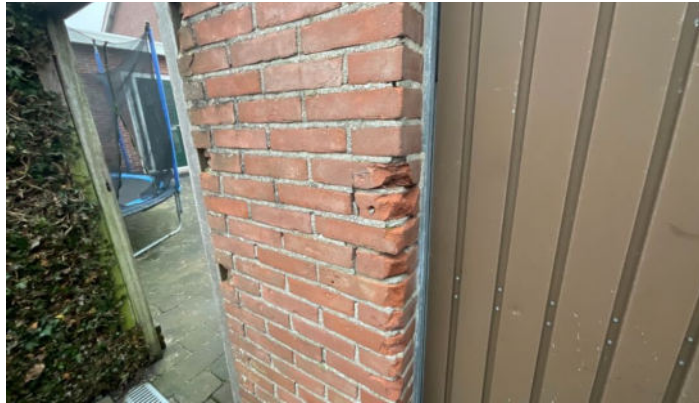
Gevels bijgebouw of schuur

Matig

Niet alle gevels (zijdes) van het bijgebouw zijn geïnspecteerd, in verband met een verhindering is de zijgevel rechts niet gezien. Dit deel is dan ook uitgesloten van deze inspectie en het resultaat.



De gevels van het bijgebouw en/of de opstal zijn van metselwerk.



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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€390	€0

NHG B.1.2

Schilderwerk bijgebouw en/of opstal

Goed

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

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

Overige opmerkingen kozijnen

Goed



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

Asbest in bijgebouw of schuur

Goed

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

Algemene opmerkingen van de inspecteur



- Aan de garage vast staat nog een bouwwerk wat ik niet heb kunnen inspecteren. Dit valt dan ook buiten de scope van deze keuring.

38 Garagedeur

Onvoldoende



De aanwezige garagedeur is op functioneren gecontroleerd, deze verkeert in een technisch goede conditie. Het hang- en sluitwerk plus openingsmechanisme moet worden onderhouden, dit kan functioneren maar niet optimaal. Regelmatig onderhoud en invetten of inspuiten met bijvoorbeeld WD40 van bewegende onderdelen wordt geadviseerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€250	€0

[NHG B.2.1](#)

De aanwezige garagedeur is op functioneren gecontroleerd, deze is gedateerd en verkeert in een slechte conditie. De deur kan nog nauwelijks of niet functioneren en is aan het einde van zijn economische levensduur. Het beste kan de deur in zijn geheel worden vervangen. Vanzelf kan de situatie ook zo gehandhaafd blijven indien de deur niet gebruikt gaat worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€2.200

[NHG B.2.1](#)



Alhoewel deze inspectie zoals eerder aangegeven geen asbestinventarisatie is, is hier wel (beperkt) naar gekeken tijdens de bouwtechnische keuring. Er zijn asbestverdachte materialen aangetroffen in de woning. Asbest is gevaarlijk en moet op enig moment worden gesaneerd (verwijderd). Aan het verwijderen van asbest zijn hoge kosten verbonden.

- Asbestvezels kunnen levensgevaarlijk zijn als ze vrijkomen en worden ingeademd.
- Als u onbeschadigd materiaal laat zitten, bestaat er volgens deskundigen echter geen gevaar.
- Bekijk op [asbestwegwijzer](#) de mogelijke asbestmaterialen in of buiten de woning.
- Omdat asbest aanwezig lijkt te zijn in de woning en/of tuin adviseren wij een volledige asbestinventarisatie te laten uitvoeren.
- U kunt contact opnemen met een [asbestinventarisatiebureau](#) in uw omgeving. Of bezoek [deze website](#) voor meer informatie.
- Indien kosten voor een inventarisatie elders in dit rapport zijn opgenomen, kunnen de hier berekende kosten komen te vervallen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€400	€0	€0

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:	Nico Kolenbergstraat17	Datum inspectie:	16 jan 2025
Postcode:	1614KL	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Lutjebroek		
Woningtype:	Hoekwoning of 2 onder 1 kap		
Bouwjaar (indicatie):	1956		
		(handtekening inspecteur)	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€3.220	€1.280	€4.500
Totaal bouwlagen	€1.725	€640	€2.365
TOTAAL WONING	€4.945	€1.920	€6.865

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	<u>27.2</u>	H	n.v.t.	€0	€720
A.3.1	Dakbedekking	<u>26.1, 28.1, 37.1.3.1, 37.1.19</u>	H	n.v.t.	€3.000	€560
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					€3.220	€1.280

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>33.11.1, 37.1.20.3</u>	H	n.v.t.	€975	€390
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	<u>33.10, 38</u>	H	n.v.t.	€220	€250
B.2.2	Schilderwerk buiten	<u>34.1.1, 34.1.2</u>	H	n.v.t.	€530	€0
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht				-	-
B.6	Diversen				-	-
TOTAAL BOUWLAGEN					€1.725	€640

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 leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen 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 in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2