



Bouwtechnische keuring



Heemraad Witweg 1-a, Oostwoud
14 januari 2025 11:00

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	
4 Algemene opmerkingen van de inspecteur	
5 Kap/dak constructie van de woning	Goed
5.1 Kap/dak constructie	Goed
5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie	Goed
6 Dakvlak (binnenzijde)	Goed
6.1 Gebreken/opmerkingen dakvlak binnenzijde	Goed
7 Dakopeningen	Voldoende
7.1 Dakkapellen	Goed
Dakkapel	Goed
Kozijn dakkapel	Goed
Beglazing van dakkapel	Goed
Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn	Goed
Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel	Goed
Dakaansluiting van dakkapel zijwangen	Niet waarneembaar
Dakdetails van dakkapel	Goed
Dakbedekking van dakkapel	
Goot van dakkapel	Matig
Overige opmerkingen dakkapel	Goed
7.2 Dakramen en lichtkoepels	Matig
Dakramen en/of lichtkoepels	Matig
Dakraam en/of lichtkoepel 1	Onvoldoende
Dakramen en/of lichtkoepels vervangen	Onvoldoende
Dakraam en/of lichtkoepel 2	Goed
Constructie rond dakramen en/of lichtkoepels	Niet waarneembaar
Aansluitingen dakramen en/of lichtkoepels <-> dak	Goed
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	Goed
Trap hekwerken/ balustrades	Goed
Bijzonderheden trap	Goed
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Voldoende
9.1 Vloeren in de woning	Goed
9.2 Vloerafwerking	Voldoende
9.4 Wand en in de woning	Onvoldoende
9.5 Plafonds in de woning	Goed
9.6 Vensterbanken	Matig
10 Schilderwerk in de woning	Voldoende

10.1 Binnenkozijnen & deuren	Onvoldoende
------------------------------	-------------

Onderwerp	Resultaat
10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Goed
10.3 Plafond schilder en sauswerk	Goed
11 Binnenkozijnen & deuren	Onvoldoende
11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Onvoldoende
12 Keuken & Sanitaire groepen	Goed
12.1 Badkamer	Voldoende
Badkamer samenvatting	Voldoende
Vochtmeting badkamer	Goed
Kitwerk badkamer	Matig
Voegwerk badkamer	Goed
Wand en vloerafwerking badkamer	Matig
Ventilatie badkamer	Voldoende
Opmerkingen ventilatie	
Overige opmerkingen badkamer	Goed
Wand schilder en sauswerk	Goed
Elektra en aarding in de badkamer	
Aarding badkamer	Niet waarneembaar
Wandcontactdozen	
12.2 Toilet	Goed
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Goed
Ventilatie	Goed
Opmerkingen ventilatie	Goed
Gebreken toilet & voorzieningen	Goed
12.3 Keuken	Goed
Algehele indruk keuken	Goed
Installatie/water keuken	Goed
Keukenmeubel/kast	Goed
Keukenapparatuur	Goed
12.4 Overige ruimtes sanitair	Goed
13 Installaties, gas, water en elektra	Voldoende
13.1 Elektra installatie	Goed
Bedrading	Matig
Stalen buis/montagedozen	Goed
Groepen en meterkast	Goed
Aantal groepen	Voldoende
Hoofdschakelaar	Goed
Aardlekschakelaar	Goed
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Goed
Randaarde op wandcontactdozen	Goed
13.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Goed
13.3 Gasinstallatie	Goed

13.4 Centrale verwarming (gas)	Matig
Onderwerp	Resultaat
Verwarming (ketel)	Matig
Onderhoud & bouwjaar	Voldoende
Opmerkingen CV ketel	Matig
13.12 Gaskachel(s)	Goed
13.17 Vloerverwarming	Matig
14 Ventilatie in de woning	Voldoende
14.1 Ventilatie systeem	
14.3 Ventilatie roosters op beglazing/kozijn	Matig
14.4 Opmerkingen ventilatie roosters	Goed
16 Kruipruimte	
16.1 Beton of steenachtige vloer	Voldoende
Vloerconstructie	Goed
Klimaat en ventilatie kruipruimte	Matig
Ventilatie kruipruimte verbeteren	Matig
17 Overige opmerkingen kruipruimte	Matig
17.1 Vloerluis t.b.v kruipruimte	Voldoende
17.3 Overige opmerkingen kruipruimte	Matig
18 Riolering	Niet waarneembaar
19 Overige afvoeren	Goed
20 Fundering van de woning	
20.1 Opmerkingen fundering	Goed
21 Optrekkend vocht	Goed
23 Daken	Goed
23.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
23.2 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
23.3 Algehele conditie van de beton pannen	Voldoende
23.4 Overige opmerkingen beton pannen	Voldoende
23.8 Extra pannen	Goed
23.9 Overige opmerkingen dak	Goed
23.22 Diverse dak	
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Onvoldoende
26 Goten	Matig
26.1 Zinken goot	Onvoldoende
26.10 Waterlijn dakvlak <> goot	Goed
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Onvoldoende
27.1 Overstekken	Onvoldoende
27.2 Boeiboorden	Onvoldoende
27.6 Gootklossen	Onvoldoende
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Matig
28.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Matig
29 Gevels	Goed
29.1 Uitlijning van de woning	Goed
29.4 Overige bevindingen gevels	Goed

29.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels	Matig
--	-------

Onderwerp	Resultaat
29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Goed
29.11 Kruisframe	Goed
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Matig
33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Matig
33.2 Houtrot kozijnen	Onvoldoende
33.4 Opmerkingen kunststof kozijnen	Onvoldoende
33.5 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Goed
33.6 Kozijn vervuiling	Goed
33.9 Beglazing	Onvoldoende
Beglazing	Onvoldoende
33.10 Overige gebreken kozijnen	Onvoldoende
33.11 Raamdorpels	Goed
Raamdorpelstenen (keramisch)	Goed
Houten raamdorpels	Goed
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)	Matig
35.1 Samenvatting	Matig
Dakconstructie aanbouw	Niet waarneembaar
Dakbedekking	Goed
Overige bevindingen dakbedekking	Matig
Aansluitingen dak naar gevel	Matig
Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw	Onvoldoende
Algemene opmerkingen van de inspecteur	
38 Garagedeur	Onvoldoende
40 Buiten de woning (tuin e.d)	Matig
40.2 Metselwerk buiten de woning	Matig
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
4 Algemene opmerkingen van de inspecteur	€0	€0	€0
5 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
6 Dakvlak (binnenzijde)	€0	€0	€0
7 Dakopeningen	€1.110	€0	€0
8 Trappen in de woning	€0	€0	€0
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€0	€280	€450
10 Schilderwerk in de woning	€0	€0	€ 1.860
11 Binnenkozijnen & deuren	€0	€480	€0
12 Keuken & Sanitaire groepen	€0	€162	€0
13 Installaties, gas, water en elektra	€750	€0	€0
14 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
16 Kruipruimte	€160	€0	€0
17 Overige opmerkingen kruipruimte	€485	€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
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€0	€0
26 Goten	€0	€4.090	€0
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€980	€720	€0
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€105	€0	€0
29 Gevels	€0	€0	€260
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€1.410	€520	€0
34 Schilderwerk buiten de woning	€530	€0	€0
35 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	€920	€0	€0
38 Garagedeur	€0	€0	€2.200
40 Buiten de woning (tuin e.d)	€360	€0	€0
41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€6.810	€ 6.252	€4.770

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 1970 en 1980 zijn tijdens de bouw minder goed geïsoleerd. Energie besparen was in die periode 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 vrijstaande woning. Omgeving en omgevingsfactoren zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie. De inspectie betreft een momentopname, door invloeden of de tand des tijds kunnen de woningeigenschappen wijzigen, gebreken ontstaan, toenemen of wijzigingen aan het gebouw worden toegepast.

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

- Alle genoemde kosten in dit rapport zijn geen offerte voor eventuele uitvoering.
- Normaal regulier onderhoud is niet begroot in deze bouwkundige opname en kosten calculatie.
- De kosten zijn berekend op basis van landelijke gemiddelde bij gecombineerde uitvoering door één partij en alleen voor die aantallen, gedeeltes of oppervlaktes daar waar noodzakelijk.
- Indien u werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd door het bedrijf waaraan u de werkzaamheden wilt

inrichten of werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd eerst het bevestigingsadvies van de werkzaamheden wilt laten uitvoeren, 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.

4 Algemene opmerkingen van de inspecteur

- In de garage hangt een elektrische boiler, deze lijkt vrij nieuw maar is niet aangesloten. Onbekend of deze nog werkt.

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 aannemelijk dat er wijzigingen zijn aangebracht aan de constructie, de zichtbare delen zijn aangepast.

- 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.

De wijzigingen aan de constructie is professioneel uitgevoerd. Hierdoor kan de constructie als deugdelijk worden beschouwd.

5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie

Goed



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

6 Dakvlak (binnenzijde)

Goed

- Het dakbeschot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.
- Deze inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie. De situatie is beoordeeld zoals deze tijdens de inspectie is aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

6.1 Gebreken/opmerkingen dakvlak binnenzijde

Goed



Het dakbeschot (of de dakelementen) is/zijn aan de binnenzijde voor zover als mogelijk en zichtbaar geïnspecteerd. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt.

7 Dakopeningen

Voldoende

7.1 Dakkapellen

Goed

Dakkapel

Goed

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

Kozijn dakkapel

Goed



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

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

Met betrekking tot het kozijn zijn geen bijzonderheden te melden.

Beglazing van dakkapel

Goed



In de dakkapel is geïsoleerde beglazing aanwezig.

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

Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn

Goed



De aansluiting en/of afdichting (lood of loodvervanger) onder het kozijn met de aansluiting van het pannendak is gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt. Het materiaal verkeert in een goede conditie.

Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel

Goed

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



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

Dakaansluiting van dakkapel zijwangen

Niet waarneembaar

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

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

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

Dakdetails van dakkapel

Goed

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



Aan het overstek/boeibord van de dakkapel zijn geen gebreken opgemerkt.

Dakbedekking van dakkapel

De dakkapel is voorzien van een bedekking welke deel uitmaakt van het hoofddak van de woning en worden verderop in deze rapportage beoordeeld in het hoofdstuk daken.

Goot van dakkapel

Matig

- Goten op zijn minst jaarlijks reinigen!

- Goed onderhoud en reiniging van de goten zorgt voor een langere levensduur van de materialen.



De goot van de dakkapel 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. 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

Overige opmerkingen dakkapel

Goed

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

7.2 Dakramen en lichtkoepels

Matig

Dakramen en/of lichtkoepels

Matig

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.

Dakraam en/of lichtkoepel 1

Onvoldoende

Dakramen en/of lichtkoepels vervangen

Onvoldoende



Het dakramen en/of de lichtkoepel is in dusdanige conditie dat vervangen per direct noodzakelijk is. Herstel of

reparatie van onderdelen wordt niet geadviseerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€950	€0	€0

NHG-A.3

Dakraam en/of lichtkoepel 2

Goed

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.

Aansluitingen dakramen en/of lichtkoepels <> dak

Goed



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

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

Goed



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

Trap hekwerken/ balustrades

Goed



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

Bijzonderheden trap

Goed



Geen bijzonderheden of verdere opmerkingen voor wat betreft de trap.

9 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Voldoende

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

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

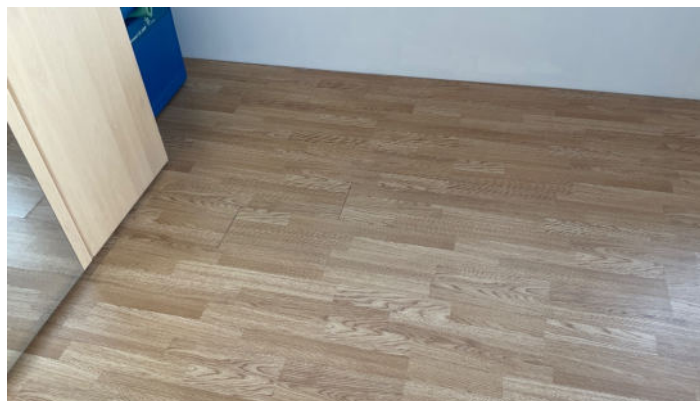
- Het losse stucwerk kan worden verwijderd, hierna de wanden voorzien van een primer waarna nieuw stucwerk aangebracht kan worden.
- Verwijderen van los stucwerk is niet altijd noodzakelijk, alleen bij onderhoud aan de wanden wordt deze onderhoudshandeling geadviseerd.
- Los stucwerk, hol klinkend stucwerk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

9.1 Vloeren in de woning

Goed

In de woning zijn 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 vloerbeschot 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.

9.2 Vloerafwerking

Voldoende

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

Een deel van het tegelwerk en/of plavuizen welke op de vloer zijn aangebracht ligt los of klinkt hol bij het bekloppen van de tegels. De hechting met de ondergrond is onvoldoende! Ook kunnen spanningen in de onderliggende vloer ervan de oorzaak zijn dat tegelwerk los ligt of los komt. Spanningen in vloeren kunnen worden veroorzaakt door verzwakkingen of gebreken aan/in de vloerconstructie of door grote wijzigingen in het klimaat van de woning (bijvoorbeeld als isolatie is aangebracht).

- Bij steeds terugkerende gebreken of loskomend tegelwerk moet naar de constructie van de vloer nader onderzoek uitgevoerd worden.
- De huidige situatie kan gehandhaafd blijven, wij zien geen directe noodzaak om het tegelwerk te vervangen.
- Bij tegelwerk op een houtenvloer constructie kan beweging van de vloer losliggend tegelwerk en/of breuk veroorzaken. De stabiliteit van een houten vloerconstructie is nooit 100%.
- Losliggend tegelwerk of breuk in tegelwerk bij houten en betonnen vloeren kunnen ineens en op één moment ontstaan.

9.4 Wanden in de woning

Onvoldoende

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



In de binnenmuren is beperkte scheurvorming aanwezig, deze hebben geen constructieve betekenis maar zijn het gevolg van thermische werkingen en spanningen van/in de verschillende materialen. Esthetisch herstel kan op enig moment worden uitgevoerd maar is niet noodzakelijk.





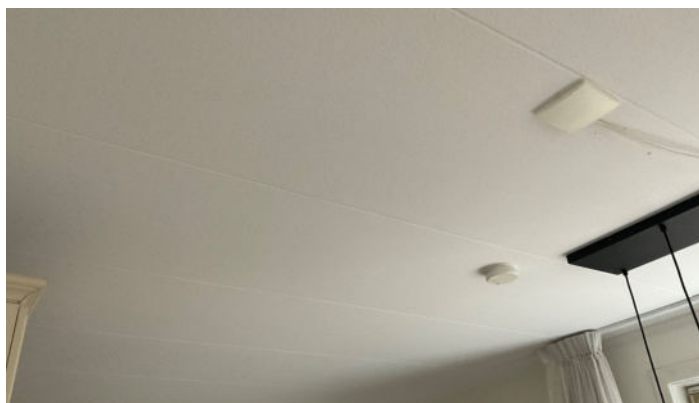
Meerder voegwerk verkeert in een niet al te beste conditie, in dit geval kan het voegwerk worden hersteld.

- Helaas is vervangen van voegwerk niet eenvoudig, de oude voegen zouden verwijderd moeten worden. Dit geeft een risico op beschadigen van het tegelwerk.
- Ook kan worden overwogen om alleen de slechte plekken te voorzien van nieuw voegwerk. Nadeel hiervan is een eventueel kleurverschil.
- Onder verbetering is een bedrag opgenomen voor een herstelpoging (zonder garantie op succes).

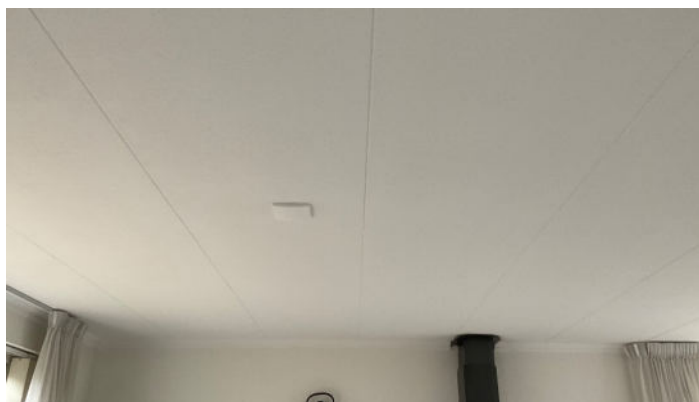
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€450

9.5 Plafonds in de woning

Goed



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



Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

9.6 Vensterbanken

Matig



Tegelwerk van de vensterbanken ligt (deels) los en/of er is breuk en overige schade in het tegelwerk. De losse tegels opnieuw bevestigen en tegels met breuk vervangen.

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

10 Schilderwerk in de woning

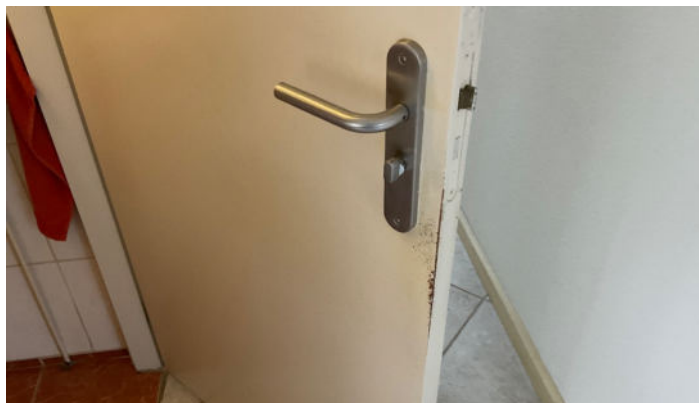
Voldoende

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

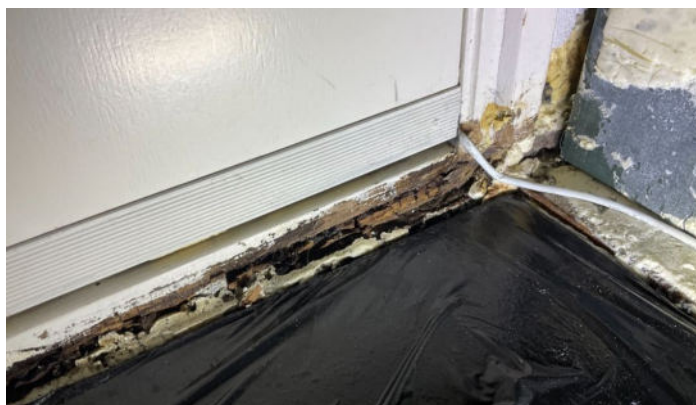
Onvoldoende

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

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

11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Onvoldoende



Bij één of meerdere binnendeur(en) is mechanische schade of zijn andere niet reparabele gebreken. Vervangen van de deur(en) is hier noodzakelijk. Na het vervangen kan eventueel schilderwerk worden uitgevoerd en kan het geheel weer prima functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€480	€0

12 Keuken & Sanitaire groepen

Goed

12.1 Badkamer

Voldoende

Badkamer samenvatting

Voldoende



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

Vochtmeting badkamer

Goed



De vochtmetingen geven geen aanleiding of indicatie voor een gebrek. De gemeten percentages zijn niet sterk afwijkend van het gemiddelde, het geheel verkeert dus, voor wat betreft deze vochtmeting, in een goede conditie. Een vocht of lekkage probleem is niet meetbaar of opgemerkt.

Kitwerk badkamer

Matig



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

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

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

Voegwerk badkamer

Goed

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

Wand en vloerafwerking badkamer

Matig



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

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

Ventilatie badkamer

Voldoende



De ventilatie/afzuiging in de badkamer is geregeld middels natuurlijke ventilatie, bij niet goed gebruik is er een risico op schimmels op wanden en plafonds. Effectief ventileren in een badkamer is belangrijk en noodzakelijk voor zowel de gebruiker als de verschillende badkamer- en bouwkundige onderdelen. Door condensatie worden materialen aangetast, kunnen schimmels ontstaan en ontstaat een ongezond klimaat voor de gebruiker.

- U kunt de badkamer op een natuurlijke manier ventileren door een eventueel aanwezig ventilatierooster in het raam te gebruiken of door het raam tijdens en na het douchen enige tijd op een kier te zetten. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk of voldoende.
- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat. Natuurlijke ventilatie kan functioneren, de gebruiker van de woning moet ervaren of dit voldoende functioneert.
- Gerelateerd aan het bouwjaar van de woning is natuurlijke ventilatie niet ongewoon, bij wijziging kan vanzelf beter een mechanische ventilatie/afzuiging worden toegepast.
- In voorkomende gevallen wordt nogal eens gekozen voor een (extra) mechanische ventilatie/afzuiging in de badkamer. Vanzelf kunt u dit altijd nog overwegen!

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 wegzuipt uit de badkamer.

Overige opmerkingen badkamer

Goed



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

Wand schilder en sauswerk

Goed



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

Elektra en aarding in de badkamer

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 Toilet

Goed

Voorzieningen in toilet

Goed



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

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

Tegel, kit en voegwerk

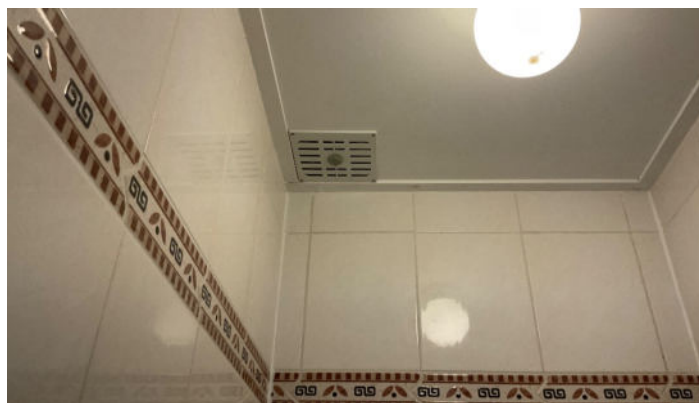
Goed



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

Ventilatie

Goed



In het toilet is een natuurlijke ventilatie/afzuiging 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. Natuurlijke ventilatie kan functioneren, de gebruiker van

- te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat. Natuurlijke ventilatie kan functioneren, de gebruiker van de woning moet ervaren of dit voldoende functioneert.

- Gerelateerd aan het bouwjaar van de woning is natuurlijke ventilatie niet ongewoon, bij wijziging kan vanzelf beter een mechanische ventilatie/afzuiging worden toegepast.

Opmerkingen ventilatie

Goed

Met betrekking tot de ventilatie en/of afzuiging zijn geen bijzonderheden te vermelden, het geheel kan voldoende functioneren.

Gebreken toilet & voorzieningen

Goed

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

12.3 Keuken

Goed

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

Algehele indruk keuken

Goed



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

Installatie/water keuken

Goed



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

Keukenmeubel/kast

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.

12.4 Overige ruimtes sanitair

Goed



Er zijn geen gebreken aan de wasbak(ken) welke zich in de overige ruimte(s) bevinden.

13 Installaties, gas, water en elektra

Voldoende

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

Matig



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



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

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

Stalen buis/montagedozen

Goed

Bij controle en rondgang door de woning is niet opgemerkt dat ten behoeve van de elektra nog stalen buis wordt gebruikt. Gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van stalen buis niet helemaal worden uitgesloten. Voor zover visueel waarneembaar lijken deze reeds te zijn verwijderd en vervangen door pvc-buismateriaal.

Groepen en meterkast

Goed



De groepen en meterkast verkeren in een voldoende en goede conditie, het geheel is actueel en kan prima functioneren. Er zijn geen gebreken opgemerkt of bijzonderheden te vermelden.

Aantal groepen

Voldoende

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

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

Hoofdschakelaar

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

Goed



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

13.3 Gasinstallatie

Goed

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





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

13.4 Centrale verwarming (gas)

Matig

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)

Matig

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.

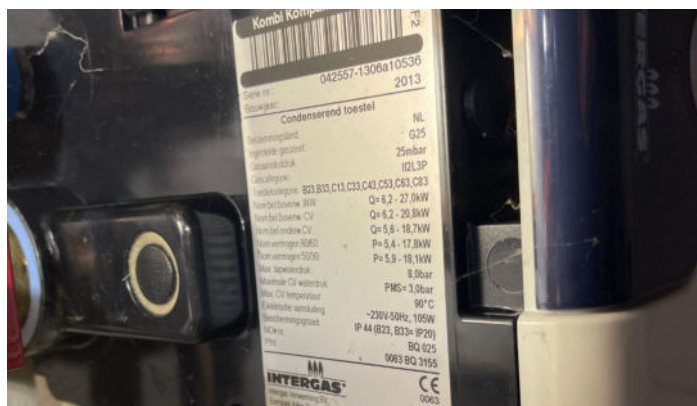
- In Nederland is de Gasketelwet sinds 1 april 2023 volledig van kracht. Het is verplicht om gasgestookte cv-ketels, geisers en gashaarden te laten installeren en onderhouden door een erkend gecertificeerd installateur.
- Installateurs moeten werken volgens de richtlijnen van de CO-certificering.
- Niet-gecertificeerde 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

Voldoende

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.



Gezien het bouwjaar van de CV-ketel van de periode 2012 t/m 2015 is vervangen nog niet aan de orde. Echter hou er rekening mee dat de ketel wel binnen 5 tot 10 jaar vervangen moet worden.

Opmerkingen CV ketel

Matig



De bevestiging/beugeling van de rookgasafvoer en/of aanzuiging is onvoldoende. De kanalen moeten stevig en solide gemonteerd zijn en mogen niet of nauwelijks kunnen bewegen. Bewegende onderdelen vormen een risico op lekkage. Ondeugdelijke installatie kan in het ergste geval leiden tot koolmonoxidevergiftiging. De beugeling kan eenvoudig alsnog worden aangebracht of worden verbeterd.

- De Nederlandse fabrikanten van rookgasafvoer, verenigd in de Rogafa werken graag mee aan veiligheid. Dit heeft geleid tot een duidelijk en uniform advies 'altijd beugelen om de mof bij rookgasafvoer'.
- Om te voorkomen dat kanalen of een dakdoorvoer los raakt en voor gevaarlijke situaties kan gaan zorgen, is veilige montage een must.

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

NHG B.6

13.12 Gaskachel(s)

Goed

De woning wordt (deels) verwarmd door middel van gaskachel(s). Deze fungeren als lokale warmtebron. Gaskachels zijn verkrijgbaar in een open en gesloten (DVS) systeem.

Aan de gaskachel(s) zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan voldoende functioneren.

13.17 Vloerverwarming

Matig



Vanaf de verdeler zijn de groepen ingedeeld. Aan de verdeler en/of pomp zijn defecten en/of gebreken opgemerkt. Deze gebreken zijn reparabel waarna het geheel weer prima kan functioneren.

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

14 Ventilatie in de woning

Voldoende

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 geschiedt op een natuurlijke manier. Voorbeelden die voor natuurlijke ventilatie kunnen zorgen, zijn luchtroosters, zelfregulerend ventilatieroosters, moproosters in buitenmuren, kieren e.d.

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

14.3 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Matig

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

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

14.4 Opmerkingen ventilatieroosters

Goed



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

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

16 Kruipruimte

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

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

16.1 Beton of steenachtige vloer

Voldoende

Er is toegang mogelijk tot de kruipruimte, door de inspecteur is bepaald dat de kruipruimte voor het gedeelte met de beton/steenachtige vloer deels toegankelijk is. De hiernavolgende beoordeling heeft alleen betrekking op het geïnspecteerde.

- Let op indien u iets wilt weten over de niet geïnspecteerde compartimenten in de kruipruimte moet u een vervolg onderzoek doen laten uitvoeren.
- Voor wat betreft de niet geïnspecteerde compartimenten of ruimtes kan niets worden gezegd over de vloeren, de vloerconstructie, eventueel aanwezige riolering, het klimaat en/of er nog bijvoorbeeld asbest aanwezig is zoals delen van een riolering, afval en dergelijke.
- Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet in de niet geïnspecteerde compartimenten of delen van de kruipruimte valt niet binnen de scope van deze inspectie.

De kruipruimte is opgedeeld in verschillende compartimenten welke deels niet zichtbaar of bereikbaar zijn.

Vloerconstructie

Goed



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

Klimaat en ventilatie kruipruimte

Matig

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

De kruipruimte is niet voldoende geventileerd, het klimaat wordt hierdoor dan toch als matig beoordeeld. Er is een risico op condensatie aan onderzijde van de vloerconstructie. De ventilatie in de kruipruimte moet dan ook worden verbeterd door bestaande ventilatie mogelijkheden beter te benutten, eventuele vervuiling te verwijderen of anders enkele renovatie ventilatiekokers aan te brengen.

- U krijgt het advies om jaarlijks de onderzijde van de vloer te bekijken. Bij hevige condensatie aan onderzijde van de vloer en een klam of nat klimaat moet de ventilatie verbeterd worden.
- Voor zover nog niet aanwezig is het aanbrengen van Drowa isolatiechips in een dergelijke kruipruimte altijd een aanrader. U isoleert de begane vloer van uw woning effectief, én rekent blijvend af met problemen die kunnen ontstaan door een vochtige kruipruimte.



De (beton en/of steenachtige) vloerconstructie is nat aan de onderzijde, dit is niet de meeste ideale situatie voor een dergelijke vloer. Voorkomen is beter dan genezen, zoals aangegeven kunnen enkele maatregelen genomen worden om dit te verbeteren.

- Indien de vloer aan de onderzijde geheel is voorzien van een isolatie materiaal en het beton niet zichtbaar, is condensatie een minder groot risico voor de betonconstructie. Nog steeds adviseren wij om maatregelen te nemen ter verbetering van het klimaat en vermindering van de condensatie.

Ventilatie kruipruimte verbeteren

Matig

- Als preventieve maatregel kan een bodemfolie worden aangebracht. Een bodemfolie wordt op de bodem van de kruipruimte geplaatst. Het doel van bodemfolie is om een thermische barrière te creëren tussen de koude grond en de vloer van het huis. Door deze barrière wordt voorkomen dat koude lucht uit de grondstructuur van de kruipruimte opstijgt en tegen de onderzijde van de vloer condenseert. Dit kan helpen bij het voorkomen van

potentiële vochtproblemen.

Een kruipruimte moet goed ventileren, in dit geval zijn de ventilatie openingen vervuild en kunnen niet optimaal functioneren. Mogelijk dat hierdoor het klimaat in de kruipruimte wordt beïnvloed. Indien mogelijk moet de vervuiling worden verwijderd uit de bestaande ventilatie openingen.

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

17 Overige opmerkingen kruipruimte

Matig

17.1 Vloerluik t.b.v kruipruimte

Voldoende



Het vloerluik condenseert aan de onderzijde, dit is een eerste indicator dat niet de gehele ventilatie in de kruipruimte optimaal functioneert, indien daar aanleiding voor is zullen hier verderop opmerkingen of maatregelen voor geadviseerd worden.

Bij een houten vloerluik wordt vanzelf het materiaal aangetast door deze condensatie en zal het luik verzwakken, indien een steenachtig vloerluik is toegepast kan deze condensatie voor wat betreft het vloerluik geen kwaad. Een metalen vloerluik kan gaan roesten. Zolang de sterkte voldoende is van het luik is vervangen niet noodzakelijk maar wel een aandachtspunt voor in de toekomst.

17.3 Overige opmerkingen kruipruimte

Matig



In de kruipruimte is vervuiling aanwezig. Het is beter om deze vervuiling te verwijderen. Oud hout gaat rotten, hier kunnen schimmels op ontstaan of een zwam op gaan wortelen. Ook hindert de vervuiling een onbelemmerde ventilatie, dit is niet goed voor het klimaat onder de woning.

- Eventueel organisch afval moet zorgvuldig uit de kruipruimte worden verwijderd. Door vocht gaat (oud)hout rotten en ontstaat de ideale voedingsbodem voor een kelderzwam of huiszwam. De gevolgen van een kelderzwam of huiszwam zijn enorm, kosten voor bestrijding kunnen fors oplopen. Voorkomen is beter dan genezen!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€485	€0	€0

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 verergerd

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

Goed



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

23 Daken

Goed



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

23.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

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

23.2 Horizontale uitlijning noklijn

Goed

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

23.3 Algehele conditie van de beton pannen

Voldoende

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

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

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

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

- Als preventieve maatregel kan het pannendak op enig moment worden gecoat. De pannen worden dan eerst grondig gereinigd en vervolgens gecoat met een speciale verf. Na het coaten ziet het dak er weer als nieuw uit.

grondig gereinigd en vervolgens geëet met een speciale verf. Na het coaten ziet het dak er weer als nieuw uit.

en is het minstens tien jaar beschermd tegen aangroei van mossen en algen. Op termijn moet u rekening houden met terugkerende onderhoudskosten aan het pannendak.

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

23.4 Overige opmerkingen beton pannen

Voldoende

Op het dak is vervuiling en mos aanwezig, vooral ook de aansluiting tussen de pannen is hiervoor gevoelig. Dit is eenvoudig te verwijderen met een lage druk waterstraal en zachte borstel, een tuinslang met borstel is ook prima.

- Om te voorkomen dat het mos snel terugkomt adviseren wij het dak met (verdunde) chloor na te spoelen.
- Ook zijn in elke bouwmarkt diverse middelen beschikbaar om mos te verwijderen of preventief te voorkomen.

23.8 Extra pannen

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

Goed

Voor zover inspectie op basis van een steekproef en ook op basis van visuele waarneming mogelijk is geweest, is het dakbeschoot aan de buitenzijde onder de dakbedekking/dakpannen geïnspecteerd.



Er zijn geen bijzonderheden te verwachten voor wat betreft de (hout)constructie onder de pannen.

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 dakbeschoot en panlatten zijn geïnspecteerd.

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

Matig



26.1 Zinken goot

Onvoldoende

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.



Het materiaal van de goot is oud, het geheel kan nog functioneren, er zijn geen directe lekkages of gebreken opgemerkt. Vanwege het verlopen van de economische levensduur van het materiaal moet rekening worden gehouden dat de goten op termijn vervangen moeten worden.

In dit geval moet op termijn de goot worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€ 3.410	€0

NHG A.3.1

Het afschot van de goot is niet goed, er blijft teveel water in de goot staan. Bij heftige regenval is er een risico dat

het afschot van de goot is niet goed, er blijft te veel water in de goot staan. Bij hevige regenval is er een risico dat de goot gaat overlopen. Dit afschot moet worden hersteld! Mogelijk kan dit op eenvoudige wijze door onder de goot op de gootklossen afstandhouders aan te brengen. Meestal valt het echter niet mee om een dergelijk afschot probleem te herstellen en moet de goot worden gedemonteerd. Omdat dit herstel voor wat betreft de arbeid niet is te begroten is een (termijn) stelpost opgenomen in deze rapportage.

- Een andere optie zou kunnen zijn om een extra afvoer aan te brengen op het diepste punt.
- Laat een deskundige en ervaren loodgieter dit herstelwerk uitvoeren en u hierin adviseren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€680	€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

Onvoldoende

27.1 Overstekken

Onvoldoende

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.



De overstekken zijn gecontroleerd op houtrot. Dit is helaas aangetroffen op een aantal plaatsen. Dit houtrot dient professioneel te worden hersteld waarna ook het schilderwerk (plaatselijk) nieuw aangebracht dient te worden.

- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen.
- Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld of houtrot kan ook wel/niet professioneel, maar bewust zijn verborgen.

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

NHG-A.3

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 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

Onvoldoende

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 is houtrot opgemerkt. Dit lijkt nog reparabel, waarna het geheel weer als bedoeld kan functioneren. In dit geval moet bij een aantal gootklos(sen) het houtrot worden hersteld.

- Let op, meerder houtrot bij dezelfde of meerdere gootklossen kan zichtbaar worden indien verflagen worden verwijderd of het houtwerk minutieus wordt gecontroleerd.
- Deze beoordeling is gedaan op basis van één of meerdere steekproeven.

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

NHG-A.3

28 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Matig

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

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

28.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Matig



Er is mechanische schade en/of een reparabel gebrek aan de hemelwaterafvoer. Onderdelen kunnen worden vervangen of gerepareerd.

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

Matig

- Achter een zonneschermb, 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 gevel is (deels) begroeid met een beplanting. De meningen of dit wel of niet schadelijk is voor een gevel zijn hierover verdeeld. Wij zijn van mening dat een begroeide gevel niet wenselijk is (en dus beter om te verwijderen).

- De gevel vervuult en wordt aangetast, indien het ooit verwijderd moet worden zal het reinigen hoge kosten met zich meebrengen.
- Ongedierte wordt hierdoor aangetrokken en vogels zullen zich in de begroeiing nestelen.
- De begroeiing kan door open stootvoegen of andere openingen naar binnen groeien, in de spouw groeien, ja zelfs onder het plafond in de woning terecht komen.

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

NHG B.1.2

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

Matig

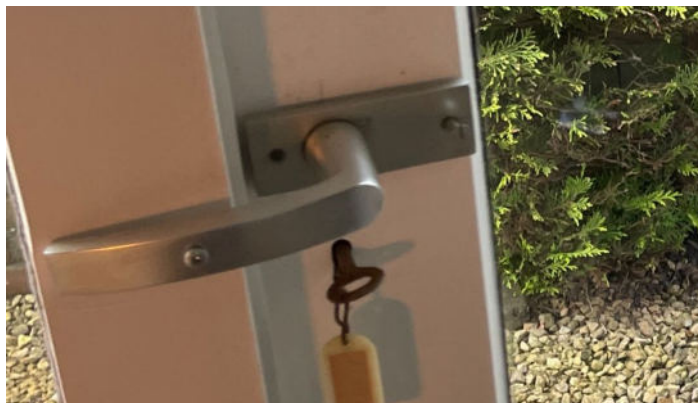


In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

In de woning zijn kunststof kozijnen gemonteerd.

33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Matig



Er zijn diverse kleine gebreken aan het hang- en sluitwerk van de kozijnen. Wij adviseren klein onderhoud uit te voeren. Daar waar nodig kunnen onderdelen worden vervangen.

- 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.

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

NHG B.2.1

33.2 Houtrot kozijnen

Onvoldoende

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





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

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

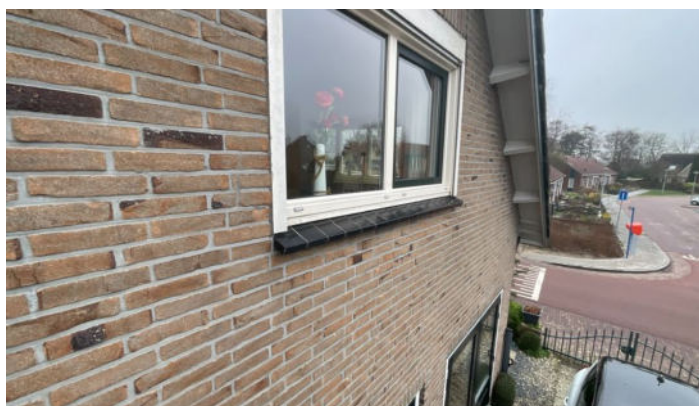
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.050	€0	€0

NHG B.2.1

Bij het steekproefsgewijs controleren van de kozijnen op houtrot is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden 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.

33.4 Opmerkingen kunststof kozijnen

Onvoldoende



De kunststof kozijnen zijn voorzien van een folie, door verschillende omstandigheden kan deze folie (deels) loslaten. In dit geval is loslatende folie opgemerkt! Om verder loskomen van folie te voorkomen is het van belang dat de gebreken worden hersteld. Indien de omvang beperkt is kunt u proberen dit zelf te verhelpen met een speciale reparatie kit voor kunststof kozijnen. Er zijn gespecialiseerde bedrijven voor onderhoud en reparatie van kunststof kozijnen, verkleurde of loslatende folie. Kosten zijn nauwelijks te begroten, werkzaamheden voor herstel worden meestal in regie uitgevoerd.

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

Onvoldoende

Beglazing

Onvoldoende

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



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

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

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

NHG B.2.2

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

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

33.10 Overige gebreken kozijnen

Onvoldoende



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

er capillaire werking optreedt. Het advies is om deze situatie indien technisch mogelijk te verbeteren.

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

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

NHG B.2.1

33.11 Raamdorpels

Goed

Raamdorpelstenen (keramisch)

Goed

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

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



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

Houten raamdorpels

Goed



De houten dorpels onder de kozijnen verkeren in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt en/of gebreken zijn in het verleden deskundig en professioneel hersteld.

- Schilderwerk van houten raamdorpels heeft extra aandacht nodig, voorzie dergelijke kwetsbare dorpels altijd van een extra laag verfwerk!

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)

Matig

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

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

35.1 Samenvatting

Matig



Dakconstructie aanbouw

Niet waarneembaar

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

Dakbedekking

Goed



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

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op daken, zeker als er veel bladen en bladen van bomen in de buurt van de dak. De dakleerlijst 15 minuten en wordt de dakleerlijst van de dakleerlijst.

braderen op liggen van bomen in de buurt van uw dak. Door jaarlijks 15 minuten op uw dak door te brengen om dit alles te verwijderen zorgt u ervoor dat uw dak zo lang mogelijk in goede conditie blijft.

- Kiezels: Met kiezels wordt bitumen dakbedekking minder blootgesteld aan invloeden van buitenaf, waaronder UV-straling. Hierdoor blijft het dak langer in goede staat en heeft u minder onderhoud.
- Over de conditie van de dakbedekking onder het grind kunnen geen uitspraken worden gedaan. Het grind is niet omgeschept, op basis van een steekproef en de zichtbare bitumen is de dakbedekking beoordeeld.



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



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

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

Overige bevindingen dakbedekking

Matig



Op het dak van de aanbouw zijn enkele reparatie plekken opgemerkt, eventuele gebreken zijn niet zichtbaar. Het herstel is niet echt dekkend uitgevoerd en geeft een verkeerd risico en een lekkage nu af in de toekomst. Wij

herstel is niet echt deskundig uitgevoerd en geeft een verhoogd risico op een lekkage nu of in de toekomst. Wij adviseren alsnog een deugdelijk herstel hiervan.

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

NHG A.3.1

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

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

NHG A.3.1

Aan de dakbedekking moeten kleine reparaties worden uitgevoerd. Dit is eenvoudig mogelijk, laat het herstel wel uitvoeren door een deskundige dakdekker. Deze hebben de juiste materialen en gereedschappen en geven bovendien ook nog garantie op de reparatie. Het aanhelen of repareren van een dakbedekking met een kit of reparatie set van een bouwmarkt heeft meestal niet veel zin en weinig effect.

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

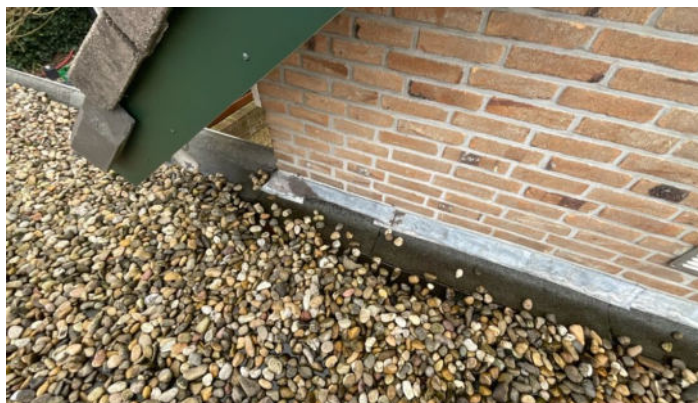
NHG A.3.1

Aansluitingen dak naar gevel

Matig

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

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



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

Onvoldoende





Dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) van de aanbouw zijn bekleed met een materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld. Feit is dat dakdetails en/of dakafwerkingen meestal niet voor niets zijn 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 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.

Dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) zijn op houtrot gecontroleerd. Houtrot is aanwezig en dient deskundig te worden hersteld. Ook eventueel eerder gerepareerd houtrot moet worden gecontroleerd en alsnog deskundig worden hersteld. Houtrot reparatie is in principe goed mogelijk maar kan het beste door een deskundige met de juiste materialen en gereedschappen worden uitgevoerd. In dit geval moet het houtrot worden hersteld.

- Nadeel van houtrotherstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.
- Houtrot kan aanwezig zijn en pas zichtbaar worden bij schuur of herstelwerkzaamheden. Ook kan houtrot (bewust) zijn verborgen of slecht zijn hersteld.

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

NHG A.3

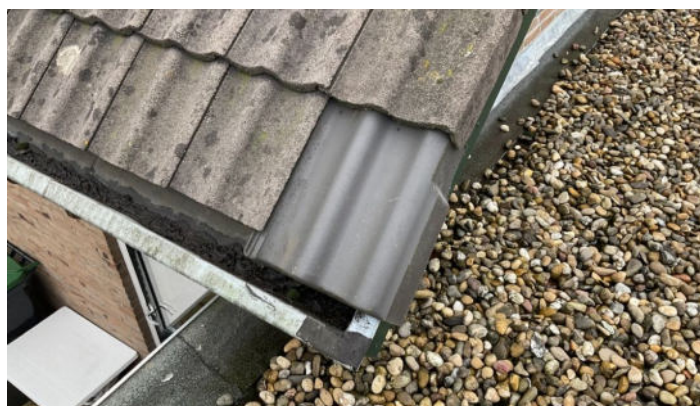
De zinken kraal en/of daktrim (van dak of goot) zit niet over de later aangebrachte boeiboord bekleding, het detail is door de aangebrachte bekleding niet meer zoals bedoeld. De kraal is bedoeld om het geheel mooi en stevig te maken maar heeft (net zoals een daktrim) ook in mindere mate een functie. Water wat richting de kraal/daktrim wilt afdruipe wordt nu gehinderd en kan achter de bekleding komen, bij onvoldoende ventilatie of koude montage van de bekleding kan dit weer houtrot e.d aan de onderliggende constructie veroorzaken of al reeds aanwezig zijn.

- Indien een dergelijk (dak)detail wordt bekleed of betimmerd zou ook dit detail aan kraal/daktrim verbeterd moeten worden.
- De risico's zijn te beperkt om herstelkosten te begroten, maar zeker wel een punt van aandacht op het moment dat het zink vervangen gaat worden.
- De onderliggende constructie of houtwerk is vanzelf niet gezien en beoordeeld.

Algemene opmerkingen van de inspecteur

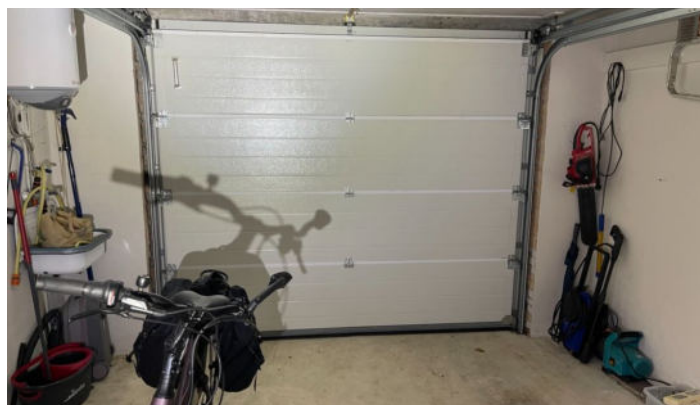


- In de garage is een lekkage geweest, waarschijnlijk veroorzaakt door een kantpan. De dakbedekking is nog goed.



38 Garagedeur

Onvoldoende



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

40 Buiten de woning (tuin e.d)

Matig

De tuin en alles buiten de woning is globaal bekeken, tuinbestrating en bodemstructuur onder de bestrating, houten hekwerken, vlonders en schuttingen maken geen onderdeel uit van deze inspectie. Ook verzakkingen in de bodemstructuur, beplanting, bomen en wortelgroei zijn geen onderdeel van deze inspectie geweest. Een aantal zaken die opgemerkt zijn worden indien relevant hierna gemeld. Niet aan alle gebreken worden kosten verbonden, dit omdat de genoemde onderdelen buiten de scope vallen van deze inspectie.

40.2 Metselwerk buiten de woning

Matig



Buiten de woning is metselwerk aanwezig, hiermee wordt bedoeld een metselwerk erfafscheiding, muurtjes, penanten of andere vormen van metselwerk.

Het voegwerk van het metselwerk verkeert in een matige en soms zelfs slechte conditie. Hierdoor kan vocht ongehinderd in het metselwerk treden en kan bij bevriezing schade aan het metselwerk ontstaan. Wij adviseren het voegwerk te herstellen en daar waar nodig te vervangen.

Het overige metselwerk is vervuild met alg en mosgroei. Dit tast het metsel en voegwerk aan. Vocht wordt nu langer vastgehouden door deze aangroei, de vervuiling en aangroei zal versnellen. Ook kan bij vorst schade aan metsel en voegwerk ontstaan (indien aanwezig). Het advies is om dit metselwerk te reinigen, na reiniging kan schade zichtbaar worden.

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

NHG B.1.2

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

Invoering

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 Kaj
		Nummer Kamer van Koophandel:	67431496
		Ingeschreven als:	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres:	Heemraad Witweg1-a	Datum inspectie:	14 jan 2025
Postcode:	1678HJ	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Oostwoud		
Woningtype:	Vrijstaand	(handtekening inspecteur)	
Bouwjaar (indicatie):	1970		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 3.115	€4.810	€7.925
Totaal bouwlagen	€2.510	€520	€ 3.030
TOTAAL WONING	€ 5.625	€ 5.330	€ 10.955

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	kv(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering				-	-
A.1	Kruipruimte				-	-
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dat	<u>7.2.1.1.1</u> , <u>27.1</u> , <u>27.2</u> , <u>27.6</u> , <u>35.1.11</u>	H	nvt	€2.490	€720
A.3.1	Dakbedekking	<u>7.1.1.10</u> , <u>26.1</u> , <u>28.1</u> , <u>35.1.5</u>	H	nvt	€625	€4.090
A.3.2	Schoorstenen				-	-
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Gemengd				-	-
TOTAAL ALGEMEEN					€ 3.115	€4.810

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	kv(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				-	-
B.1.2	Metselwerk / gevels	<u>40.2</u>	H	nvt	€360	€0
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	<u>33.1</u> , <u>33.2</u> , <u>33.10</u>	H	nvt	€1.410	€160
B.2.2	Schilderwerk buiten	<u>33.9.1</u> , <u>34.1.1</u> , <u>34.1.2</u>	H	nvt	€530	€360
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht				-	-
B.6	Gemengd	<u>13.4.1.2</u>	H	nvt	€210	€0
TOTAAL BOUWLAGEN					€2.510	€520

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 traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde 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 inpanidige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2