



Bouwtechnische keuring



Tureluurstraat 5, Enkhuizen
3 september 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	
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
6.2 Spaanplaat dakbeschot	Goed
7 Dakopeningen	Goed
7.2 Dakramen en lichtkoepels	Goed
Dakraam en/of lichtkoepel	Goed
Constructie rond dakramen en/of lichtkoepels	Goed
Aansluitingen dakramen en/of lichtkoepels met dak	Goed
Overige opmerkingen dakramen en/of lichtkoepels	Goed
8 Trappen in de woning	Voldoende
8.1 Vaste trappen in de woning	Voldoende
Trap stabiliteit	Goed
Trap hekwerken/ balustrades	Onvoldoende
Bijzonderheden trap	Goed
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Goed
9.1 Vloeren in de woning	Goed
Gebreken vloeren	Goed
9.4 Wand en wanden in de woning	Goed
Gebreken wanden	Goed
9.5 Plafonds in de woning	Goed
Gebreken plafonds	Goed
9.6 Vensterbanken	Goed
10 Schilderwerk in de woning	Goed
10.1 Binnenkozijnen & deuren	Goed
10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Goed
10.3 Plafond schilder en sauswerk	Goed
11 Binnenkozijnen & deuren	Goed
11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Goed
12 Keuken & Sanitaire groepen	Goed
12.1 Badkamer	Voldoende
Badkamer samenvatting	Voldoende
Vochtmeting badkamer	Goed
Kitwerk badkamer	Onvoldoende
Voegwerk badkamer	Goed
Wand en vloerafwerking badkamer	Matig
Ventilatie badkamer	Voldoende
Opmerkingen ventilatie	
Overige opmerkingen badkamer	Matig
Wand schilder en sauswerk	Goed
Elektra en aarding in de badkamer	Goed

Onderwerp	Resultaat
Aarding badkamer	Niet waarneembaar
Wandcontactdozen	Goed
12.2 Toilet	Goed
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Goed
Ventilatie	Goed
Opmerkingen ventilatie	Voldoende
Gebreken toilet & voorzieningen	Goed
12.3 Keuken	Goed
Algehele indruk keuken	Goed
Installatie/water keuken	Goed
Keukenmeubel/kast	Goed
Keukenapparatuur	Goed
13 Installaties, gas, water en elektra	Voldoende
13.1 Elektra installatie	Goed
Bedrading	Goed
Stalen buis/montagedozen	Goed
Groepen en meterkast	Matig
Aantal groepen	Goed
Hoofdschakelaar	Goed
Aardlekschakelaar	Goed
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Goed
Randaarde op wandcontactdozen	Goed
13.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Goed
13.3 Gasinstallatie	Goed
13.4 Centrale verwarming (gas)	Onvoldoende
Verwarming (ketel)	Onvoldoende
Onderhoud & bouwjaar	Onvoldoende
Opmerkingen CV ketel	Matig
13.17 Vloerverwarming	Goed
13.20 Duurzame energie & Koeling	Goed
Zonnepanelen	Goed
Koeling in de woning	
14 Ventilatie in de woning	Onvoldoende
14.1 Ventilatie systeem	
14.3 Ventilatioorosters op beglazing/kozijn	Onvoldoende
16 Kruipruimte	
16.1 Beton of steenachtige vloer	Goed
Vloerconstructie	Goed
Kruipruimteklimaat	
17 Overige opmerkingen kruipruimte	Goed
17.2 Overige opmerkingen kruipruimte	Goed
18 Vloerluis	Goed
19 Riolering	Goed
19.1 Gebreken riolering	Goed

Onderwerp	Resultaat
20 Overige afvoeren	Goed
21 Fundering van de woning	
21.1 Opmerkingen fundering	Goed
24 Daken	Goed
24.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
24.2 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
24.5 Algehele conditie van de keramische pannen	Goed
24.6 Overige opmerkingen keramische pannen	Voldoende
24.8 Nokpannen	Goed
24.9 Overige opmerkingen dak	Niet waarneembaar
24.22 Diverse dak	
25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
25.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
Schoorsteen	Matig
Overige gebreken schoorsteen	Matig
Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
26 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Goed
27 Goten	Goed
27.1 Zinken goot	Goed
27.10 Waterlijn dakvlak <> goot	Goed
29 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Goed
29.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Goed
30 Gevels	Voldoende
30.1 Uitlijning van de woning	Goed
30.3 Voegwerk gevels	Matig
30.4 Overige bevindingen gevels	Onvoldoende
30.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels	Goed
30.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Onvoldoende
30.11 Trasraam	Goed
34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Voldoende
34.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Goed
34.2 Houtrot kozijnen	Goed
34.7 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Matig
34.8 Kozijn vervuiling	Goed
34.10 Beglazing	Goed
Beglazing	Goed
34.11 Overige gebreken kozijnen	Onvoldoende
34.12 Raamdorpels	Matig
Raamdorpelstenen (keramisch)	Matig
35 Schilderwerk buiten de woning	Goed
38 Bijgebouw of opstal	Voldoende
38.1 Samenvatting	Voldoende
Dakconstructie	Goed
Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot	Goed
Rubber dakbedekking	Goed
Algehele conditie van dakbedekking	Goed

Onderwerp	Resultaat
Gebreken of opmerkingen dakbedekking	Goed
Diverse dak van bijgebouw of opstal	Matig
Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw	Onvoldoende
Gevels bijgebouw of schuur	Goed
Gevels bijgebouw metselwerk	Goed
Schilderwerk bijgebouw en/of opstal	Onvoldoende
Kozijn schilderwerk	Onvoldoende
Deuren schilderwerk	Onvoldoende
Overige opmerkingen kozijnen	Onvoldoende
Asbest in bijgebouw of schuur	Goed
Algemene opmerkingen van de inspecteur	
42 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeter kosten
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	€0	€0	€0
2 Inspectie & woningdetails	€0	€0	€0
5 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
6 Dakvlak (binnenzijde)	€0	€0	€0
7 Dakopeningen	€0	€0	€0
8 Trappen in de woning	€0	€0	€0
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€0	€0	€0
10 Schilderwerk in de woning	€0	€0	€0
11 Binnenkozijnen & deuren	€0	€0	€0
12 Keuken & Sanitaire groepen	€120	€240	€380
13 Installaties, gas, water en elektra	€2.500	€450	€0
14 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
16 Kruipruimte	€0	€0	€0
17 Overige opmerkingen kruipruimte	€0	€0	€0
18 Vloerluik	€0	€0	€0
19 Riolering	€0	€0	€0
20 Overige afvoeren	€0	€0	€0
21 Fundering van de woning	€0	€0	€0
24 Daken	€0	€0	€0
25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€170	€0	€345
26 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€0	€0
27 Goten	€0	€0	€0
29 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€0	€0	€0
30 Gevels	€0	€1.650	€0
34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€590	€270	€0
35 Schilderwerk buiten de woning	€0	€0	€0
38 Bijgebouw of opstal	€1.160	€1.790	€0
42 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€4.540	€4.400	€725

Rapportage

1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Inspectie & woningdetails

Tijdens de inspectie zijn de weersomstandigheden redelijk, er was bewolking en het daglicht was niet optimaal. Er zijn echter geen belemmeringen of veranderingen geweest 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 rijwoning, aangrenzende woningen zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie. De inspectie betreft een momentopname, door invloeden of de tand des tijds kunnen de woningeigenschappen wijzigen, gebreken ontstaan, toenemen of wijzigingen aan het gebouw worden toegepast.

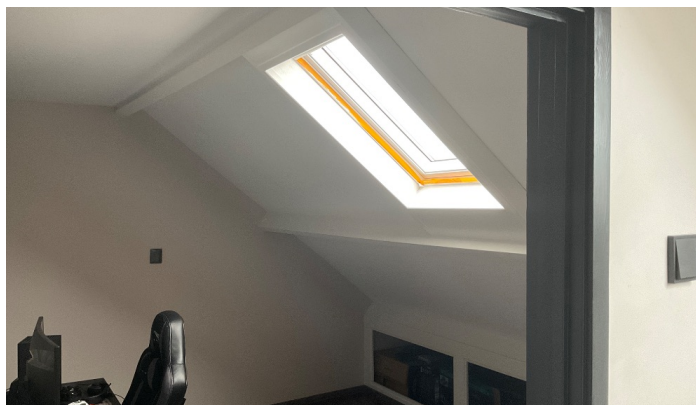
De keuring heeft tot doel om u inzicht te geven in de bouwkundige staat van de woning. De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid daarop van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De inspectie is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

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

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

5 Kap/dak constructie van de woning

Goed



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

5.1 Kap/dak constructie

Goed

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

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

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

5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie

Goed

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

6 Dakvlak (binnenzijde)

Goed

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

6.2 Spaanplaat dakbeschot

Goed



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

In dit geval is er voor zover mogelijk gecontroleerd op gebreken, lekkage en eventuele gebreken aan het dakbeschot. Deze zijn niet opgemerkt.

7 Dakopeningen

Goed

7.2 Dakramen en lichtkoepels

Goed

Dakraam en/of lichtkoepel

Goed

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

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

Constructie rond dakramen en/of lichtkoepels

Goed



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

Aansluitingen dakramen en/of lichtkoepels met dak

Goed



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

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

Voldoende

8.1 Vaste trappen in de woning

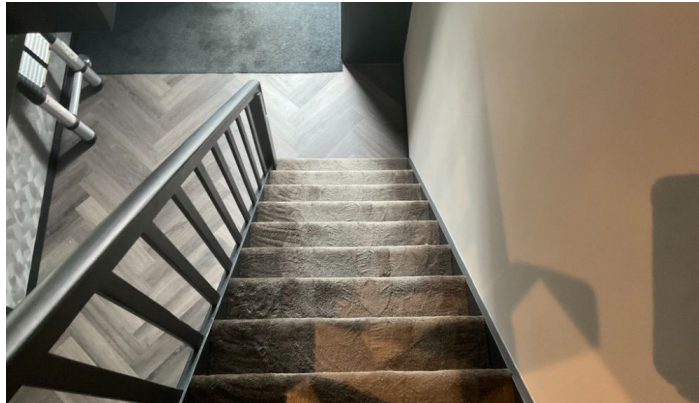
Voldoende

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

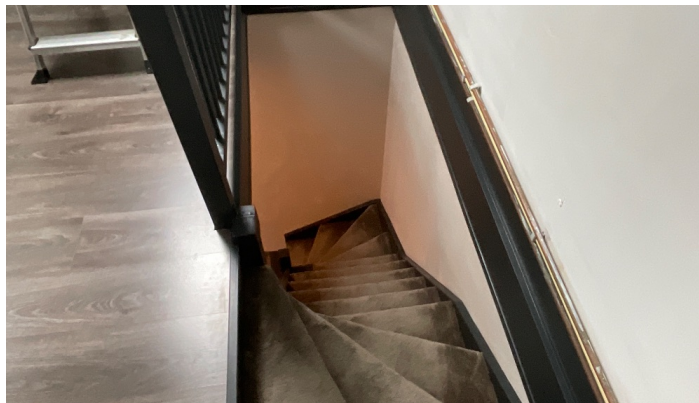
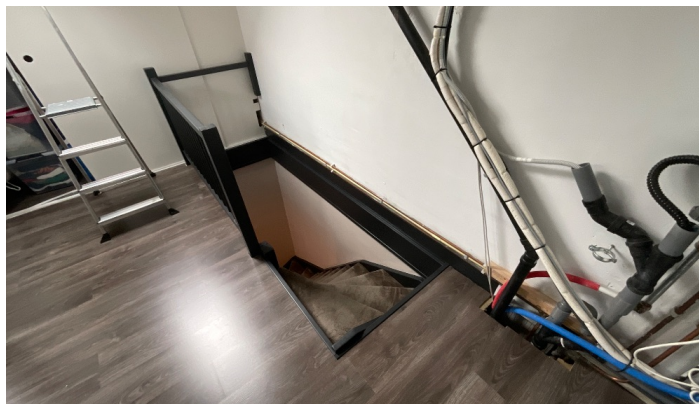
Goed



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

Trap hekwerken/ balustrades

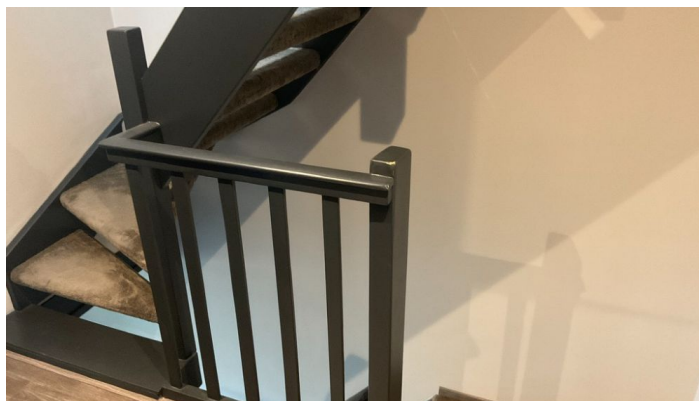
Onvoldoende



In dit geval is er geen leuning aan de muur, ook is er geen hekwerk. De situatie wordt beoordeeld als onveilig. Geadviseerd wordt om alsnog hekwerken aan te brengen. Laat u in deze adviseren door een deskundige.

Bijzonderheden trap

Goed



Geen bijzonderheden of verdere opmerkingen voor wat betreft de trap.

9 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Goed

Oudere en nieuwere materialen hebben ten opzichte van elkaar andere uitzettings- en krimpmomenten. Het komt mede hierdoor dat bij dergelijke wijzigingen soms 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.

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.

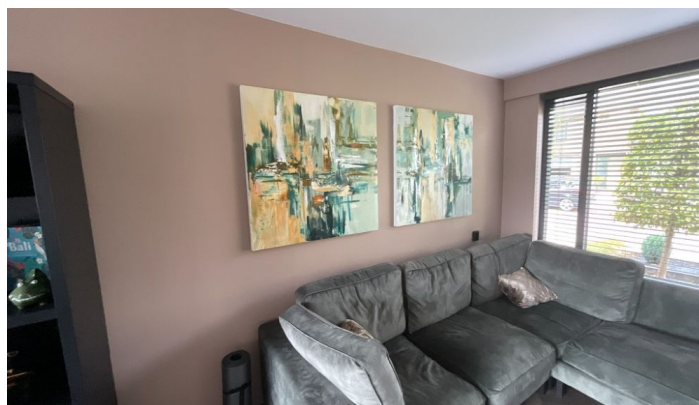
Gebreken vloeren

Goed

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

9.4 Wanden in de woning

Goed



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

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

Gebreken wanden

Goed



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

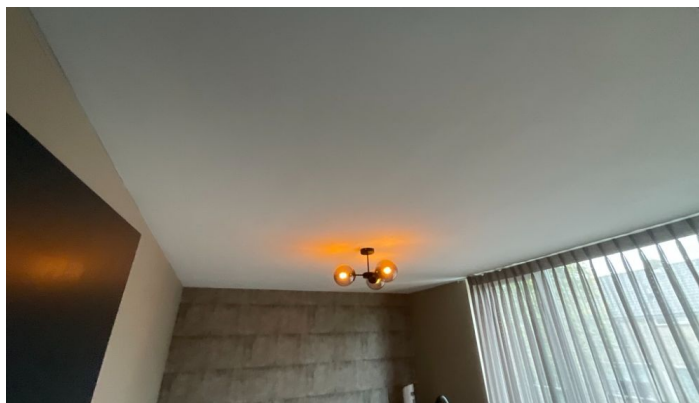
9.5 Plafonds in de woning

Goed

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

Gebreken plafonds

Goed



Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

9.6 Vensterbanken

Goed





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

10 Schilderwerk in de woning

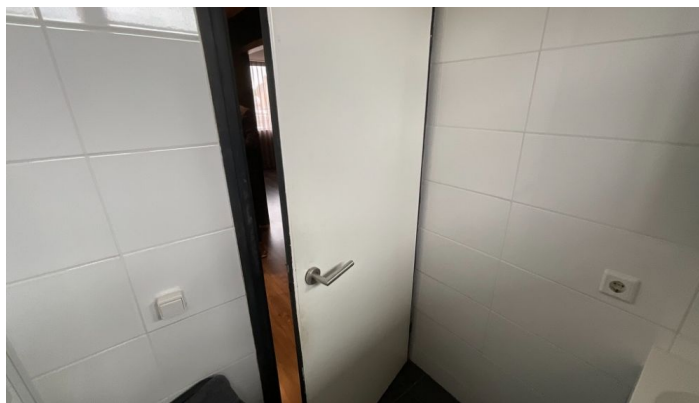
Goed

Opmerkingen en aandachtspunten voor eventueel schilderwerk in de woning:

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

10.1 Binnenkozijnen & deuren

Goed



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

10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Goed



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

10.3 Plafond schilder en sauswerk

Goed



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

11 Binnenkozijnen & deuren

Goed

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

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

11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Goed

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

12 Keuken & Sanitaire groepen

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

Onvoldoende



Het (overige) kitwerk in de badkamer is gecontroleerd op deugdelijkheid, hechting aan een basis en functie. In dit geval zijn er gebreken opgemerkt en is de kwaliteit niet optimaal. U wordt geadviseerd om het kitwerk te vervangen.

- Het oude kitwerk moet vanzelf eerst worden verwijderd, de ondergrond goed reinigen waarna het nieuwe kitwerk aangebracht kan worden en het geheel weer prima kan functioneren.
- Er is uitgegaan van een gemiddelde prijs van € 15,- per strekkende meter. Bij grotere/kleinere hoeveelheden kitwerk kan de prijs per meter hoger/lager zijn.

- 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
€120	€0	€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



Er zijn gebreken aan de wand en/of vloerafwerking. Het advies is om de huidige situatie inclusief deze gebreken te handhaven. Vervangen of herstellen van de wand en/of vloerafwerking is uiteraard wel een optie en mogelijkheid echter deze vormen verder geen risico voor het gebruik en functioneren van de badkamer.

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 wegzuigt uit de badkamer.

Overige opmerkingen badkamer

Matig



Er zijn defecten aan de toiletbril, deze kan beter worden vervangen.

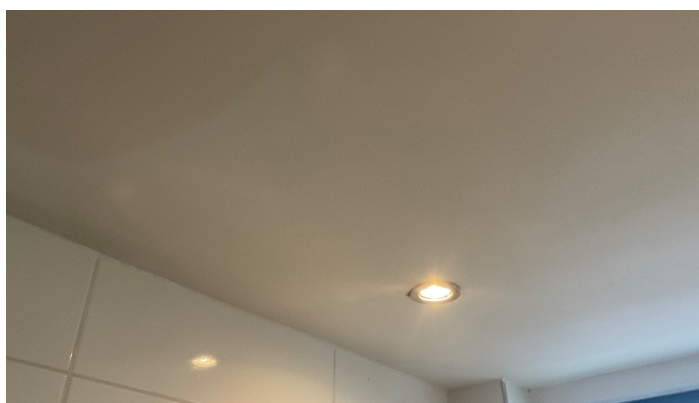
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€120	€0

Het toilet in de badkamer is op overige gebreken en functioneren gecontroleerd, hierbij zijn reparabele gebreken opgemerkt. Onderdelen van een toilet kunnen (meestal) bij de leverancier nog eenvoudig worden bijbesteld en worden vervangen.

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

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

Goed

Aarding badkamer

Niet waarneembaar

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

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

Wandcontactdozen

Goed



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

12.2 Toilet

Goed

Voorzieningen in toilet

Goed



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

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

Tegel, kit en voegwerk

Goed



De wand en/of vloerafwerking is gecontroleerd of de bevestiging goed is, ook eventueel 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 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

Voldoende



Er is onvoldoende afzuiging aanwezig. U wordt geadviseerd een elektrische toiletventilator aan te brengen. Een dergelijke ventilator is te verkrijgen bij elke bouwmarkt. Controleer bij aankoop of de ventilator voldoende afzuig capaciteit heeft en een nalooptijd.

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

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

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

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

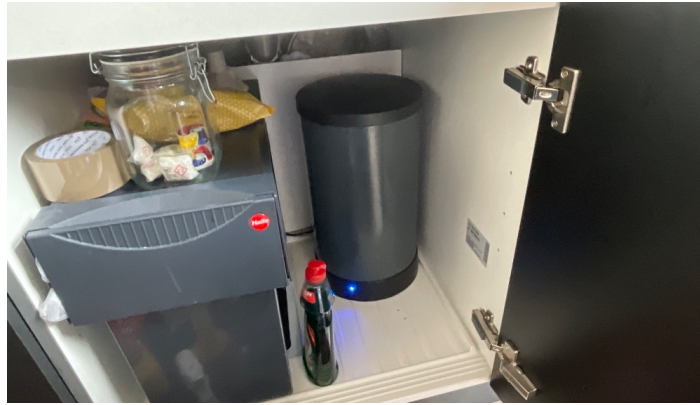
Goed



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.

13 Installaties, gas, water en elektra

Voldoende



13.1 Elektra installatie

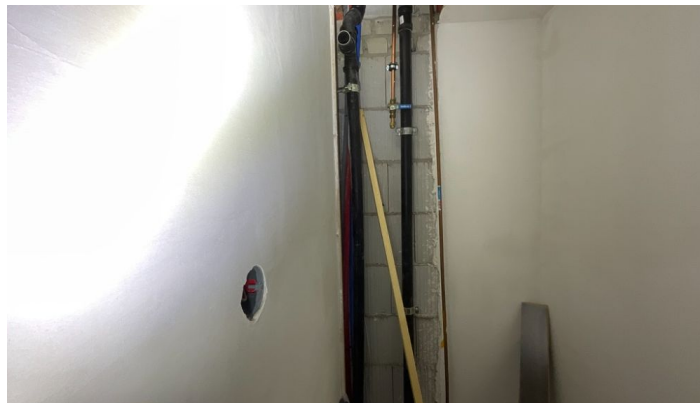
Goed

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

Goed

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



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

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

Matig



Door de meterkast lopen één of meerdere afvoeren en/of een waterleiding. Het is beter deze afvoeren en/of waterleidingen middels bijvoorbeeld een houten koof af te scheiden van de elektra. Het is vanzelf belangrijk om ervoor te zorgen dat de waterleiding en/of de afvoer op een veilige manier zijn geïnstalleerd en dat deze geen gevaar vormen voor de elektriciteitsmeters en andere elektrische installaties.

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

Aantal groepen

Goed



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

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

Hoofdschakelaar

Goed

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

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

Aardlekschakelaar

Goed

Er is één (of meerdere) aardlekschakelaar(s) aanwezig in de groepenkast. Een aardlekschakelaar komt voor in bijna alle groepenkasten! De aardlekschakelaar zorgt ervoor dat de installatie spanningsloos gemaakt kan worden. Het spanningsloos maken van de installatie gebeurt wanneer de aardlekschakelaar opmerkt dat er lekstroom is. De aanwezige aardlekschakelaar kan voor zover visueel waarneembaar voldoende en goed functioneren. De aardlekschakelaar kan regelmatig getest worden door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. Let op, tijdens deze bouwtechnische keuring is de aardlekschakelaar niet getest!

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

Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten

Goed

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

Randaarde op wandcontactdozen

Goed

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

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



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

13.2 Watersysteem

Goed

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



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

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

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)

Onvoldoende

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)

Onvoldoende

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.





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 tot en met 2007 moet rekening worden gehouden met vervangen op korte termijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€2.100	€0	€0

NHG B.6

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
€230	€0	€0

NHG B.6

Op één of meerdere koppelingen aan onderzijde van de ketel is een lekkage, de lekkages, groot of klein, moeten worden hersteld. Een eerste herstelpoging zou kunnen zijn dat de koppelingen nog wat verder worden aangedraaid. Lukt dat niet dan kan het vervangen van koppelingen daar waar nodig worden toegepast.

- De lekkages worden minder naar mate de druk in het CV-systeem afneemt. Indien de druk in het CV-systeem lager wordt, kunnen er storingen optreden. Bij combiketels wordt dan ook de productie van warm water gestopt.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€170	€0	€0

NHG B.6

13.17 Vloerverwarming

Goed



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

13.20 Duurzame energie & Koeling

Goed

Zonnepanelen

Goed

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

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



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

Koeling in de woning

In de woning is een airconditioner aanwezig. Deze is niet op functioneren gecontroleerd, of een airconditioner wel of niet goed functioneert kan alleen maar blijken in warme periodes en indien het apparaat langdurig volle productie draait. Een airconditioner moet natuurlijk wel worden onderhouden! Net als met een cv installatie moet er minimaal eens per jaar grondig worden gekeken naar de airconditioner installatie en moet de optimale werking worden gecontroleerd. Alleen wanneer de airconditioner goed onderhouden en goed schoon is zal deze optimaal functioneren en heeft u er maximaal plezier van. Wanneer u de kap van de airconditioner afhaalt ziet u al snel dat de roosters vaak redelijk stoffig zijn en dat er vuil in het filter aanwezig is, dit kunt u eenvoudig verwijderen en reinigen om een vervuilde luchtstroming in de woning te voorkomen.

- Een airconditioner moet om goed te blijven functioneren eigenlijk eens per twee jaar worden gevuld en gevacumeerd

14 Ventilatie in de woning

Onvoldoende

14.1 Ventilatie systeem

In deze woning is natuurlijke ventilatie aanwezig. Natuurlijke ventilatie is een manier van ventileren van een gebouw waarbij géén geforceerde of mechanische ventilatie wordt toegepast. Zowel de aanvoer als de afvoer 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

Onvoldoende



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

roosters geheel niet aanwezig, dit zorgt voor een ongezond klimaat in de woning.

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

16 Kruipruimte

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

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

16.1 Beton of steenachtige vloer

Goed

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 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.



Er zijn obstakels in de kruipruimte waardoor een onbelemmerde en volledig toegang niet mogelijk is.



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.

Kruipruimteklimaat

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. Afhankelijk van grondwaterstanden kan deze situatie wijzigen.

De kruipruimte is voldoende geventileerd, het klimaat is goed.

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

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

17 Overige opmerkingen kruipruimte

Goed

17.2 Overige opmerkingen kruipruimte

Goed



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

18 Vloerluik

Goed



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

19 Riolering

Goed



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

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

19.1 Gebreken riolering

Goed

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

20 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.

21 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 structuurelement fungeert voor de gehele bovenbouw. Plaatfunderingen worden vooral toegepast bij lichtere gebouwen. Een plaatfundering houdt in dat het gebouw op één grote, gewapende betonnen plaat rust in een draagkrachtige zandlaag. De fundering zelf wordt de funderingsplaat of vloerplaat genoemd. Ook hier staat de fundering direct op de zandlaag en onder het maaiveld, om de vorstgrens te respecteren.

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

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

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

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

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

21.1 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.

24 Daken

Goed



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

24.1 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.

24.2 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.

24.5 Algehele conditie van de keramische pannen

Goed

De bouwperiode van de woning is dusdanig dat de levensduur van de keramische pan onder gemiddelde omstandigheden nog niet voorbij is. Als we echter rekenen met ervaring, bouwjaar en levensduur (onafhankelijk van de hierna volgende beoordeling), moet rekening worden gehouden dat alle pannen binnen 10 tot 15 jaar vervangen moeten worden.

- Standaard gaan keramische pannen gemiddeld meer dan 50 jaar mee. Een geglazuurde keramische pan heeft een nog langere levensduur.



De pannen op het dak verkeren in een technisch 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 goed beoordeeld, het einde van de levensduur van de dakpan is nog niet aan de orde.

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

24.6 Overige opmerkingen keramische 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.

24.8 Nokpannen

Goed



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

24.9 Overige opmerkingen dak

Niet waarneembaar

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



Er is een poging gedaan om het dakbeschot via de buitenzijde te inspecteren, door één of meerdere pannen te verwijderen. Het dakbeschot is aan de buitenzijde voorzien van een isolatie materiaal of folie, hierdoor kon het dakbeschot niet buiten vandaan worden geïnspecteerd.

24.22 Diverse dak

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

25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Voldoende

25.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Voldoende

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

- Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteen voldoet.
- Geadviseerd wordt rookkanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.
- Eventuele rookkanalen zijn niet aan de binnenzijde en ook niet op functioneren gecontroleerd.

Schoorsteen

Matig



De lintvoeg (in het metselwerk) bij de loodaansluitingen komt los en moet worden verbeterd of vervangen. Risico is dat dit lood zijn functionaliteit verliest of zelfs los komt. Advies is om de oude voeg of voegresten te verwijderen, lood zo goed als mogelijk in de voeg monteren en de voeg te vervangen. Let op dat de loodstroken of loketten voldoende diep in de voeg gemonteerd worden, bij voorkeur zelfs 4 centimeter. Het water wat door het metselwerk wordt opgenomen (en naar beneden zakt) wordt dan voor het grootste gedeelte naar het dakvlak gedwongen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€170	€0	€0

NHG A.3.2

Overige gebreken schoorsteen

Matig



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

- Bij gebreken aan deze aansluiting en/of afdichting is het risico op inwateren (en lekkage) aanwezig. Let op dat gebreken op korte termijn worden hersteld.
- Controleer periodiek (tenminste jaarlijks) de reparaties, deze zijn extra kwetsbaar en hebben op een dak veel te 'lijden'.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€345

NHG A.3.2

Asbestkanaal in schoorsteen

Goed



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

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

26 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

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

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



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

27 Goten

Goed

27.1 Zinken goot

Goed

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

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



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

27.10 Waterlijn dakvlak <> goot

Goed

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

29 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Goed

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

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

29.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Goed



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

30 Gevels

Voldoende

- 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.

30.1 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.

30.3 Voegwerk gevels

Matig

Het voegwerk verkeert (deels) in een matige conditie. Dit matige voegwerk is niet goed voor de gevel, water wordt nu teveel geabsorbeerd door de stenen waardoor in de woning op enig moment vochtproblemen kunnen ontstaan. Daardoor kunnen ook de stenen, bijvoorbeeld door bevriezing, op enig moment kapot vriezen. Het slechte voegwerk moet (geheel of deels) op termijn worden vervangen.

- De oude voegen dienen over een diepte van tenminste 1 centimeter te worden verwijderd voordat nieuw voegwerk aangebracht kan gaan worden.
- Goed voegwerk van de gevel is van het grootste belang en verzorgt vele functies in technische en esthetische zin. Goed voegwerk "ademt" en transporteert en voert water af.
- Naar keuze kan de gevel na het herstellen van het voegwerk nog worden gehydrofobeerd. (hydrofoberen is waterafstotend maken)
- Hoeveelheden en kosten moeten in het werk worden bepaald, genoemd bedrag is slechts een stelpost.

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

30.4 Overige bevindingen gevels

Onvoldoende

De kwaliteit van de stenen is onderhevig aan bijvoorbeeld weersinvloeden. De kwaliteit van het voegwerk en de waterdichtheid van de gevel is belangrijk. In voorkomende gevallen houden stenen het vocht vast, bij bevriezing schilferen de stenen. Door langdurige vochtbelasting worden de stenen bros en gaan schilferen. Voor het schilferen van de stenen zijn meerdere oorzaken mogelijk of combinaties van oorzaken. In dit geval is waargenomen dat oppervlaktes van de stenen in meer of mindere mate aan het schilferen zijn. Hoe dit zich verder zal gaan ontwikkelen in de toekomst is niet te voorspellen.

- Preventieve maatregelen en periodieke controles zijn belangrijk. Het voegwerk moet in een goede conditie verkeren, eventueel kan de gevel worden gehydrofobeerd.
- Laat u in alle gevallen door een deskundige adviseren, soms kunnen genomen maatregelen een onbedoeld resultaat hebben.

30.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels

Goed

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



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

30.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Onvoldoende

De wapening in de betonlatei roest, hierdoor is reeds schade aan het beton ontstaan. Dergelijke schade is reparabel! Verwijder het loszittende beton, de wapening ontdoen van roest en behandelen met een primer of loodmenie. Hierna kan met het juiste materiaal de betonschade worden hersteld.

- Onderzoek ook de oorzaak van de roestende wapening in de betonnen latei, het kan zijn dat de afwatering aan bovenzijde van de latei niet meer in orde is. Bijvoorbeeld gebreken aan de loodstroken boven de latei als deze aanwezig zijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.200	€0

NHG B.1.2

In de latei is minimale en beperkte scheurvorming (haarscheuren) opgemerkt, ten tijde van de inspectie is dit nog geen probleem. Vaak is dit wel het begin van mogelijke gebreken aan de latei op wat langere termijn. Vocht kan eenvoudiger intreden in het materiaal en de wapening bereiken, deze wapening kan gaan roesten en vervolgens uitzetten waardoor betonschade kan gaan ontstaan. Er is nog geen onderhoudshandeling per direct noodzakelijk, het is wel zaak om dit te monitoren, en indien nodig alsnog de afdichting of afwatering te verbeteren.

30.11 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 beviezend vocht.
- Als er in de steen water aanwezig is en dat bevriest gaan de stenen kapot, omdat het volume van ijs groter is dan dat van water.

34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Voldoende



In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

34.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Goed

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

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

34.2 Houtrot kozijnen

Goed

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



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

34.7 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen

Matig

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 (geheel of deels) in een matige conditie. Uitgedroogde rubbers en ingescheurde rubbers zijn aanwezig. Onderhoud aan de rubbers wordt geadviseerd, indien nodig kunnen onderdelen worden vervangen waarna het geheel weer voldoende deugdelijk kan functioneren.

- 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.
- Hoeveelheden en kosten moeten in het werk worden bepaald, genoemd bedrag is slechts een stelpost.
- Dergelijke gebreken kunnen rot of roest veroorzaken en/of het materiaal en functioneren aantasten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€270	€0

NHG B.2.1

34.8 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.

34.10 Beglazing

Goed

Beglazing

Goed

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



De dubbele beglazing is op breuk gecontroleerd, ten tijde van de inspectie is dit niet aangetroffen. De beglazing verkeert in een goede en voldoende conditie.

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

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!

34.11 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
€380	€0	€0

NHG B.2.1



Raamdorpelstenen (keramisch)

Matig

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

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



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

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

35 Schilderwerk buiten de woning

Goed

Het schilderwerk aan buitenzijde van de woning is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen is belangrijk! Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd en houtrot worden voorkomen. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd. Het schilderwerk verkeert ten tijde van de inspectie technisch in een voldoende/goede/acceptabele conditie.

- 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.

38 Bijgebouw of opstal

Voldoende

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

38.1 Samenvatting

Voldoende



Dakconstructie

Goed

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



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

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

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

Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot

Goed

De dakconstructie en het dakbeschot van het bijgebouw zijn voor zover als mogelijk gecontroleerd op overige gebreken of afwijkingen, deze zijn niet opgemerkt.

Rubber dakbedekking

Goed



Algehele conditie van dakbedekking

Goed



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

- Maak het dak tweemaal per jaar schoon.

- Een PVC of rubber dakbedekking kan tot 40 jaar mee gaan.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Controleer de loodstroken op gebreken tussen de gevel en dakaansluiting

Gebreken of opmerkingen dakbedekking

Goed

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

Diverse dak van bijgebouw of opstal

Matig

De afvoer zit niet op het laagste punt of het afschot is onvoldoende. Dit betekent dat er water op het dak blijft staan. Op zich is dat geen groot probleem maar kan beter worden voorkomen. Teveel water zorgt voor extra gewicht en druk op het dakvlak, afhankelijk van de constructie kan het dak door dit gewicht wat gaan doorzakken. Wellicht is het een optie de huidige afvoer wat te verdiepen of op enig moment het afschot te verbeteren zodat alsnog een betere afwatering wordt gecreëerd.

- Stilstaand water op het dak geeft extra vervuiling.
- Extra vervuiling op een dak geeft bij opdroging micro organismen wat de toplaag van de bedekking aantast.

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

NHG A.3.1

Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw

Onvoldoende



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

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

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

NHG A.3.1

Gevels bijgebouw of schuur

Goed



Van het bijgebouw zijn alle gevels geïnspecteerd.



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

Gevels bijgebouw metselwerk

Goed



De gevels van het bijgebouw (de schuur) zijn gecontroleerd op gebreken zoals scheurvorming en vochtproblemen. Er zijn geen gebreken of bevindingen, de gevels verkeren in een goede conditie.

- Bij metselwerk is ook de kwaliteit van het voegwerk is beoordeeld.

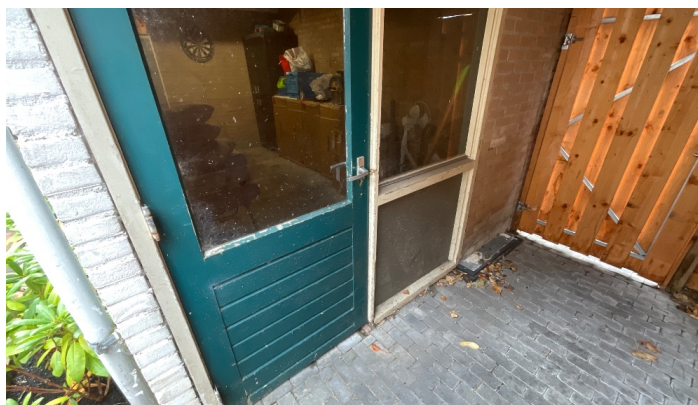


Het schilderwerk aan buitenzijde van het bijgebouw en/of de schuur is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. De algehele indruk is slecht tot zeer slecht! Per direct (binnen 1 jaar) moet schilderwerk worden vernieuwd. Hiernavolgend zullen we de onderdelen specificeren waarop deze samenvatting in elk geval van toepassing is. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen blijft belangrijk, hiermee wordt bijvoorbeeld houtrot voorkomen. Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd. Regulier en periodiek terugkerend schilderwerk is niet opgenomen in deze begroting, op termijn moet al het schilderwerk altijd worden uitgevoerd.

- Signaleer op tijd kritieke punten door elk voor- en najaar het houtwerk na te kijken en tref voorzorgsmaatregelen om verder verval (houtrot) te voorkomen.
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren (2 à 3 mm) en de glasafdichting.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe als de verf poedert, onvoldoende hecht of als de verf barsten heeft tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude laag in zijn geheel.
- Krab kleine naadjes en putjes schoon en vul deze met tweecomponenten reparatiemiddel op epoxybasis. Ook grotere beschadigingen zoals houtrot kunt u hiermee herstellen. Naadjes kunt u ook dichten met een acrylaatkit
- Houtrot kan aanwezig zijn en pas zichtbaar worden bij schuur of herstelwerkzaamheden. Ook kan houtrot (bewust) zijn verborgen of slecht zijn hersteld.

Kozijn schilderwerk

Onvoldoende



De samenvattende beoordeling zoals hiervoor omschreven betreft (ook) het volgende onderdeel van het bijgebouw en/of opstal: Kozijn(en)

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moet(en) de kozijn(en) worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€310	€0	€0

NHG B.2.2

Deuren schilderwerk

Onvoldoende

De samenvattende beoordeling zoals hiervoor omschreven betreft (ook) het volgende onderdeel van het bijgebouw en/of opstal: Deur(en)

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moet(en) de deur(en) worden geschilderd.

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

NHG B.2.2

Overige opmerkingen kozijnen

Onvoldoende



Het houten kozijn en/of de houten kozijn- en deuronderdelen 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 op een aantal plaatsen worden hersteld.

- Nadeel van houtrotherstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€460	€0	€0

NHG B.2.1

Asbest in bijgebouw of schuur

Goed

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

Algemene opmerkingen van de inspecteur



- Het epdm is niet goed gelijmd op de ondergrond, dit heeft volledig losgelaten. Het zit strak gespannen tussen de dakopstanden. Advies is om dit toch op termijn te vervangen i.v.m. met wind.

Voor de hiervoor gemaakte 'Opmerkingen van de inspecteur' moet rekening worden gehouden met termijn kosten voor herstel, vervanging, vernieuwing of verbetering ten bedrage van 1200 euro.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.200	€0

42 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam:	W. Boode	Bedrijf:	Homekeur BV
Adres:	De Tuin 23	Adres:	Gieterijstraat 82
Postcode:	1611KR	Postcode:	2984AB
Plaats:	Bovenkarspel	Plaats:	Ridderkerk
Telefoon:	0651969548	Telefoonnummer:	085 065 36 75
		Naam inspecteur:	David Kay
		Nummer Kamer van Koophandel:	67431496
		Ingeschreven als:	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres:	Tureluurstraat5	Datum inspectie:	3 sep 2025
Postcode:	1602NM	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Enkhuizen		
Woningtype:	Rijwoning	(handtekening inspecteur)	
Bouwjaar (indicatie):	1972		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€410	€590	€1.000
Totaal bouwlagen	€4.010	€1.920	€5.930
TOTAAL WONING	€4.420	€2.510	€6.930

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

OPMERKINGEN

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering				-	-
A.1	Kruipruimte				-	-
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dak				-	-
A.3.1	Dakbedekking	<u>38.1.18, 38.1.20</u>	H	n.v.t.	€240	€590
A.3.2	Schoorstenen	<u>25.1.1</u>	H	n.v.t.	€170	€0
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen				-	-
TOTAAL ALGEMEEN					€410	€590

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				-	-
B.1.2	Metselwerk / gevels	<u>30.3, 30.10, 34.12.1</u>	H	n.v.t.	€210	€1.650
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	<u>34.7, 34.11, 38.1.23</u>	H	n.v.t.	€840	€270
B.2.2	Schilderwerk buiten	<u>38.1.22.1, 38.1.22.2</u>	H	n.v.t.	€460	€0
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht				-	-
B.6	Diversen	<u>13.4.1.1, 13.4.1.2</u>	H	n.v.t.	€2.500	€0
TOTAAL BOUWLAGEN					€4.010	€1.920

TOELICHTING

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

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. 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 in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2