



Bouwtechnische keuring



Westersingel 64, Medemblik
13 januari 2025 13:30

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

Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	
2 Inspectie & woningdetails	
4 Algemene opmerkingen van de inspecteur	
5 Kap/dak constructie van de woning	Goed
5.1 Kap/dak constructie	Goed
5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie	Goed
6 Dakvlak (binnenzijde)	Voldoende
6.1 Gebreken/opmerkingen dakvlak binnenzijde	Voldoende
7 Dakopeningen	Matig
7.1 Dakkapellen	Matig
Dakkapellen	Matig
Dakkapel 1	Matig
Kozijn dakkapel	Onvoldoende
Beglazing van dakkapel	Goed
Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn	Matig
Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel	Matig
Dakaansluiting van dakkapel zijwangen	Niet waarneembaar
Dakdetails van dakkapel	Matig
Dakbedekking van dakkapel	Onvoldoende
Overige opmerkingen dakvlak	Matig
Overige opmerkingen dakkapel	Goed
Dakkapel 2	Voldoende
Kozijn dakkapel	Matig
Beglazing van dakkapel	Goed
Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn	Matig
Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel	Goed
Dakaansluiting van dakkapel zijwangen	Goed
Dakdetails van dakkapel	Goed
Dakbedekking van dakkapel	Goed
Overige opmerkingen dakvlak	Voldoende
Overige opmerkingen dakkapel	Goed
8 Trappen in de woning	Goed
8.1 Vaste trappen in de woning	Goed
Trap stabiliteit	Goed
Trapleuning	Goed
Trap hekwerken/ balustrades	Goed
Bijzonderheden trap	Goed
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Voldoende
9.1 Vloeren in de woning	Goed
9.2 Vloerafwerking	Goed
9.4 Wanden in de woning	Onvoldoende
9.5 Plafonds in de woning	Goed
9.6 Vensterbanken	Goed
10 Schilderwerk in de woning	Voldoende

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

Onderwerp	Resultaat
13.16 Radiatoren & leidingwerk	Goed
14 Ventilatie in de woning	Onvoldoende
14.1 Ventilatie systeem	
14.3 Ventilatie roosters op beglazing/kozijn	Onvoldoende
15 Brandveiligheid in de woning	Onvoldoende
15.1 Plafonds brandveiligheid	Onvoldoende
16 Kruipruimte	
16.1 Beton of steenachtige vloer	Niet waarneembaar
16.2 Houten vloer	Voldoende
Vloerisolatie	
Vloerbalken (houtrot)	Niet waarneembaar
Vloerbalken en vloerbeschot	Niet waarneembaar
Klimaat en ventilatie kruipruimte	Goed
Ventilatie kruipruimte verbeteren	Matig
17 Overige opmerkingen kruipruimte	Matig
17.1 Vloerluik t.b.v kruipruimte	Goed
17.3 Overige opmerkingen kruipruimte	Onvoldoende
17.4 Algemene opmerkingen van de inspecteur	
18 Riolering	Niet waarneembaar
19 Overige afvoeren	Goed
20 Fundering van de woning	
20.1 Opmerkingen fundering	Voldoende
21 Optrekkend vocht	Onvoldoende
23 Daken	Voldoende
23.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
23.2 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
23.5 Algehele conditie van de keramische pannen	Voldoende
23.6 Overige opmerkingen keramische pannen	Matig
23.8 Nokpannen	Matig
23.9 Overige opmerkingen dak	Niet waarneembaar
23.12 Bitumen dak	Goed
Algehele conditie bitumen dak	Goed
Gebreken bitumen dak	Goed
23.20 Zink/metalen deklijst hoofddak	Goed
23.22 Diverse dak	Matig
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Goed
26 Goten	Voldoende
26.1 Zinken goot	Onvoldoende
26.2 PVC of polyester goot	Goed
26.10 Waterlijn dakvlak <> goot	Goed
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Goed
27.1 Overstekken	Goed
27.2 Boeiboorden	Goed
27.6 Gootklossen	Goed
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Goed
28.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Goed

Onderwerp	Resultaat
29 Gevels	Matig
29.1 Uitlijning van de woning	Matig
29.2 Zetting en scheurvorming (metselwerk)	Matig
29.3 Voegwerk gevels	Matig
29.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels	
29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Onvoldoende
29.11 Trasraam	Onvoldoende
30 Balkon en/of dakterras	Voldoende
30.1 Vloer over vloerconstructie	Goed
30.5 Dakbedekking van dakterras (balkon)	Goed
30.7 Houten balken en vloer	Niet waarneembaar
30.8 Diverse loodaansluitingen	Onvoldoende
30.10 Metselwerk balustrade	Goed
32 Luifel aan de gevel	Voldoende
32.1 Waterafdichting van luifel	Matig
32.2 Goot en/of afwatering luifel	Goed
32.3 Overige opmerkingen luifel	Goed
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Voldoende
33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Goed
33.2 Houtrot kozijnen	Onvoldoende
33.5 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Goed
33.6 Kozijn vervuiling	Goed
33.9 Beglazing	Goed
Beglazing	Goed
33.10 Overige gebreken kozijnen	Onvoldoende
33.11 Raamdorpels	Matig
Raamdorpelstenen (keramisch)	Matig
Metselwerk raamdorpels	Matig
34 Schilderwerk buiten de woning	Onvoldoende
34.1 Schilderwerk (per direct uitvoeren)	Onvoldoende
Kozijn schilderwerk	Onvoldoende
Dakkapel schilderwerk	Onvoldoende
37 Bijgebouw of opstal	Goed
37.1 Samenvatting	Goed
Dakconstructie	Goed
Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschoot	Goed
Prefab polyester dak	Goed
Diverse dak van bijgebouw of opstal	Matig
Goten bijgebouw	Goed
PVC goot	Goed
Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw	Goed
Gevels bijgebouw of schuur	Goed
Gevels bijgebouw metselwerk	Goed
Schilderwerk bijgebouw en/of opstal	Goed
Overige opmerkingen kozijnen	Goed
Asbest in bijgebouw of schuur	Goed

Onderwerp	Resultaat
39 Asbest in of buiten de woning	Nader onderzoek
40 Buiten de woning (tuin e.d)	Matig
40.1 Overige bevindingen/opmerkingen	Matig
41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeter kosten
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	€0	€0	€0
2 Inspectie & woningdetails	€0	€0	€0
4 Algemene opmerkingen van de inspecteur	€0	€0	€0
5 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
6 Dakvlak (binnenzijde)	€0	€0	€0
7 Dakopeningen	€1.735	€0	€450
8 Trappen in de woning	€0	€0	€0
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€360	€0	€0
10 Schilderwerk in de woning	€1.920	€0	€0
11 Binnenkozijnen & deuren	€0	€0	€0
12 Keuken & Sanitaire groepen	€628	€1.290	€2.150
13 Installaties, gas, water en elektra	€600	€920	€0
14 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
15 Brandveiligheid in de woning	€0	€0	€0
16 Kruipruimte	€360	€0	€0
17 Overige opmerkingen kruipruimte	€485	€950	€0
18 Riolering	€0	€0	€0
19 Overige afvoeren	€0	€0	€0
20 Fundering van de woning	€0	€0	€0
21 Optrekkend vocht	€0	€3.700	€0
23 Daken	€588	€0	€0
25 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€0	€0
26 Goten	€930	€0	€0
27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€0	€0	€0
28 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€0	€0	€0
29 Gevels	€0	€8.985	€0
30 Balkon en/of dakterras	€0	€220	€0
32 Luifel aan de gevel	€0	€220	€0
33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€2.100	€0	€0
34 Schilderwerk buiten de woning	€3.650	€0	€0
37 Bijgebouw of opstal	€295	€0	€0
39 Asbest in of buiten de woning	€0	€0	€0
40 Buiten de woning (tuin e.d)	€0	€0	€0
41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€13.651	€16.285	€2.600

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 goed, er zijn geen belemmeringen geweest om de inspectie volledig uit te voeren.

Woningen met een bouwjaar voor 1950 zijn tijdens de bouw slecht tot geheel niet geïsoleerd. Energie besparen was in die periode totaal nog geen issue, net zo min als brandveiligheid en een gezond binnenklimaat. In deze oudere woningen is in de meeste gevallen oorspronkelijk geen badkamer aanwezig geweest. 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!

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



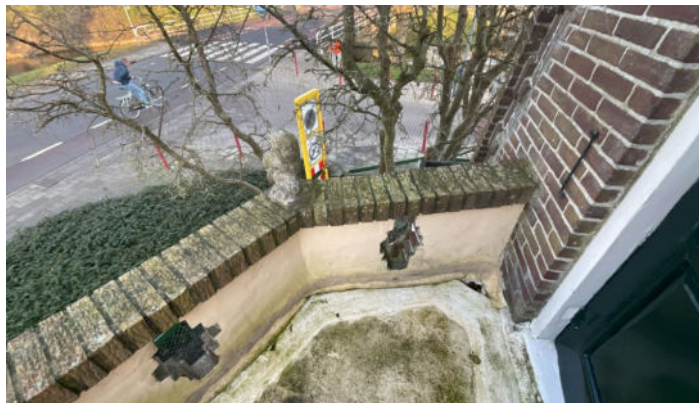
De geïnspecteerde woning betreft een hoekwoning, aangrenzende woningen zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie. De inspectie betreft een momentopname, door invloeden of de tand des tijds kunnen de woningeigenschappen wijzigen, gebreken ontstaan, toenemen of wijzigingen aan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

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

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

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

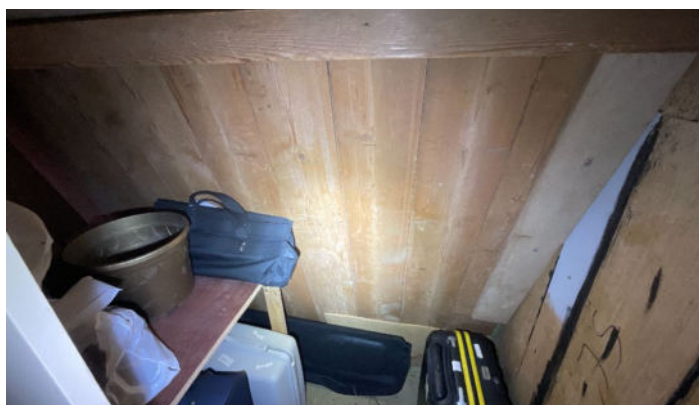
4 Algemene opmerkingen van de inspecteur



- De metselwerk balustrade voldoet niet aan de eisen van het bouwbesluit qua hoogte, dit kan eventueel opgelost worden door een metalen reling te monteren.

5 Kap/dak constructie van de woning

Goed



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

5.1 Kap/dak constructie

Goed

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

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

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

5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie

Goed



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

6 Dakvlak (binnenzijde)

Voldoende

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

6.1 Gebreken/opmerkingen dakvlak binnenzijde

Voldoende



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

7 Dakopeningen

Matig

7.1 Dakkapellen

Matig

Dakkapellen

Matig

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

Dakkapel 1

Matig



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

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



Het houten kozijn is op houtrot gecontroleerd. 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.

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

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

NHGB.2.1

Bij het steekproefsgewijs controleren van de dakkapel kozijnen op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat het houtwerk niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeert en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is in dit geval dus van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op andere niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld. Helaas kan houtrot ook niet professioneel bewust zijn verborgen.

Beglazing van dakkapel

Goed



De dakkapel 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!

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

Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn

Matig



De dakaansluiting (lood of loodvervanger) onder het kozijn met de aansluiting van het pannendak is gecontroleerd op gebreken, er zijn wat scheurtjes opgemerkt in het gebruikte materiaal van deze aansluiting en/of afdichting. Deze scheurtjes zijn te herstellen, waarna het materiaal weer meerdere jaren als bedoeld kan functioneren.

- Deze reparatie kan eenvoudig door zelfwerkzaamheid worden uitgevoerd. Bij elke bouwmarkt zijn reparatiesets te koop om dit te repareren, diverse (plak)band, bitumen plakmateriaal worden aangeboden.
- Bij gebreken aan deze afdichting en/of aansluiting is het risico op inwateren (en lekkage) aanwezig. Let op dat gebreken op korte termijn worden hersteld.

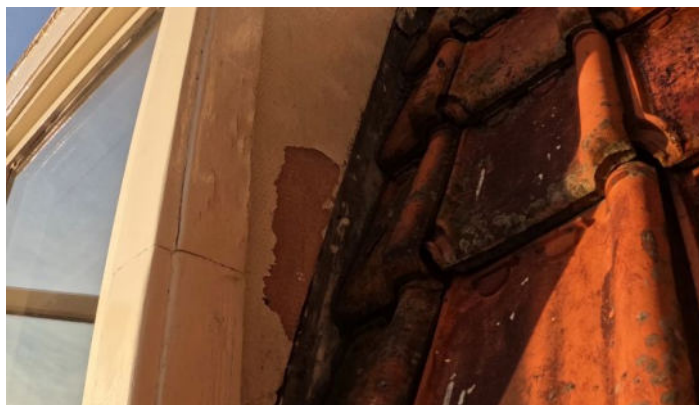
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€105	€0	€0

NHG A.3.1

Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel

Matig

De zijwangen van de dakkapel zijn voorzien van een houten afwerking, met name langs de gezaagde kant (onderzijde) van dit houtwerk is een hoger risico op houtrot. Deze kopse kant wordt meestal niet geschilderd maar is wel het meest kwetsbaar omdat regenwater hier als druppels aan blijven hangen en capillair omhoog trekken.



De zijwangen en/of overige plaatmateriaal zijn gecontroleerd op houtrot. 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.

- Nadeel van houtrotherstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.
- Indien bij het herstel blijkt dat meerder houtrot aanwezig is kan alsnog worden besloten om het hele onderdeel te vervangen.
- Vervangen van onderdelen voor een volkern (onderhoudsarm) materiaal kan sowieso worden overwogen.

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

NHG B.2.1

Dakaansluiting van dakkapel zijwangen

Niet waarneembaar

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

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

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

Dakdetails van dakkapel

Matig

De overstek/boeibord van de dakkapel is voorzien van geschilderd houtwerk, met name langs de gezaagde kopse kanten is een hoger risico op houtrot. Dit zien we vaak terug bij dergelijke constructies, hier is extra op gelet.



Het overstek/boeibord is gecontroleerd op houtrot. 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.

- Nadeel van houtrot herstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.
- Indien bij het herstel blijkt dat meerder houtrot aanwezig is kan alsnog worden besloten om de hele overstek te vervangen of te bekleden met een onderhoudsarm materiaal.
- Vervangen van de overstek voor een volkern (onderhoudsarm) materiaal kan sowieso worden overwogen.

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

NHG A.3

Bij het steekproefsgewijs controleren van de overstekken/boeibord van de dakkapel op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat het houtwerk niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeert en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is in dit geval dus van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op andere niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld. Helaas kan houtrot ook niet professioneel bewust zijn verborgen.

Dakbedekking van dakkapel

Onvoldoende

Het dakvlak van de dakkapel is voorzien van een zinken dakbedekking.

Op het zinkwerk is een witte aanslag zichtbaar aanwezig, dit is een vorm van corrosie (ontstaat door condens of lekkage). Dit is een langzaam proces van zink oplossen en een indicator dat het materiaal aan slijtage onderhevig is en door de tand des tijds is aangetast. Afhankelijk van de omstandigheden heeft het zinkwerk een totale levensduur van 30 tot 50 jaar.

- Maak het dak tweemaal per jaar schoon.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Een zinken dakbedekking kan 40 tot 60 jaar mee gaan (mits goed onderhouden).

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

De dakbedekking is een onderdeel geweest van de inspectie, niet altijd is het dak volledig geïnspecteerd. Het dak is altijd alleen en uitsluitend aan buitenzijde visueel geïnspecteerd. Indien een eenvoudig bereik niet mogelijk is dan wordt een camera gebruikt, de genomen foto's zijn beoordeeld. Een dergelijke beoordeling heeft altijd zijn beperkingen, de beoordeling is dan op basis van ervaring van de inspecteur, leeftijd en conditie van de materialen, dit geeft helaas echter geen volledig zekerheid. Bij twijfel kunt u ervoor kiezen een vervolg onderzoek te doen laten uitvoeren, hiervoor zijn bereikbaarheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld een hoogwerker of steiger) noodzakelijk.



De dakbedekking is op gebreken gecontroleerd, deze zijn opgemerkt. Het risico op inwateren met een lekkage tot gevolg is aanwezig. De bedekking verkeert in een slechte conditie en moet op korte termijn worden vervangen.

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

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

NHG A.3.1

Overige opmerkingen dakvlak

Matig

Op het dakvlak van de dakkapel blijft water staan, het afschot is niet goed en/of de afvoer zit niet op het laagste punt. Op het moment dat ergens in de toekomst de dakbedekking vervangen gaat worden kan dit afschot worden verbeterd. Dit kan door onder de nieuwe dakbedekking een isolatie materiaal op afschot (afschotisolatie) aan te brengen.

Overige opmerkingen dakkapel

Goed

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

Dakkapel 2

Voldoende

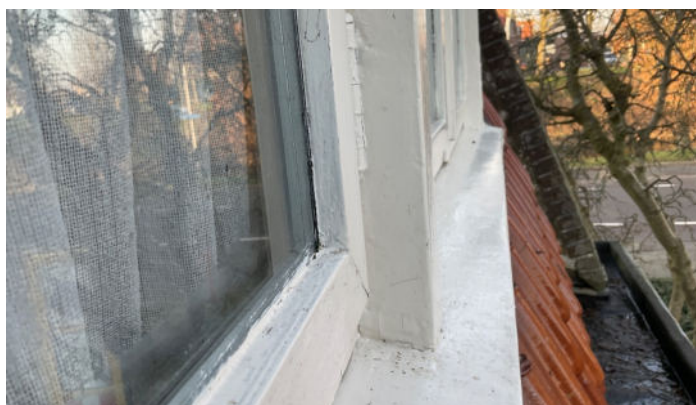
Kozijn dakkapel

Matig



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

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



Bij het steekproefsgewijs controleren van de dakkapel kozijnen op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat het houtwerk niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeert en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is in dit geval dus van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op andere niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld. Helaas kan houtrot ook niet professioneel bewust zijn verborgen.

Beglazing van dakkapel

Goed



De dakkapel 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!

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

Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn

Matig



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

De loodstroken onder het kozijn hebben onvoldoende overlap met de dakpannen. Deze aansluiting geeft een verhoogd risico op lekkage of inwatering bij bepaalde regenval en opstuwing van regenwater. Onder de bestaande loodslabbe zou een iets hogere loodslabbe gemonteerd kunnen worden zodat deze afdichting verbeterd.

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

Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel

Goed

De zijwangen van de dakkapel zijn voorzien van bitumineuze shingles, dit is een dakbedekking bestaande uit individuele overlappende elementen die bestaan uit een met bitumen geïmpregneerd of gedrenkt ruwvilt of een mat van glasvezel. Bitumineuze shingles zijn aan beide zijden bedekt met bitumen en doorgaans aan de bovenzijde voorzien van een beschermlaag van minerale korrels.



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

Dakaansluiting van dakkapel zijwangen

Goed

- 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.



De aansluiting en/of afdichting aan de zijanten van de dakkapel met de aansluiting van het pannendak zijn gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt. De aansluiting en/of afdichting (lood of loodervanger) verkeert in een goede conditie.

Dakdetails van dakkapel

Goed



De overstek/boeibord van de dakkapel is voorzien van geschilderd houtwerk, met name langs de gezaagde kopse kanten is een hoger risico op houtrot. Dit zien we vaak terug bij dergelijke constructies, hier is extra op gelet.



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

Dakbedekking van dakkapel

Goed

De dakbedekking is een onderdeel geweest van de inspectie, niet altijd is het dak volledig geïnspecteerd. Het dak is altijd alleen en uitsluitend aan buitenzijde visueel geïnspecteerd. Indien een eenvoudig bereik niet mogelijk is dan wordt een camera gebruikt, de genomen foto's zijn beoordeeld. Een dergelijke beoordeling heeft altijd zijn beperkingen, de beoordeling is dan op basis van ervaring van de inspecteur, leeftijd en conditie van de materialen, dit geeft helaas echter geen volledig zekerheid. Bij twijfel kunt u ervoor kiezen een vervolg onderzoek te doen laten uitvoeren, hiervoor zijn bereikbaarheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld een hoogwerker of steiger) noodzakelijk.



Het dak van de dakkapel is onderdeel van de prefab (polyester) dakkapel. Er zijn geen gebreken aan het dak, het materiaal verkeert technisch in een voldoende conditie. Het polyester heeft een levensduur vele malen hoger dan elke andere dakbedekking, echter alle kunststoffen zijn gevoelig voor de ultraviolette straling van het zonlicht (verkleuring). Er is specifiek gelet op een risico bij polyester materiaal namelijk 'osmosevorming'. Voor zover zichtbaar is dit niet aanwezig.

- Osmose is een lang proces van vocht indringen, dit vocht vermengt zich met de in het materiaal aanwezige chemische bestanddelen > gevolg ronde blazen.
- Onderhoud is belangrijk, reinigen van het materiaal moet jaarlijks worden uitgevoerd.

Overige opmerkingen dakvlak

Voldoende

Op het dakvlak is vervuiling aanwezig, zowel de vervuiling op de bedekking, de aantasting van het materiaal als ook vervuiling bij de afvoeren dienen te worden verwijderd of gereinigd. Regulier onderhoud is belangrijk om de levensduur van het materiaal te kunnen garanderen.

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

Overige opmerkingen dakkapel

Goed

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

8 Trappen in de woning

Goed

8.1 Vaste trappen in de woning

Goed

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

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

Trap stabiliteit

Goed

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

Trappleuning

Goed



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

Trap hekwerken/ balustrades

Goed



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



Geen bijzonderheden of verdere opmerkingen voor wat betreft de trap.

9 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Voldoende

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

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

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

9.1 Vloeren in de woning

Goed

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

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



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

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

inspectie.

9.2 Vloerafwerking

Goed

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



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

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

9.4 Wanden in de woning

Onvoldoende

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.



Op de wand zijn lekkage plekken visueel waarneembaar. Voor zover beoordeeld kan worden is deze lekkage actief en moet het achterliggende probleem per direct worden opgelost.

- De genoemde kosten zijn vanzelf een indicatie, tijdens uitvoering van de werkzaamheden kan de precieze omvang van het gebrek en de eventuele oplossing worden vastgesteld.

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

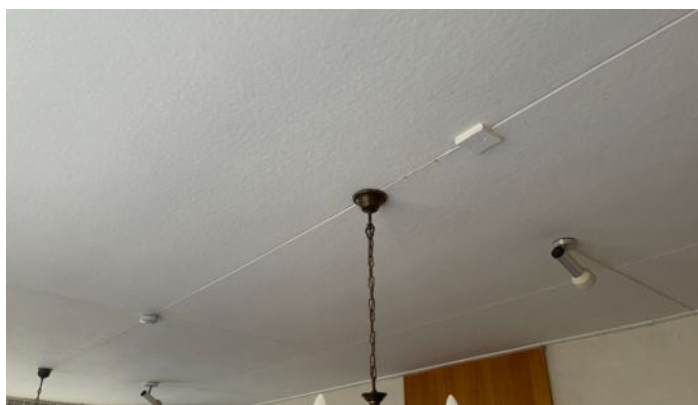
Er zijn (deels of meerdere) metselwerk of (ytong) blokken (woningscheidende) wanden/muren aanwezig.

9.5 Plafonds in de woning

Goed



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



Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van een houten schroten plafond, niet duidelijk is hoe en waarop deze zijn gemonteerd. Bij eventuele verwijdering van dergelijke plafonds moet rekening worden gehouden met onbekende materialen die tevoorschijn gaan komen.

- Houten schroten plafonds geven een verhoogd risico op vuurdoorslag bij brand, door de openingen tussen de schoten is de brandwerendheid zeer nihil.

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

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

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van zachtboard. Dit is brandgevaarlijk materiaal, mag tegenwoordig niet meer gebruikt worden als plafond. Als een verbouwing gepland staat adviseren wij het zachtboard te verwijderen en te vervangen door bijvoorbeeld een gipsplaten plafond.

- Uiteraard ligt de keuze van het wel/ niet weghalen van het materiaal bij de woning eigenaar. Het hanteren van het bouwbesluit is echter wettelijk verplicht en in het bouwbesluit staat beschreven dat het materiaal niet is toegestaan in het geval van bestaande woningbouw. Indien er brand ontstaat en er worden zachtboard plafonds aangetroffen, kan het zo zijn dat een verzekeraar niet uitkeert.
- Het gebruik van zachtboard in nieuwe plafonds is niet meer toegestaan in verband met de brandgevaarlijkheid.
- Als u de woning grootschalig gaat renoveren/verbouwen dan moet deze formeel gaan voldoen aan de nieuwe eisen en is zachtboard niet toegestaan.

9.6 Vensterbanken

Goed



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

10 Schilderwerk in de woning

Voldoende

Opmerkingen en aandachtspunten voor eventueel schilderwerk in de woning:

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

10.1 Binnenkozijnen & deuren

Goed



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

10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Onvoldoende



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



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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.920	€0	€0

10.3 Plafond schilder en sauswerk

Goed



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

11 Binnenkozijnen & deuren

Goed

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

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

11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Goed

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

12 Keuken & Sanitaire groepen

Voldoende

12.1 Badkamer

Voldoende

Badkamer samenvatting

Voldoende



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



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



Rond de kraan is een verhoogd percentage vocht gemeten. Het water wat langs het tegelwerk stroomt komt ook achter de rozetten! Het is aannemelijk dat de afdichting tussen het tegelwerk en de kraankoppeling niet is voorzien van een flexibele en waterdichte kitvoeg of dat een aanwezige afdichting niet meer functioneel is. Heel eenvoudig kan hier een preventieve / herstelmaatregel worden uitgevoerd. Verwijder de rozetten en de oude afdichting en voorzie deze van een nieuwe kwalitatieve flexibele waterdichte kitvoeg. Indien de oorzaak niet duidelijk is moet alsnog nader onderzoek door een lekdetectie bedrijf worden uitgevoerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€385	€0	€0

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

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

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

Kitwerk badkamer

Matig



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

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

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

Voegwerk badkamer

Onvoldoende



Meerder voegwerk in de badkamer verkeert in een niet al te beste conditie en moet worden hersteld. Slechte voegen kunnen een oorzaak worden dat vocht achter de tegels komt. Een langdurige vochtophoping achter het tegelwerk zorgt dat de lijmen week worden en de tegels los komen te zitten.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€760	€0

Wand en vloerafwerking badkamer

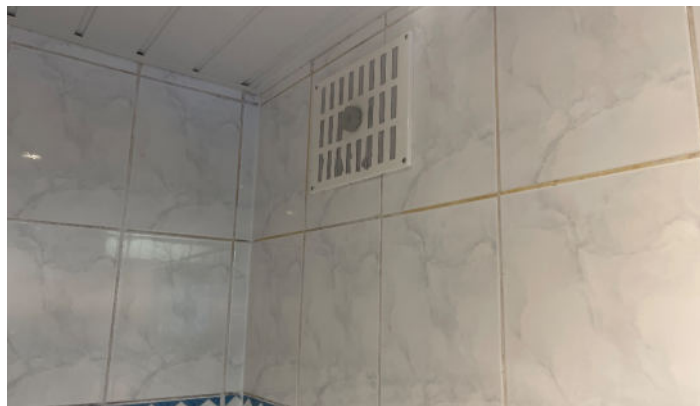
Goed



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

Ventilatie badkamer

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

Verder geen bijzonderheden te melden.

Overige opmerkingen badkamer

Goed



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

Elektra en aarding in de badkamer

Goed

Aarding badkamer

Niet waarneembaar

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

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

Wandcontactdozen

Goed



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

12.2 Toilet

Voldoende

Voorzieningen in toilet

Goed



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

Ventilatie

Matig

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

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

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

Gebreken toilet & voorzieningen

Goed

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

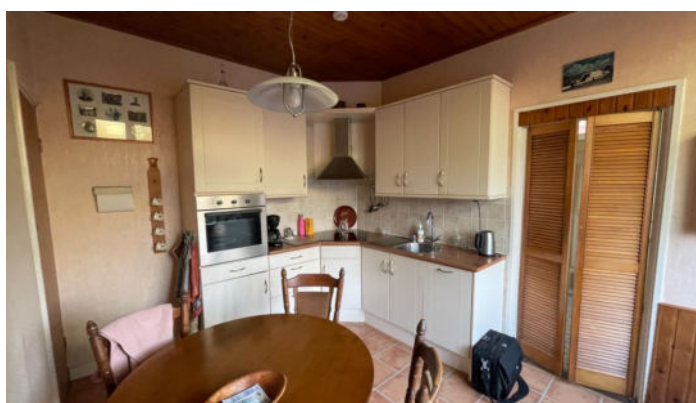
12.3 Keuken

Voldoende

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

Algehele indruk keuken

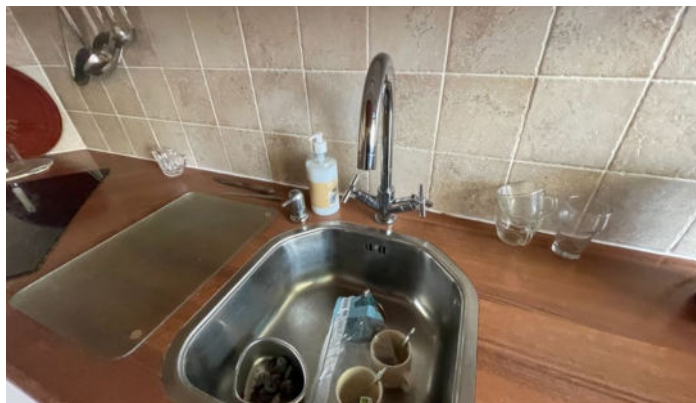
Goed



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

Installatie/water keuken

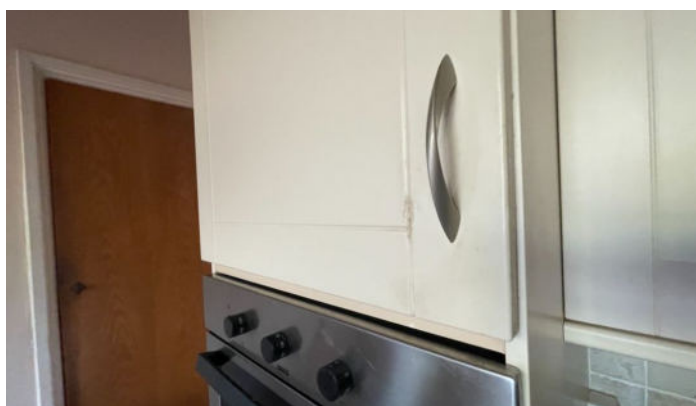
Goed



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

Keukenmeubel/kast

Onvoldoende



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

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

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

De folie van de keukenkastjes of deurtjes laat los. De oorzaak van loslatend folie is vaak het gevolg van vocht in huis of het materiaal is vanuit de fabrikant niet goed verlijmd. Wanneer de vochtigheid heel lang veel hoger is dan normaal, kan dat gevolgen hebben voor de verlijming van de folie op de keukenkastjes, de lijm of kit kan loslaten. Om dit te herstellen kan de folie worden verwijderd en nieuw worden aangebracht, of na verwijdering kunnen de onderdelen worden geschilderd. Voor een eventueel herstel is een stelpost opgenomen als verbeterkosten in deze begroting, afhankelijk van uw wensen kunnen deze kosten wijzigen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€1.560

Keukenapparatuur

Goed

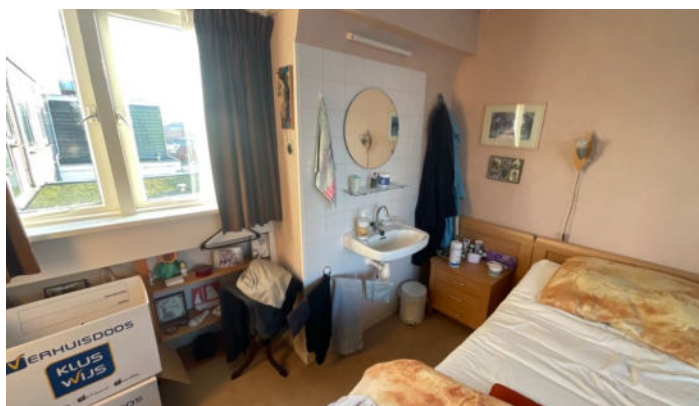
Alle keukenapparatuur is visueel aan buitenzijde gecontroleerd en niet volledig op functioneren! De beoordeling is gebaseerd op (eventueel) ter plaatse verkregen informatie. Apparaten zijn waar mogelijk aan of uitgezet maar geen programma is volledig doorlopen. In de praktijk en bij dagelijks gebruik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



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

12.4 Overige ruimtes sanitair

Goed



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

13 Installaties, gas, water en elektra

Voldoende

13.1 Elektra installatie

Voldoende

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

Bedrading

Matig

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



In het verleden zijn aanpassingen gedaan aan het elektrasysteem. Deze zijn niet professioneel uitgevoerd, hierdoor ontstaat een onveilige situatie. Om een beeld en indruk te krijgen van de totale installatie adviseren wij om het gehele systeem door een installateur te laten controleren. Per direct moeten enkele kleine aanpassingen uitgevoerd worden. De kosten kunnen oplopen naar gelang de bevindingen van de installateur zijn.

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

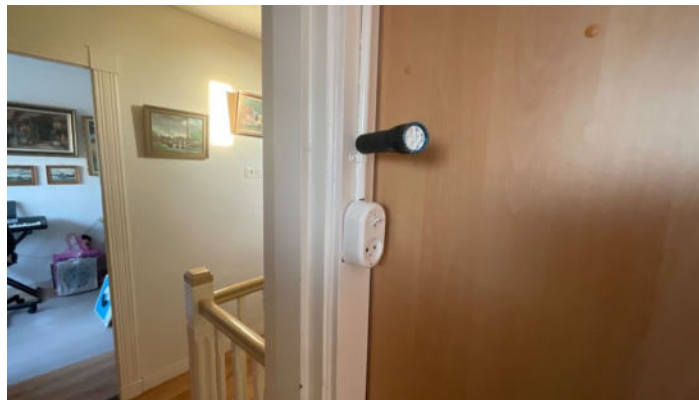
Vinyl of jute bedrading

Goed

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

Stalen buis/montagedozen

Matig



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



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

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

Aantal groepen

Matig

Er is een groepenkast met 4 of minder groepen in de woning aanwezig. Voor een doorsnee woning is dit onvoldoende. Bedenk dat bijvoorbeeld alleen een wasmachine, een wasdroger, een vaatwasser en een oven/magnetron ieder al een aparte groep nodig hebben. Er zijn dan dus onvoldoende groepen om de rest van de woning, schuur en eventueel tuin te verdelen. Vanaf ten minste 7 groepen beoordelen wij als voldoende, echter in de meeste woningen zitten al snel 10 groepen.

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

Hoofdschakelaar

Goed

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

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

Aardlekschakelaar

Onvoldoende

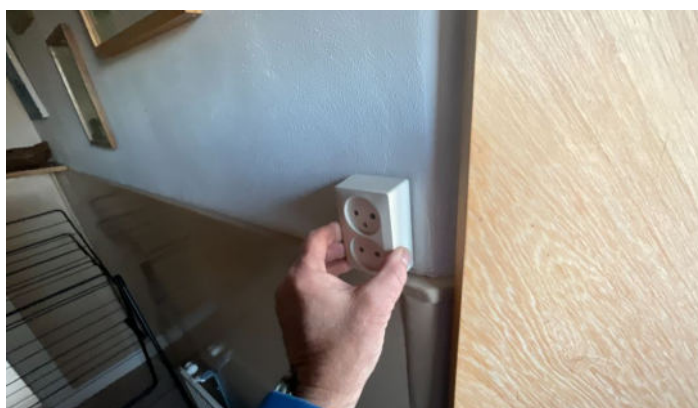
Er is GEEN aardlekschakelaar aanwezig in de groepenkast. Dat is onveilig voor de gebruiker! Geadviseerd wordt om de installatie aan te passen en te verbeteren waarbij aardlekschakelaars worden aangebracht. Een aardlekschakelaar komt voor in bijna alle groepenkasten! De aardlekschakelaar zorgt ervoor dat de installatie spanningsloos gemaakt kan worden, wanneer de aardlekschakelaar opmerkt dat er lekstroom is. Denk ook aan de risico's bij een badkamer indien geen aardlekschakelaars aanwezig zijn, metalen voorwerpen in een badkamer moeten geaard zijn, goede aarding zorgt ervoor dat de aardlekschakelaar de stroomtoevoer snel onderbreekt, het risico op letsel is dan vanzelf veel kleiner als je in aanraking met elektrische spanning komt.

- 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.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€760	€0

Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten

Matig



De schakelaars en stopcontacten in de woning zijn weliswaar gedateerd maar kunnen nog prima en goed functioneren. Vervangen is niet direct noodzakelijk. Bij veranderingen aan de installatie adviseren we wel dit gedateerde schakelmateriaal en de wandcontactdozen (stopcontacten) te vervangen.

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

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

NHG A.6

Randaarde op wandcontactdozen

Goed

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

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

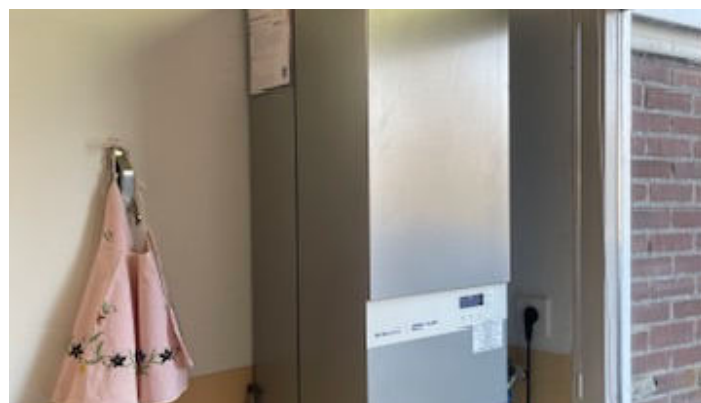


Bij één of meerdere wandcontactdozen in de woning is de aarding gecontroleerd. Deze is voldoende en functioneert!

13.2 Watersysteem

Goed

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



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

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

Voldoende

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



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

13.3 Gasinstallatie

Goed

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



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

13.4 Centrale verwarming (gas)

Matig

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

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



Verwarming (ketel)

Matig

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

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

Onderhoud & bouwjaar

Voldoende



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

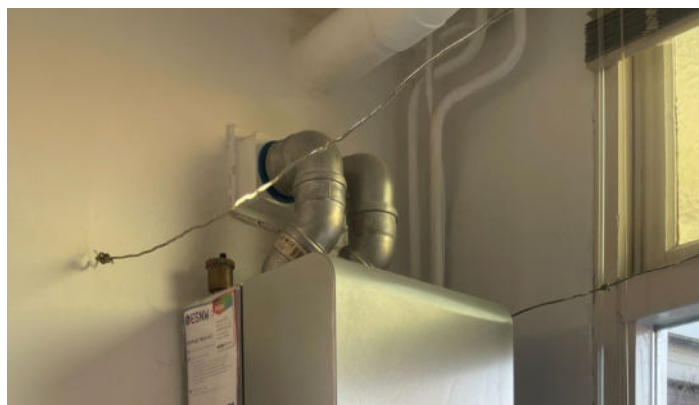
- Jaarlijks onderhoud aan een CV-ketel wordt geadviseerd.
- Laat het onderhoud vastleggen in het onderhoudsboekje bij de CV ketel.



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

Opmerkingen CV ketel

Matig



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

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

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



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

14 Ventilatie in de woning

Onvoldoende

14.1 Ventilatie systeem

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

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

14.3 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Onvoldoende

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

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

15 Brandveiligheid in de woning

Onvoldoende

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

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

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

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

15.1 Plafonds brandveiligheid

Onvoldoende

Visueel waarneembaar zijn er houten schroten aanwezig op het plafond, het onderliggende materiaal is onbekend. Schroten kennen een snelle branddoorslag door het opentrekken van de naden. Kortom brandgevaarlijk dus en een risico. Wilt u minder risico en een hogere brandwerendheid dan kan beter een ander materiaal als plafondafwerking worden aangebracht.

- Laat u bij nieuw materiaal goed informeren over onderwerpen zoals branddoorslag en brandoverslag.
- De brandwerendheid van een plafond is in principe 20 minuten.

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

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

Visueel waarneembaar zijn er zachtboard plafonds aanwezig, het onderliggende materiaal is onbekend. Zachtboard is zeer snel en gemakkelijk brandbaar. Zachtboard heeft absoluut te weinig brandwerendheid, de norm van 20 minuten wordt bij lange na niet gehaald. Kortom brandgevaarlijk dus en een risico. Wilt u minder risico en een hogere brandwerendheid dan kan beter een ander materiaal als plafond afwerking worden aangebracht.

- Uiteraard ligt de keuze van het wel/ niet weghalen van het materiaal bij de woning eigenaar. Het hanteren van het bouwbesluit is echter wettelijk verplicht en in het bouwbesluit staat beschreven dat het materiaal niet is toegestaan in het geval van bestaande woningbouw. Indien er brand ontstaat en er worden zachtboard plafonds aangetroffen, kan het zo zijn dat een verzekeraar niet uitkeert.
- Laat u bij nieuw materiaal goed informeren over onderwerpen zoals branddoorslag en brandoverslag.

16 Kruipruimte

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

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

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

16.1 Beton of steenachtige vloer

Niet waarneembaar

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

16.2 Houten vloer

Voldoende

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

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



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

Vloerisolatie

De houten vloer is niet geïsoleerd. Door de vloer vanuit de kruipruimte te isoleren wordt het wooncomfort verhoogd.

- Er zijn veel manieren om een vloer te isoleren! Regelmatig gaat het door verkeerde toepassingen en foute montage fout bij het aanbrengen van een vloerisolatie en kunnen bouwkundige of vocht problemen ontstaan, laat u dus altijd door een deskundige informeren over de verschillende mogelijkheden.

Vloerbalken (houtrot)

Niet waarneembaar

- Risico's op wel of geen houtrot in de balken is nooit volledig uit te sluiten. Meerdere houtaantasters (zoals bijvoorbeeld een bruinrot) ontstaan vanuit de kern van het hout en zijn vaak visueel niet direct zichtbaar. Om dit goed in kaart te brengen moet elke balk over de volle lengte om de 30 tot 40 cm met een hamer worden beklopt.



De balken zijn onvoldoende (of geheel niet) geïnspecteerd, indien u hier meer zekerheid wenst moet nader onderzoek worden uitgevoerd.

Vloerbalken en vloerbeschot

Niet waarneembaar



In verband met verhinderingen tijdens de bouwkundige keuring is deels onvoldoende te beoordelen of houtaantasters of andere gebreken aanwezig zijn aan de vloerbalken en het vloerbeschot. Deze zijn onvoldoende geïnspecteerd.

De vloerbalken hebben vanzelf een oplegging in de fundering, ook worden deze ondersteund door één of meerdere (niet standaard) constructies. Deze ondersteuning geeft meer stabiliteit en stevigheid aan de vloer in zijn geheel. Vanwege de overspanning in combinatie met de afmetingen van de vloerbalk(en) zal deze ondersteuning nodig geweest zijn. De meest gebruikelijke en stabiele ondersteuning is een gemetselde poer, de huidige ondersteuning kan functioneren maar moet wel periodiek gecontroleerd worden of stevigheid en stabiliteit.

Klimaat en ventilatie kruipruimte

Goed



De bodem van de kruipruimte is droog, er staat geen water ten tijde van de inspectie. De juiste basis voor een goed klimaat in de kruipruimte lijkt hiermee aanwezig. Afhankelijk van grondwaterstanden kan deze situatie wijzigen.



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

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

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

Het houten vloerbeschot en balken zijn droog aan de onderzijde, er is geen risico op condensatie aan onderzijde van de vloerconstructie. Prima dus!

Ventilatie kruipruimte verbeteren

Matig

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

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

17 Overige opmerkingen kruipruimte

Matig

17.1 Vloerluik t.b.v kruipruimte

Goed



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

17.3 Overige opmerkingen kruipruimte

Onvoldoende



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

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

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

In de kruipruimte is een schimmel aanwezig. Kruipruimtes zijn zeer bevorderlijk voor schimmelgroei door de mogelijkheid van vochtindringing, slechte ventilatie, lekkages, de uitstoot van grondwaterdamp, een hoge luchtvochtigheid, een hoog stofgehalte en een gebrek aan voldoende verwarming of ventilatie. Schimmel in de kruipruimte kan zich verspreiden naar andere delen van het huis. Het is belangrijk om de oorzaak aan te pakken en de schimmel te verwijderen om verdere problemen te voorkomen. Schimmel gedijt goed in donkere, koude en vochtige omgevingen, waardoor de kruipruimte een ideale voedingsbodem is. Het is een bekend allergeen en kan ziektes (bij mens en dier) veroorzaken, zelfs wanneer de schimmel zich in de kruipruimte bevindt. Ook kan de schimmel uiteindelijk schade toebrengen aan de bouwkundige elementen van de woning (fundering, balken, vloer, beton etc). Schimmelsporen zijn microscopisch klein en kunnen zich gemakkelijk door kleine openingen, zoals vloerplaten, verspreiden. Het immuunsysteem van mensen reageert echter verschillend, waardoor sommige mensen ziek kunnen worden, terwijl anderen geen nadelige effecten lijken te ervaren. Een schimmel kan uiteindelijk de basis zijn voor groei van een zwam en/of de constructie aantasten. Het dringend advies is om de schimmel in de kruipruimte te verwijderen.

Om schimmelvorming in de kruipruimte te vermijden, kunnen de volgende maatregelen worden genomen:

- Vochtbeheersing: Zorg ervoor dat er geen vochtproblemen zijn in de kruipruimte. Repareer eventuele lekkende leidingen of scheuren in de fundering om vochtindringing te voorkomen.
- Ventilatie: Zorg voor voldoende ventilatie in de kruipruimte om vochtige lucht af te voeren. Dit kan worden bereikt door ventilatieopeningen te plaatsen of een mechanisch ventilatiesysteem te installeren.
- Isolatie: Isoleer de kruipruimte om temperatuurschommelingen te verminderen en condensatie te voorkomen.
- Vochtwerende materialen: Gebruik vochtwerende materialen in de kruipruimte, zoals een vochtbarrière op de vloer, om vocht uit de grond tegen te houden.
- Regelmatig controleren: Controleer regelmatig op tekenen van vochtproblemen of schimmel in de kruipruimte en pak eventuele problemen zo snel mogelijk aan.

Voor het verwijderen van schimmel in de kruipruimte kunnen de volgende maatregelen worden genomen:

- Veiligheid: Draag beschermende kleding, zoals een masker en handschoenen, om jezelf te beschermen tegen schimmelsporen tijdens het verwijderingsproces.
- Grondige reiniging: Verwijder zoveel mogelijk zichtbare schimmel door de aangetaste oppervlakken grondig te reinigen met een schimmelreiniger of een mengsel van water en bleekmiddel.

- Vochtaanpak: Pak de onderliggende vochtproblemen aan om te voorkomen dat de schimmel terugkeert nadat deze is verwijderd.
- Droging: Zorg ervoor dat de kruipruimte goed droog is om verdere schimmelvorming te voorkomen.
- Professionele hulp: Als de schimmelvorming aanzienlijk is of als je niet zeker bent van de beste aanpak, overweeg dan om een professioneel bedrijf in te schakelen.

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

17.4 Algemene opmerkingen van de inspecteur



- De enige plek waar ik onder de vloer kan kijken is in de keuken en daar is de ruimte zo beperkt dat de balken zelfs op de grond liggen. Sommige balken zijn reeds vervangen wat er al op duidt dat het klimaat in de 'kruipruimte' te wensen overlaat, ook te zien aan de aanwezige schimmels.

18 Riolering

Niet waarneembaar

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

19 Overige afvoeren

Goed

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

20 Fundering van de woning

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

De meest gebruikte en bekende methode om een woning te funderen is door middel van heipalen. De fundering is hierbij op deze palen gefixeerd. Elke paal heeft een berekende vaste lengte en de punt van de paal reikt tot de vaste (zand)grond. Bij woningen met een paalfundering en een bouwjaar tot ergens in de jaren '70 kan een houten paalfundering zijn toegepast. Houten heipalen zijn lange tijd gebruikt als funderingselementen in de bouw. Het gebruik van houten heipalen varieert echter afhankelijk van verschillende factoren, zoals geografische locatie, beschikbaarheid van materialen en technologische ontwikkelingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

20.1 Opmerkingen fundering

Voldoende

- 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.



Een ongelijkmatige verticale verzakking van de woning is aanwezig. Verzakking of scheefstand van de fundering kan betekenen dat er recent of in het verleden wijzigingen hebben plaats gevonden in de bodemstructuur. De fundering heeft zich dan (mogelijk) inmiddels opnieuw 'gezet'. Omdat deze inspectie een momentopname is adviseren we om dit jaarlijks te controleren! Ongelijkmatige verzakkingen veroorzaken scheurvorming in de gevel.

Omdat in dit geval de aanwezige afwijkingen aan de fundering meer dan gemiddeld is, maar de oorzaak hiervan min of meer kan worden toegeschreven aan eenmalige omstandigheden wordt een afwachtende houding geadviseerd. Bij verdere uitbreiding van scheurvormingen kan alsnog een nader en specialistisch onderzoek worden uitgevoerd.

- Door met name ongelijkmatige zakkingen ontstaan zettingsverschillen in het gebouw die tot scheurvorming kunnen leiden.
- Het inklinken van de ondergrond door de verlaging van de waterstand of door het krimpen van de grondslag kan ook leiden tot zettingen in baksteenconstructies.
- Ook wanneer funderingsconstructies hun draagkracht verliezen kan er een zetting optreden.
- Met een dergelijke afwijking moet u wel alert blijven op afwijkingen of veranderingen.
- Deze momentopname is geen garantie voor de toekomst.

21 Optrekkend vocht

Onvoldoende



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

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



In de woning is optrekkend vocht aanwezig. Wij adviseren aan de buitenzijde van de woning langs de fundering een grindkoffer aan te leggen als preventieve maatregel.

- Bij voorkeur de grindkoffer rond de 25 cm breed en 60 cm diep toepassen.
- Het 100% oplossen van dergelijke optrekkende vochtproblemen is hiermee niet gegarandeerd.
- Deze maatregel moet gezien worden als preventief en kan in combinatie met andere verbeteringen het probleem reduceren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€3.700	€0

NHG B.1.2



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

- Optrekkend vocht is vanzelf niet goed voor de constructie van de woning! Het stucwerk wordt aangetast. Ook de materialen zoals eventueel metsel en voegwerk worden poreus, en gaan verzanden indien deze materialen continue worden belast door optrekkend vocht.
- Niet onbelangrijk om te vermelden dat ook voor schimmels en zwammen een ideaal klimaat en voedingsbodem wordt gekweekt.
- Onder bepaalde omstandigheden zal dit optrekkende vocht in meer of mindere mate aanwezig zijn.
- In dit geval is de begane grond vloer (deels) een houten vloer met balken! Het optrekkend vocht is voor de houten vloer en balken nu een groot risico. Houtrot in de balkkoppen kan snel en eenvoudig ontstaan, maar toch doordat deze zijn ingemetseld niet zichtbaar zijn.

23 Daken

Voldoende



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.

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

23.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

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

23.2 Horizontale uitlijning noklijn

Goed



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

23.5 Algehele conditie van de keramische pannen

Voldoende

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

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



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

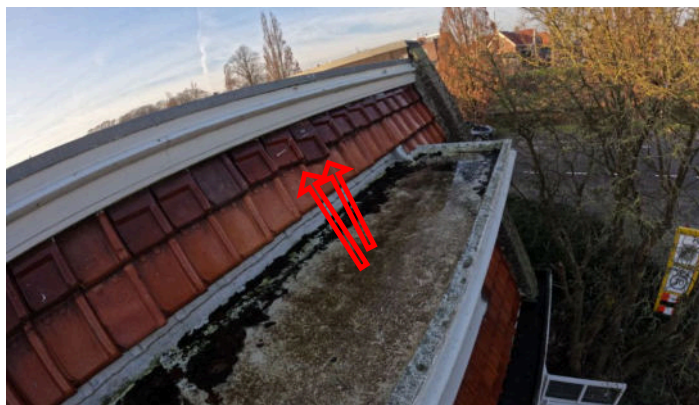
- De levensduur van een betonnen dakpan is gemiddeld 30 jaar.
- De levensduur van een keramische pan is gemiddeld 50 jaar.
- De levensduur van een pan kan in gunstige omstandigheden wel oplopen tot 100 jaar, dit hangt mede af van het onderhoud.

23.6 Overige opmerkingen keramische pannen

Matig

Een aantal pannen dienen te worden herschikt, deze kunnen prima worden hergebruikt maar zijn wat verzakt of niet correct terug geplaatst na het betreden van het dak in het verleden.

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



Er zijn meerdere pannen met gebreken, reparatie hiervan is niet mogelijk. Er dienen een aantal pannen vervangen te worden.

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

NHG A.3.1

23.8 Nokpannen

Matig



Er zijn gebreken aan de nokpannen, deze zijn gecontroleerd op breuk, uitlijning, lekkagerisico en aansluiting met het pannendak. Reparatie is eigenlijk niet meer mogelijk, beter is om (een aantal) nokpannen te vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€248	€0	€0

NHG A.3.1

23.9 Overige opmerkingen dak

Niet waarneembaar

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

23.12 Bitumen dak

Goed

Vanwege obstakels, verhinderingen in welke vorm dan ook is de dakbedekking in dit geval slechts deels gezien. Dit vormt dus een risico! Wilt u volledige zekerheid over de conditie of kwaliteit van de dakbedekking dan moet nader onderzoek worden uitgevoerd. Om dit nadere onderzoek mogelijk te maken moeten dus alle obstakels en verhinderingen om een volledig zicht op de bitumen te verkrijgen worden weggenomen. De hierna volgende beoordeling betreft slechts de zichtbare dakbedekking.

Algehele conditie bitumen dak

Goed



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

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

Gebreken bitumen dak

Goed



De dakbedekking is gecontroleerd, er zijn geen gebreken opgemerkt.

23.20 Zink/metalen deklíjst hoofddak

Goed



Aan de zinken/metalen deklíjst op het hoofddak zijn geen bijzonderheden opgemerkt.

23.22 Diverse dak

Matig

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

Het afschot van het dakvlak is niet goed, er blijft teveel water op het dak staan. Schoon water op een dak is meestal geen probleem. Het wordt echter een ander verhaal als er over de gehele oppervlakte van het dak een laag water blijft staan, of als er een grote plas stilstaand water op het dak blijft staan en het water niet weg kan komen. Om schade aan het dak te voorkomen is het verstandig om het water goed af te voeren door hemelwaterafvoeren te plaatsen of te zorgen voor een goed afschot. Meestal valt het niet mee om een dergelijk afschot probleem te herstellen zonder direct de bedekking te vervangen, daarom in dit geval alleen de melding.

- Controleer of de afvoeren niet worden belemmerd door mos, bladeren of takjes.
- Met water op een dak is de kans aanwezig dat dit waterbad beesten aantrekt en dat er op den duur planten in gaan groeien.

25 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

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

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

26 Goten

Voldoende

26.1 Zinken goot

Onvoldoende

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

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



Het materiaal van de goot is oud, het geheel kan niet meer als bedoeld functioneren, er is een groot risico op lekkage of deze is reeds aanwezig. In dit geval moet de goot op korte termijn worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€930	€0	€0

NHGA.3.1

Zichtbaar is dat er reparatie(s) aan de goot zijn uitgevoerd. Deze reparaties zijn vanzelf wel een indicator dat het zinkwerk niet meer in een optimale technische conditie verkeert.

26.2 PVC of polyester goot

Goed

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

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



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

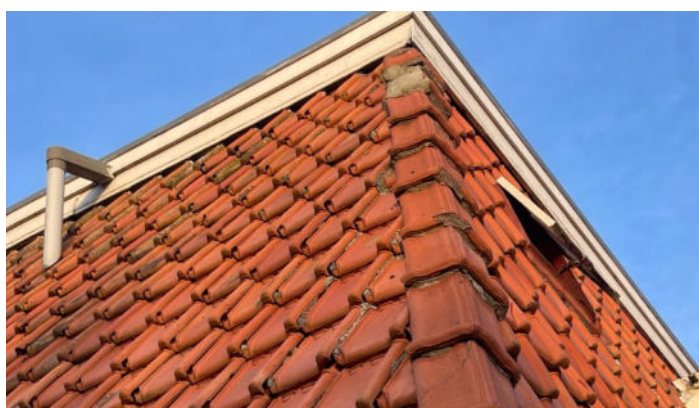
26.10 Waterlijn dakvlak <> goot

Goed

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

27 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

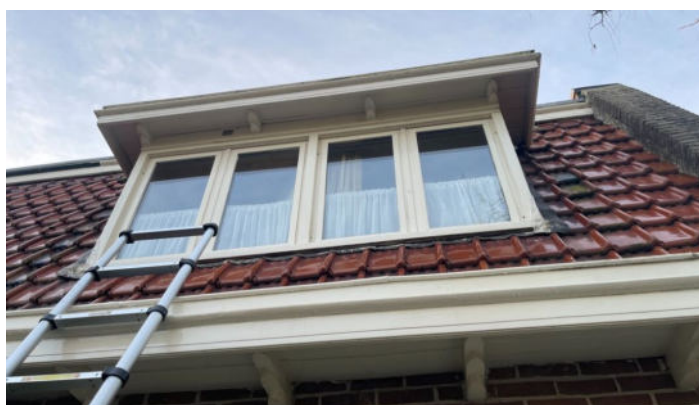
Goed



27.1 Overstekken

Goed

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



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

27.2 Boeiboorden

Goed

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



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

27.6 Gootklossen

Goed

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



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

28 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Goed

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

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

28.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Goed



De hemelwaterafvoer eindigt boven de grond. Zorg ervoor dat het hemelwater ongehinderd kan wegvloeien om de gevel zoveel als mogelijk te ontlasten. Indien deze afwatering goed functioneert en afvloeit van de gevel kan dit op deze manier gehandhaafd blijven!

- Indien het wegvloeien van de gevel niet optimaal functioneert kan het maken van een grindput of alsnog aansluiten op een riolering een hele eenvoudige preventieve maatregel zijn om de afwatering te verbeteren.
- Het aansluiten op een riolering wordt in veel gemeentes ontraden of zelfs verboden. Veel gemeentes adviseren juist om de hemelwaterafvoeren te ontkoppelen van de riolering, dit om de riolering te ontlasten, in dat geval moet de afwatering vanaf de gevel dus goed zijn geregeld.
- Indien de afvoer capaciteit van water niet goed is geregeld wordt de gevel en fundering langdurig (met water) belast. Dit zal leiden tot verzakken van bijvoorbeeld de fundering of metselwerk. Vocht in muren of fundering kan leiden tot (niet zichtbare) gebreken aan vloerbalken, muren in kelders, verzwakkingen in de fundering en bodemstructuur.

29 Gevels

Matig

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



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

29.1 Uitlijning van de woning

Matig



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

De afwijkingen voor wat betreft de horizontale en verticale uitlijning van de woning, geeft ten tijde van dit onderzoek geen directe aanleiding tot nader en/of specialistisch funderings- of bodem onderzoek. De mogelijkheid dat deze afwijkingen nog actief en niet voltooid zijn is nihil.

- Met een dergelijke afwijking moet u wel alert blijven op afwijkingen of veranderingen.
- Deze momentopname is geen garantie voor de toekomst.
- Indien u zekerheid wenst moet u dit toch nader laten onderzoeken

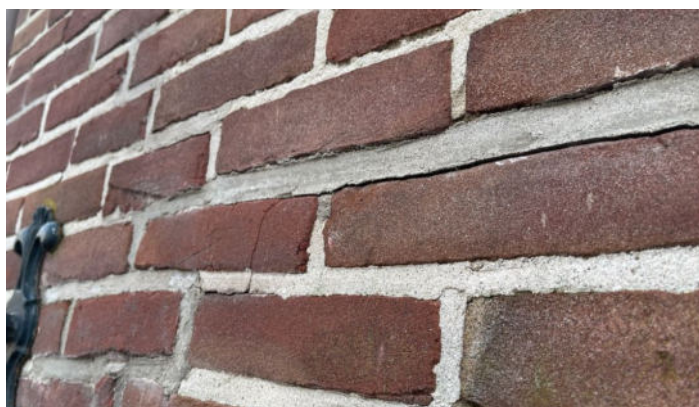
29.2 Zetting en scheurvorming (metselwerk)

Matig



In de metselwerk gevel is scheurvorming aanwezig. Scheuren in het metselwerk kennen veel verschillende oorzaken o.a.:

- Funderingsproblemen (zetting/zakking)
- Thermische werking
- Onvoldoende of roestige verankeringen
- Onvoldoende of geen dilataties
- Het ontbreken van (goed) functionerende lateien
- Overige constructieve oorzaken



In dit geval kan de oorzaak van de scheurvorming (ook of deels) worden toegeschreven aan de roestende muurankers. Naast het herstellen van de schade (scheurvorming) in het gevelwerk moet uiteraard ook de oorzaak worden aangepakt. Ook het niet zichtbare deel van het muuranker in het metselwerk kan gaan roesten (corroderen). Aangezien roest een groter volume inneemt dan ijzer, kunnen door uitzetting van het metaal enorme krachten zich ontwikkelen en hierdoor scheuren in het metselwerk ontstaan of kan het muurwerk opbollen. In zo'n geval is het aan te raden om het muuranker vrij te maken door het omliggende metselwerk voorzichtig te verwijderen. Vervolgens dient de corrosie te worden verwijderd en moet het anker opnieuw worden behandeld tegen corrosie. Hierna kan het metselwerk weer worden teruggeplaatst. Indien mogelijk, moet er enige ruimte worden gelaten tussen het muuranker en het metselwerk.

- Na het vrijmaken en ontroesten kunnen de ankers worden behandeld met een zinkspray en worden omkapseld met een vetband. Hierna kan het metselwerk worden aangeheeld conform het bestaande werk.
- Bij reparatie van scheurvorming in metselwerk gevels kan het metselwerk op verschillende manieren worden hersteld. Afhankelijk van de situatie kan het nodig zijn om het metselwerk opnieuw te 'vertanden'. Hierbij worden delen metselwerk uitgehaald en opnieuw opgezet.
- 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	€750	€0

NHG B.1.2

29.3 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	€1.275	€0

NHG B.1.2

29.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels

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

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



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

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

29.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Onvoldoende





Achter het metselwerk of boven de gevelopening is een metalen bint gemonteerd. Deze bint is aan het roesten. Dergelijke roestende metalen binten kunnen in omvang (door de oxidatie) tot wel enkele centimeters toenemen en behoorlijke schade aan het metselwerk veroorzaken. In dit geval moet ermee rekening worden gehouden dat op termijn het metselwerk en metalen bint vervangen moet worden.

- Dit is een ingrijpende operatie, laat dit werk uitvoeren door een deskundig bedrijf. De stalen bint is een constructief onderdeel van de woning wat betekent dat deze reparatie niet zonder ondersteunende maatregelen uitgevoerd kan worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€5.760	€0

NHG B.1.2

29.11 Trasraam

Onvoldoende

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 befrist gaan de stenen kapot, omdat het volume van ijs groter is dan dat van water.



Het voegwerk van het trasraam is slecht, afwaterend gevelwater wordt nu eerder geabsorbeerd door het metselwerk waardoor bijvoorbeeld door bevestiging schade aan het metselwerk kan ontstaan. Om de risico's op vochtproblemen in de woning te verminderen, dient voegwerk van het trasraam vervangen te worden.

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

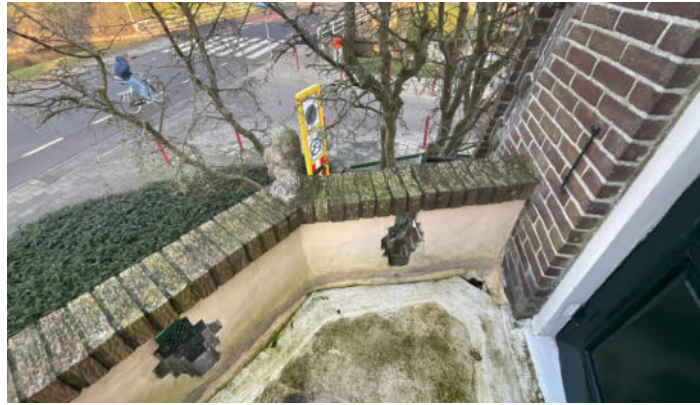
NHG B.1.2

30 Balkon en/of dakterras

Voldoende

30.1 Vloer over vloerconstructie

Goed



Er is een balkon (of dakterras) aanwezig. Een balkon (of dakterras) is voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk uit de daaraan grenzende binnenruimte door middel van een deur. De vloer is altijd een kritisch en kwetsbaar onderdeel van dit bouwkundige element. Tijdens de inspectie is voor zover mogelijk de houten vloer en onderliggende constructie nauwkeurig gecontroleerd op deugdelijkheid van de constructie en technische conditie.

30.5 Dakbedekking van dakterras (balkon)

Goed



De dakbedekking 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.

- Een dakbedekking kan (afhankelijk van het materiaal, het onderhoud en de omstandigheden) 20 tot 40 jaar mee gaan.
- Maak het dak tweemaal per jaar schoon.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Controleer eventuele loodstroken op gebreken.

30.7 Houten balken en vloer

Niet waarneembaar

Omdat een afwerking is aangebracht kon de houten vloerconstructie constructie niet of onvoldoende worden geïnspecteerd. Over houtrot, waterdichtheid of overige gebreken van de constructie kunnen geen uitspraken worden gedaan vanwege deze 'verhinderende'.

30.8 Diverse loodaansluitingen

Onvoldoende



Het voetlood op het balkon/dakterras (lood wat dus zichtbaar is vanuit het metselwerk of onder de kozijnen is gemonteerd) moet (deels) worden vervangen.

- Bij metselwerk is de beste oplossing dat stroken stenen worden verwijderd zodat het lood in de spouw tegen het binnenblad gemonteerd kan worden. Een andere oplossing zou kunnen zijn dat het lood ten minste 4 cm diep wordt ingeslepen in een voeg. Indien het een montage onder een kozijn betreft wordt een vakman geadviseerd.

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

NHG A.2

30.10 Metselwerk balustrade

Goed

Het balkon is voorzien van een gemetselde balustrade.



Aan het metselwerk van de balustrade zijn geen gebreken opgemerkt.

32 Luifel aan de gevel

Voldoende



32.1 Waterafdichting van luifel

Matig



De waterafdichting van de luifel is in een matige technische conditie en kan maximaal nog 2 tot 5 jaar 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 binnen maximaal 5 jaar zeker aan de orde.

- Maak het dak tweemaal per jaar schoon.
- Controleer de loodstroken op gebreken tussen de gevel en dakaansluiting

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

NHG A.3.1

32.2 Goot en/of afwatering luifel

Goed

De afwatering van de luifel verkeert in een goede en voldoende conditie, hier zijn geen gebreken aan opgemerkt. Controleer regelmatig deze afwatering, verwijder vervuiling zoals bladeren en mos.

32.3 Overige opmerkingen luifel

Goed



Het dak van de luifel is geïnspecteerd en gecontroleerd op overige gebreken. Er zijn geen bijzonderheden opgemerkt, ook niet aan de loodstroken e.d, het geheel verkeert in een goede conditie.

33 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Voldoende



In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

33.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Goed

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

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

33.2 Houtrot kozijnen

Onvoldoende

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





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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€875	€0	€0

NHG B.2.1

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

33.5 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen

Goed

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

33.6 Kozijn vervuiling

Goed

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

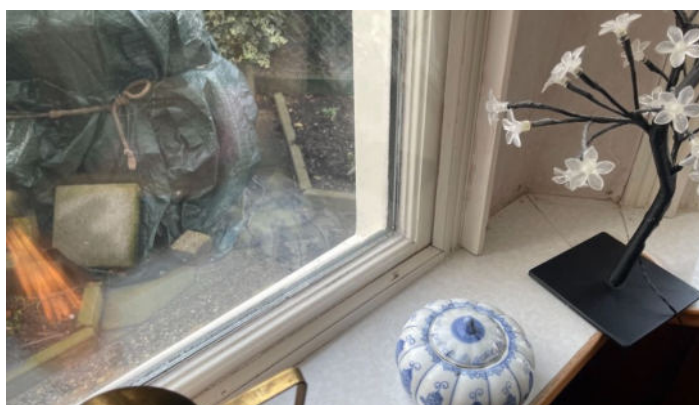
33.9 Beglazing

Goed

Beglazing

Goed

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



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

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

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



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

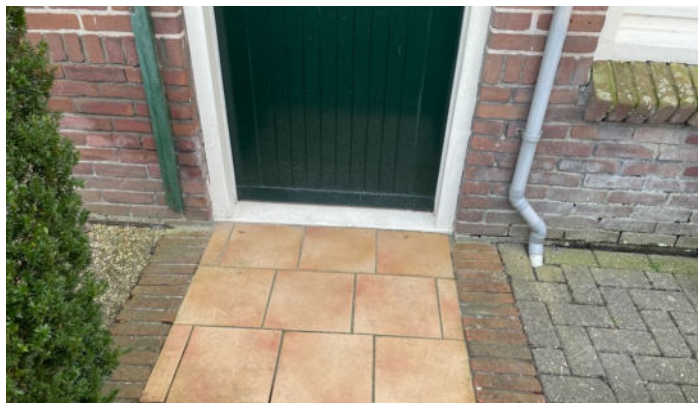
- De beglazing is niet heel specifiek gecontroleerd op krassen welke al heel snel kunnen ontstaan bij schuur of schilderswerkzaamheden.

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

- Voorzetramen hebben vanzelf wel een isolerende werking, ten opzichte van enkele beglazing heeft dit zeker een effect van 50%.
- Voorzetramen zijn niet te vergelijken met isolerende beglazing (bijvoorbeeld hr++).
- Aan buitenzijden gemonteerde voorzetbeglazing vergt extra onderhoud, denk hierbij aan het reinigen.
- Voorzetbeglazing indien het aan buitenzijde is gemonteerd geeft ook een risico op houtrot bij de bevestigingen.
- Voorzetbeglazing wordt in een nieuwe of gewijzigde situatie zeker niet meer geadviseerd.

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!



De onderdorpel van kozijnonderdelen zijn niet vrij van het maaiveld! Water, begroeiing en dergelijke belasten nu het (onbehandelde) houtwerk. Hierdoor kan versneld houtrot optreden! In de meeste gevallen wordt de omvang van eventueel houtrot pas zichtbaar indien grind, vervuild grind of bestrating is verwijderd en de kozijnonderdelen geheel zijn 'vrij' gemaakt. Indien houtrot reeds is aangetroffen dan is dat hiervoor (als stelpost) reeds opgenomen in deze begroting. De bij dit item benoemde kosten zijn bedoeld om (terrein) aanpassingen toe te passen zodat de kozijnonderdelen weer vrij zijn van voortdurende vochtbelasting, tegelwerk, grind of grond.

- Kozijnonderdelen dienen zichtbaar te zijn, en behandeld te kunnen worden!
- Kozijnonderdelen dienen niet in contact te staan met voortdurende vochtbelasting, tegelwerk, grind of grond.
- Kosten voor eventueel houtrot zijn onmogelijk goed te begroten en zijn heel nadrukkelijk opgenomen als een 'stelpost'.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€320	€0	€0

NHG B.2.1

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

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

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

NHG B.2.1

33.11 Raamdorpels

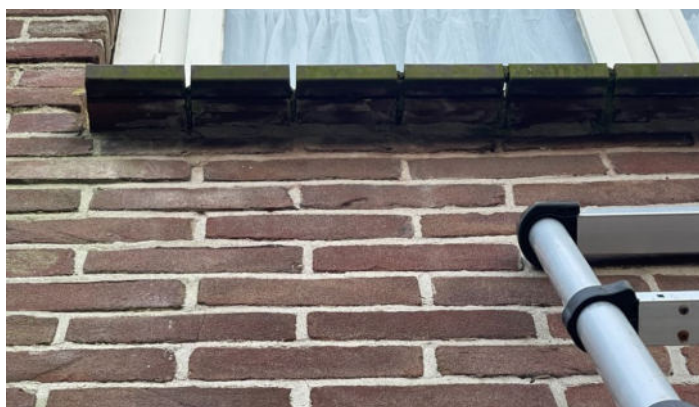
Matig

Raamdorpelstenen (keramisch)

Matig

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

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



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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€325	€0	€0

NHG B.1.2

Metselwerk raamdorpels

Matig

Er zijn (deels) bakstenen raamdorpels gemetseld. Een nadeel van bakstenen is dat deze poreus zijn en snel vervuilen.

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



De metselwerk raamdorpels zijn vervuild met alg en/of mos, wij adviseren dit te reinigen en te onderhouden. Dergelijke vervuiling tast het materiaal aan, gaat ook vocht vasthouden en kan vervolgens (bijvoorbeeld bij bevriezing) schade aan het metselwerk (vorstschade) tot zelfs breuk veroorzaken.

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

NHG B.1.2

34 Schilderwerk buiten de woning

Onvoldoende

34.1 Schilderwerk (per direct uitvoeren)

Onvoldoende

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

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



Kozijn schilderwerk

Onvoldoende

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.950	€0	€0

NHG B.2.2

Dakkapel schilderwerk

Onvoldoende

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.700	€0	€0

NHG B.2.2

37 Bijgebouw of opstal

Goed

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

37.1 Samenvatting

Goed



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.

Prefab polyester dak

Goed



Diverse dak van bijgebouw of opstal

Matig



Het dak is vervuild en/of er zijn zaken aanwezig die verwijderd of gereinigd moeten worden. Beoordeling is nog mogelijk maar wordt hierdoor wel gehinderd. Het is beter om de vervuiling op het dak te verwijderen.

- Na verwijdering van de vervuiling kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden.
- Regulier onderhoud is belangrijk om de levensduur van het materiaal te kunnen garanderen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€75	€0	€0

NHG A.3.1

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.

- Water op een dak is funest! 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
€220	€0	€0

NHG A.3.1

Goten bijgebouw

Goed



PVC goot

Goed

De PVC goten van het bijgebouw 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.

Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw

Goed



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

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.

Schilderwerk bijgebouw en/of opstal

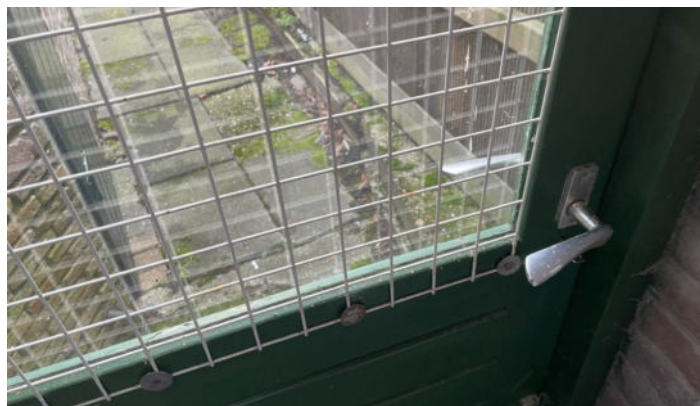
Goed

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

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

Overige opmerkingen kozijnen

Goed



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

Asbest in bijgebouw of schuur

Goed

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

39 Asbest in of buiten de woning

Nader onderzoek



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

kosten verbonden.

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

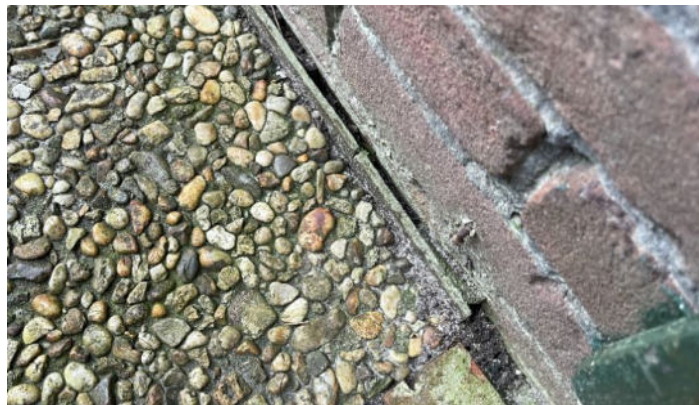
40 Buiten de woning (tuin e.d)

Matig

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

40.1 Overige bevindingen/opmerkingen

Matig



Langs de gevel is een verzakking visueel waarneembaar. Zand langs de gevel spoelt of zakt vermoedelijk onder de fundering. Op zich wel hinderlijk maar geen groot probleem.

- Eventueel kan een preventieve maatregel genomen worden door bijvoorbeeld in de kruipruimte (indien aanwezig) zand aan te brengen.
- Of maak van de gelegenheid gebruik door de eventuele kruipruimte te voorzien van een bodembedekker, welke gelijk als isolatie kan dienen. Dit zal het woongenot in de woning sterk verbeteren.
- Verzakkingen langs een gevel vormen (op enig moment) wel een risico voor rioleringen en hemelwaterafvoer, deze kunnen verzakken, afbreken en daarom niet meer goed functioneren.
- Het is ook belangrijk om de verzakking te herstellen, eventuele bestaand straatwerk afwaterend vanaf de gevel opnieuw aanbrengen om wegspoelen van zand te voorkomen.

41 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam:	W. Boode	Bedrijf:	Homekeur BV
Adres:	De Tuin 23	Adres:	Gieterijstraat 82
Postcode:	1611KR	Postcode:	2984AB
Plaats:	Bovenkarspel	Plaats:	Ridderkerk
Telefoon:	0651969548	Telefoonnummer:	085 065 36 75
		Naam inspecteur:	David Kay
		Nummer Kamer van Koophandel:	67431496
		Ingeschreven als:	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres:	Westersingel64	Datum inspectie:	13 jan 2025
Postcode:	1671GP	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Medemblik		
Woningtype:	Hoekwoning of 2 onder 1 kap		
Bouwjaar (indicatie):	1920		
		(handtekening inspecteur)	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€2.708	€600	€3.308
Totaal bouwlagen	€8.560	€12.685	€21.245
TOTAAL WONING	€11.268	€13.285	€24.553

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	<u>30.8</u>	H	n.v.t.	€0	€220
A.3	Dak	<u>7.1.1.1.7</u>	H	n.v.t.	€310	€0
A.3.1	Dakbedekking	<u>7.1.1.1.4, 7.1.1.1.8, 23.6, 23.8, 26.1, 32.1, 37.1.17</u>	H	n.v.t.	€2.398	€220
A.3.2	Schoorstenen				-	-
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen	<u>13.1.8</u>	H	n.v.t.	€0	€160
TOTAAL ALGEMEEN					€2.708	€600

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>21, 29.2, 29.3, 29.10, 29.11, 33.11.1, 33.11.2</u>	H	n.v.t.	€545	€12.685
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	<u>7.1.1.1.2, 7.1.1.1.5, 33.2, 33.10</u>	H	n.v.t.	€2.235	€0
B.2.2	Schilderwerk buiten	<u>10.2, 34.1.1, 34.1.4</u>	H	n.v.t.	€5.570	€0
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht				-	-
B.6	Diversen	<u>13.4.1.2</u>	H	n.v.t.	€210	€0
TOTAAL BOUWLAGEN					€8.560	€12.685

TOELICHTING

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

- **Direct noodzakelijke kosten:** Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
- **Op termijn noodzakelijke kosten:** Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

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