



# Bouwtechnische keuring

 Foto woning

Bomenland 13, Venhuizen  
15 mei 2025 12:00

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

# Overzicht

| Onderwerp                                           | Resultaat         |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| 1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage |                   |
| 2 Inspectie & woningdetails                         |                   |
| 4 Algemene opmerkingen van de inspecteur            |                   |
| 5 Kap/dak constructie van de woning                 | Goed              |
| 5.1 Kap/dak constructie                             | Goed              |
| 5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie          | Goed              |
| 7 Dakopeningen                                      | Goed              |
| 7.1 Dakkapellen                                     | Goed              |
| Dakkapel                                            | Goed              |
| Kozijn dakkapel                                     | Goed              |
| Beglazing van dakkapel                              | Goed              |
| Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn            | Goed              |
| Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel        | Goed              |
| Dakaansluiting van dakkapel zijwangen               | Niet waarneembaar |
| Dakdetails van dakkapel                             | Goed              |
| Dakbedekking van dakkapel                           |                   |
| Goot van dakkapel                                   | Matig             |
| Overige opmerkingen dakkapel                        | Goed              |
| 7.2 Dakramen en lichtkoepels                        | Goed              |
| Dakraam en/of lichtkoepel                           | Goed              |
| Constructie rond dakramen en/of lichtkoepels        | Niet waarneembaar |
| Aansluitingen dakramen en/of lichtkoepels met dak   | Goed              |
| Overige opmerkingen dakramen en/of lichtkoepels     | Goed              |
| 8 Trappen in de woning                              | Goed              |
| 8.1 Vaste trappen in de woning                      | Goed              |
| Trap stabiliteit                                    | Goed              |
| Trappleuning                                        | Voldoende         |
| Trap hekwerken/ balustrades                         | Goed              |
| Bijzonderheden trap                                 | Goed              |
| 8.2 Vlizotrap                                       | Goed              |
| 9 Vloeren, wanden, plafonds en overige              | Goed              |
| 9.1 Vloeren in de woning                            | Goed              |
| Gebreken vloeren                                    | Goed              |
| 9.2 Vloerafwerking                                  | Goed              |
| 9.4 Wand en in de woning                            | Voldoende         |
| Gebreken wanden                                     | Voldoende         |
| 9.5 Plafonds in de woning                           | Goed              |
| Gebreken plafonds                                   | Goed              |
| 9.6 Vensterbanken                                   | Goed              |
| 10 Schilderwerk in de woning                        | Voldoende         |
| 10.1 Binnenkozijnen & deuren                        | Goed              |
| 10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde                 | Goed              |
| 10.3 Plafond schilder en sauswerk                   | Onvoldoende       |
| 11 Binnenkozijnen & deuren                          | Goed              |

| Onderwerp                                         | Resultaat   |
|---------------------------------------------------|-------------|
| 11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren          | Goed        |
| 12 Keuken & Sanitaire groepen                     | Voldoende   |
| 12.1 Badkamer                                     | Goed        |
| Badkamer samenvatting                             | Goed        |
| Vochtmeting badkamer                              | Goed        |
| Kitwerk badkamer                                  | Goed        |
| Voegwerk badkamer                                 | Goed        |
| Wand en vloerafwerking badkamer                   | Goed        |
| Ventilatie badkamer                               | Goed        |
| Opmerkingen ventilatie                            |             |
| Overige opmerkingen badkamer                      | Goed        |
| Elektra en aarding in de badkamer                 | Matig       |
| Aarding badkamer                                  | Matig       |
| Wandcontactdozen                                  |             |
| 12.2 Toilet                                       | Voldoende   |
| Voorzieningen in toilet                           | Goed        |
| Tegel, kit en voegwerk                            | Goed        |
| Ventilatie                                        | Matig       |
| Gebreken toilet & voorzieningen                   | Matig       |
| 12.3 Keuken                                       | Voldoende   |
| Algehele indruk keuken                            | Goed        |
| Installatie/water keuken                          | Goed        |
| Keukenmeubel/kast                                 | Onvoldoende |
| Keukenapparatuur                                  | Goed        |
| 13 Installaties, gas, water en elektra            | Goed        |
| 13.1 Elektra installatie                          | Goed        |
| Bedrading                                         | Goed        |
| Groepen en meterkast                              | Matig       |
| Aantal groepen                                    | Goed        |
| Hoofdschakelaar                                   | Goed        |
| Aardlekschakelaar                                 | Goed        |
| Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten | Goed        |
| Randaarde op wandcontactdozen                     | Goed        |
| 13.2 Watersysteem                                 | Goed        |
| Gebreken en/of opmerkingen watersysteem           | Voldoende   |
| 13.3 Gasinstallatie                               | Goed        |
| 13.4 Centrale verwarming (gas)                    | Voldoende   |
| Verwarming (ketel)                                | Voldoende   |
| Onderhoud & bouwjaar                              | Goed        |
| Opmerkingen CV ketel                              | Matig       |
| 13.16 Radiatoren & leidingwerk                    | Goed        |
| 13.17 Vloerverwarming                             | Goed        |
| 13.20 Duurzame energie & Koeling                  | Goed        |
| Zonnepanelen                                      | Goed        |
| 14 Ventilatie in de woning                        | Voldoende   |
| 14.1 Ventilatie systeem                           |             |

| Onderwerp                                                    | Resultaat |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 14.3 Ventilatie-roosters op beglazing/kozijn                 | Goed      |
| 14.4 Opmerkingen ventilatie-roosters                         | Voldoende |
| 16 Kruipruimte                                               |           |
| 16.1 Beton of steenachtige vloer                             | Goed      |
| Vloerconstructie                                             | Goed      |
| Kruipruimte-klimaat                                          |           |
| 17 Overige opmerkingen kruipruimte                           | Goed      |
| 17.2 Overige opmerkingen kruipruimte                         | Goed      |
| 18 Vloerluis                                                 | Goed      |
| 19 Riolerings                                                | Goed      |
| 19.1 Gebreken riolerings                                     | Goed      |
| 20 Overige afvoeren                                          | Goed      |
| 21 Fundering van de woning                                   |           |
| 21.1 Opmerkingen fundering                                   | Goed      |
| 22 Optrekkend vocht                                          | Goed      |
| 24 Daken                                                     | Goed      |
| 24.1 Dakvlak doorzadeling                                    | Goed      |
| 24.2 Horizontale uitlijning noklijn                          | Goed      |
| 24.3 Algehele conditie van de beton pannen                   | Voldoende |
| 24.4 Overige opmerkingen beton pannen                        | Voldoende |
| 24.8 Nokpannen                                               | Goed      |
| 24.22 Diverse dak                                            |           |
| 24.23 Algemene opmerkingen van de inspecteur                 |           |
| 25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren                         | Voldoende |
| 25.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren                       | Voldoende |
| Schoorsteen                                                  | Matig     |
| Overige gebreken schoorsteen                                 | Goed      |
| 26 Overige dak en/of gevel doorvoeren                        | Goed      |
| 27 Goten                                                     | Goed      |
| 27.1 Zinken goot                                             | Goed      |
| 27.10 Waterlijn dakvlak <> goot                              | Goed      |
| 28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning             | Goed      |
| 28.1 Overstekken                                             | Goed      |
| 28.2 Boeiboorden                                             | Goed      |
| 29 Afwatering en hemelwaterafvoeren                          | Goed      |
| 29.1 Opmerkingen of gebreken HWA                             | Goed      |
| 30 Gevels                                                    | Goed      |
| 30.1 Uitlijning van de woning                                | Goed      |
| 30.4 Overige bevindingen gevels                              | Goed      |
| 30.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels                     | Goed      |
| 30.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen                | Goed      |
| 30.11 Trasraam                                               | Goed      |
| 34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning                  | Goed      |
| 34.1 Hang- en sluitwerk kozijnen                             | Goed      |
| 34.2 Houtrot kozijnen                                        | Goed      |
| 34.7 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen | Goed      |

| Onderwerp                                          | Resultaat   |
|----------------------------------------------------|-------------|
| 34.8 Kozijn vervuiling                             | Goed        |
| 34.10 Beglazing                                    | Goed        |
| Beglazing                                          | Goed        |
| 34.11 Overige gebreken kozijnen                    | Onvoldoende |
| 34.12 Raamdorpels                                  | Goed        |
| Raamdorpelstenen (keramisch)                       | Goed        |
| 35 Schilderwerk buiten de woning                   | Goed        |
| 36 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)        | Goed        |
| 36.1 Samenvatting                                  | Goed        |
| Dakconstructie aanbouw                             | Goed        |
| Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschoot  | Goed        |
| Dakbedekking                                       | Goed        |
| Overige bevindingen dakbedekking                   | Goed        |
| Aansluitingen dak naar gevel                       | Goed        |
| Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw     | Matig       |
| 38 Bijgebouw of opstal                             | Voldoende   |
| 38.1 Samenvatting                                  | Voldoende   |
| Dakconstructie                                     | Goed        |
| Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschoot  | Goed        |
| Profielbeplating / golfplaten                      | Goed        |
| Algehele conditie profielbeplating                 | Goed        |
| Bevindingen profielbeplating                       | Goed        |
| Goten bijgebouw                                    | Matig       |
| PVC goot                                           | Matig       |
| Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw  | Goed        |
| Gevels bijgebouw of schuur                         | Onvoldoende |
| Gevels bijgebouw hout                              | Onvoldoende |
| Schilderwerk bijgebouw en/of opstal                | Onvoldoende |
| Kozijn schilderwerk                                | Onvoldoende |
| Deuren schilderwerk                                | Onvoldoende |
| Gevel schilderwerk                                 | Onvoldoende |
| Overige opmerkingen kozijnen                       | Goed        |
| 42 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen |             |

# Kosten

| Onderwerp                                           | Kosten binnen 1<br>jaar | Kosten binnen 5<br>jaar | Verbeter<br>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                 |
| 7 Dakopeningen                                      | €160                    | €0                      | €0                 |
| 8 Trappen in de woning                              | €0                      | €0                      | €0                 |
| 9 Vloeren, wanden, plafonds en overige              | €0                      | €0                      | €0                 |
| 10 Schilderwerk in de woning                        | €0                      | €0                      | €1.860             |
| 11 Binnenkozijnen & deuren                          | €0                      | €0                      | €0                 |
| 12 Keuken & Sanitaire groepen                       | €180                    | €110                    | €2.150             |
| 13 Installaties, gas, water en elektra              | €210                    | €420                    | €120               |
| 14 Ventilatie in de woning                          | €0                      | €0                      | €0                 |
| 16 Kruipruimte                                      | €0                      | €0                      | €0                 |
| 17 Overige opmerkingen kruipruimte                  | €0                      | €0                      | €0                 |
| 18 Vloerluik                                        | €0                      | €0                      | €0                 |
| 19 Riolering                                        | €0                      | €0                      | €0                 |
| 20 Overige afvoeren                                 | €0                      | €0                      | €0                 |
| 21 Fundering van de woning                          | €0                      | €0                      | €0                 |
| 22 Optrekkend vocht                                 | €0                      | €0                      | €0                 |
| 24 Daken                                            | €0                      | €0                      | €0                 |
| 25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren                | €220                    | €0                      | €0                 |
| 26 Overige dak en/of gevel doorvoeren               | €0                      | €0                      | €0                 |
| 27 Goten                                            | €0                      | €0                      | €0                 |
| 28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning    | €0                      | €0                      | €0                 |
| 29 Afwatering en hemelwaterafvoeren                 | €0                      | €0                      | €0                 |
| 30 Gevels                                           | €0                      | €0                      | €0                 |
| 34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning         | €540                    | €0                      | €0                 |
| 35 Schilderwerk buiten de woning                    | €0                      | €0                      | €0                 |
| 36 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)         | €0                      | €0                      | €0                 |
| 38 Bijgebouw of opstal                              | €4.125                  | €0                      | €0                 |
| 42 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen  | €0                      | €0                      | €0                 |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>€5.435</b>           | <b>€530</b>             | <b>€4.130</b>      |

# 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](http://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 tussen 1990 en 2000 zijn voor wat betreft de woonkwaliteit op een redelijk niveau. De regelgeving en technische kwaliteit is nog verder verbeterd. Niet alleen voor de energetische kwaliteit komt meer en meer aandacht maar bijvoorbeeld ook voor geluidshinder. Ook de bouwwijze conformeerde zich aan het bouwbesluit. Het gebruik van asbest is in die bouwperiode nog toegestaan.

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

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

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

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

Momenteel is er een traplift aanwezig, daardoor is er geen trapleuning gemonteerd. Deze is nog wel aanwezig en zal straks teruggeplaatst worden.

## 5 Kap/dak constructie van de woning

Goed

Voor de dakconstructie zijn (deels of geheel) dakelementen toegepast. Dakelementen, dakpanelen of dakplaten zijn geprefabriceerde isolatieoplossingen, die inzetbaar zijn voor het realiseren van met name hellende daken binnen de woningbouw. Een dakelement is meestal een groot prefab paneel voor daken: het dakelement is al voorzien van onderplaat (het zogenaamde plafond van de zolderverdieping), dampremmer, isolatie, spouw, panlatten e.d.

- Meestal zijn de dakelementen zelfdragend, er is dan geen dakconstructie zoals een gording of spant meer aanwezig. In voorkomende gevallen zijn deze elementen niet zelfdragend, dit wordt vaker toegepast bij renovatie.

### 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.

## 7 Dakopeningen

Goed

### 7.1 Dakkapellen

Goed

#### Dakkapel

Goed

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

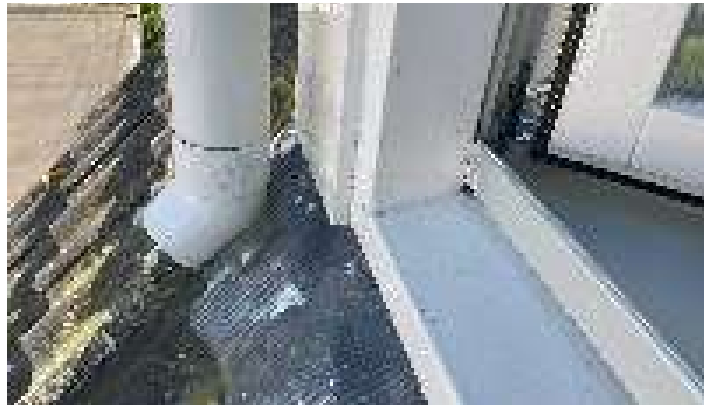
#### Kozijn dakkapel

Goed



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

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

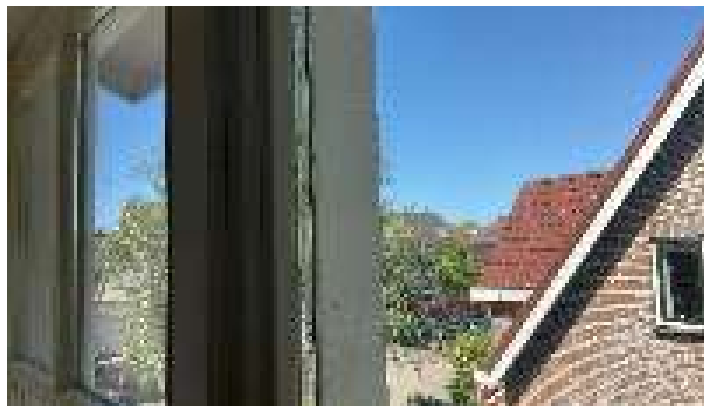


Het houten kozijn is op houtrot gecontroleerd, dit is niet opgemerkt.

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

### Beglazing van dakkapel

Goed

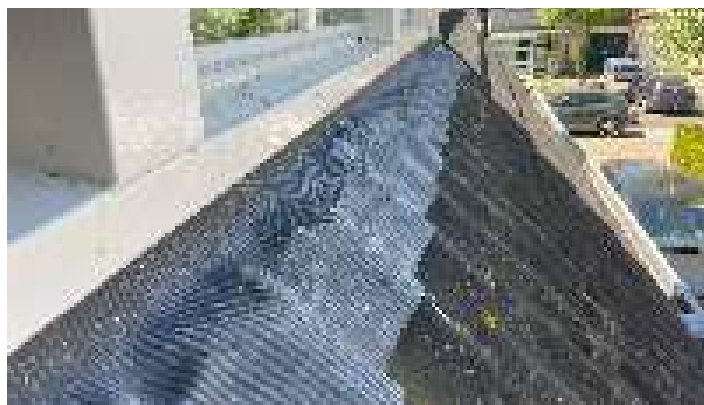


In de dakkapel is geïsoleerde beglazing aanwezig.

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

### Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn

Goed



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

## Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel

Goed

De zijwangen van de dakkapel zijn voorzien van een 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.



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

## Dakaansluiting van dakkapel zijwangen

Niet waarneembaar

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

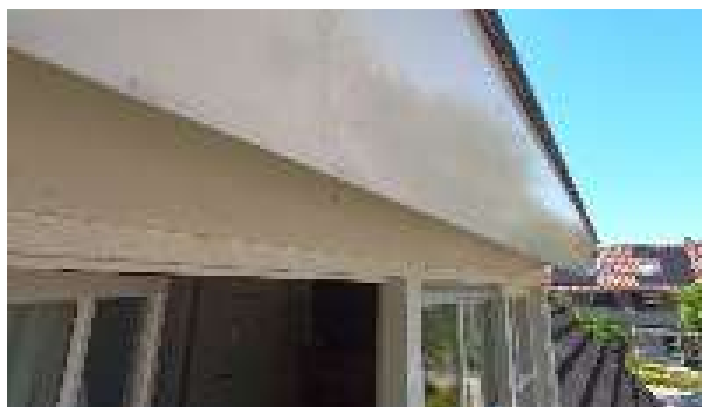
- Bij gebreken aan deze aansluiting en/of afdichting is het risico op inwateren (en lekkage) aanwezig. Let op dat gebreken op korte termijn worden hersteld.

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

## Dakdetails van dakkapel

Goed

De overstek/boeibord van de dakkapel is voorzien van 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



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

### Goot van dakkapel

Matig

- Goten op zijn minst jaarlijks reinigen!
- Goed onderhoud en reiniging van de goten zorgt voor een langere levensduur van de materialen.



De goot van de dakkapel is meer dan normaal vervuild. De vervuiling is dusdanig dat de goot niet meer goed kan functioneren. Er is een risico op wateroverlast bij hevige regenval. De goot dient per direct geheel schoon gemaakt te worden. Door de vervuiling is de goot onvoldoende beoordeeld en kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden na noodzakelijk onderhoud.

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

NHG A.3.1

### Overige opmerkingen dakkapel

Goed

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

## 7.2 Dakramen en lichtkoepels

Goed

## Dakraam en/of lichtkoepel

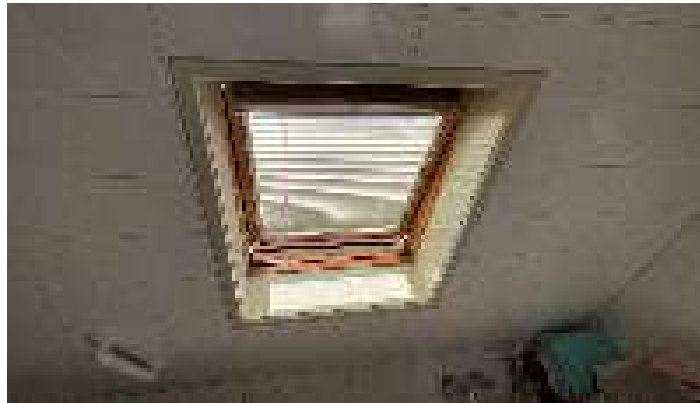
Goed

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

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

## Constructie rond dakramen en/of lichtkoepels

Niet waarneembaar



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

## Aansluitingen dakramen en/of lichtkoepels met dak

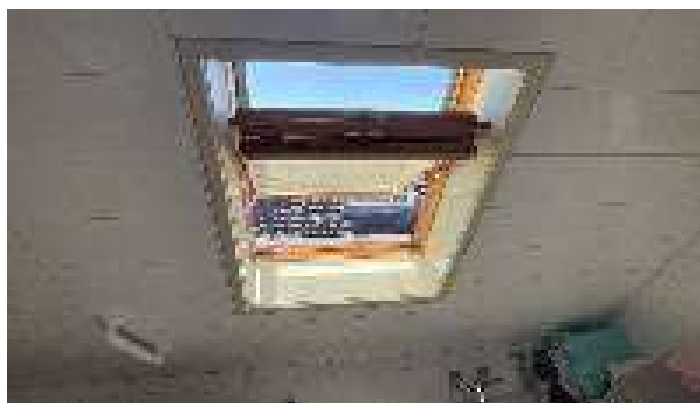
Goed



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

## Overige opmerkingen dakramen en/of lichtkoepels

Goed



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

## 8 Trappen in de woning

Goed

### 8.1 Vaste trappen in de woning

Goed

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

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

#### Trap stabiliteit

Goed

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

#### Trapleuning

Voldoende

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

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

#### Trap hekwerken/ balustrades

Goed



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

#### Bijzonderheden trap

Goed



Geen bijzonderheden of verdere opmerkingen voor wat betreft de trap.

## 8.2 Vlizotrap

Goed

Een vlizotrap of vlieringtrap, ook wel afgekort als Vlizo is een uitschuifbare of opvouwbare trap. Let wel, een vlizotrap is geen stabiele vaste trap en zal altijd met beleid gebruikt moeten worden.



De vlizotrap is op functioneren gecontroleerd, hier zijn geen gebreken aan opgemerkt, het geheel kan veilig en zoals bedoeld functioneren.

## 9 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Goed

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

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

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

### 9.1 Vloeren in de woning

Goed

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

#### Gebreken vloeren

Goed

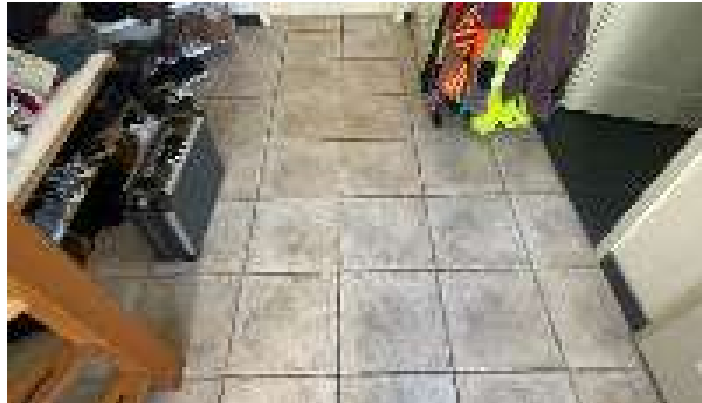


Voor zover visueel is waar te nemen kan worden aangenomen dat geen gebreken aan de bovenzijde van de vloer aanwezig zijn.

## 9.2 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

Voldoende

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

### Gebreken wanden

Voldoende



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

## 9.5 Plafonds in de woning

Goed



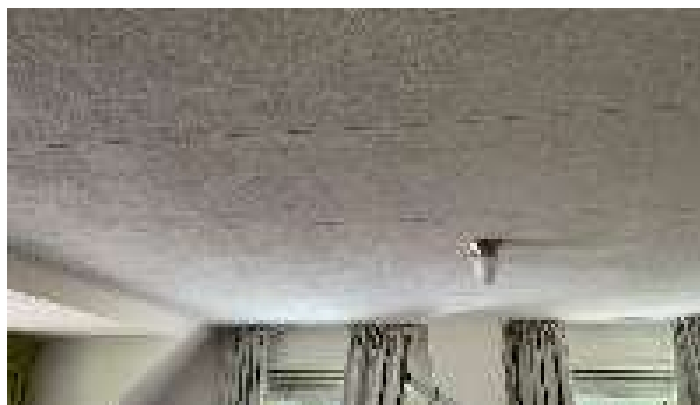
Plafonds (deels of meerdere) zijn voorzien van een gestructureerde laag, dit spuitwerk heet 'Spack'. Repareer eventuele beschadigingen met een geschikte muurvuller of spackspray voor een mooi resultaat.

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

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

### Gebreken plafonds

Goed



Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

### 9.6 Vensterbanken

Goed



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

## 10 Schilderwerk in de woning

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

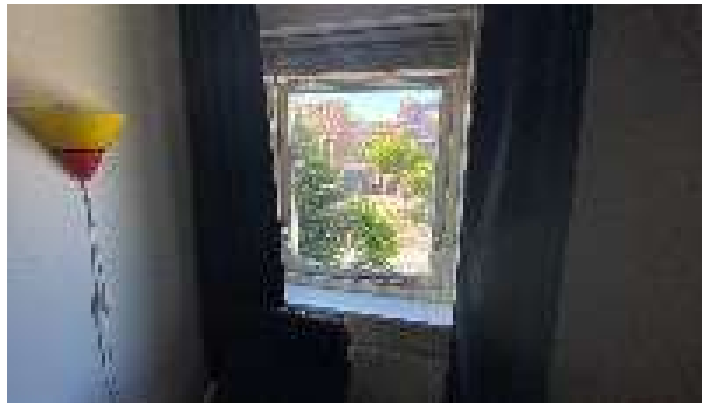
Goed



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

Goed



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

## 10.3 Plafond schilder en sauswerk

Onvoldoende



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

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

## 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

Goed

#### Badkamer samenvatting

Goed



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

#### Vochtmeting badkamer

Goed



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

Een vocht of lekkage probleem is niet meetbaar of opgemerkt.

### **Kitwerk badkamer**

Goed

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

### **Voegwerk badkamer**

Goed

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

### **Wand en vloerafwerking badkamer**

Goed



De wand en/of vloerafwerking is beklopt en gecontroleerd of de bevestiging goed is. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel verkeert technisch in een prima conditie.

### **Ventilatie badkamer**

Goed



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

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

## Opmerkingen ventilatie



De afzuiging/ventilatie is vervuild en moet worden gereinigd. Het advies is om alles te demonteren en te reinigen. Een vervuild systeem belemmert een goede afzuiging en ventilatie, wat resulteert in minder comfort tijdens het gebruik van de badkamer. Een minder goed functionerende afzuiging is vaak de oorzaak van condensatie en schimmels.

- Veel condens in de badkamer tijdens het gebruik ervan is ook nog eens onveilig. Water en elektriciteit vormen een gevaarlijke combinatie. Als water in contact komt met elektrische bedrading, stopcontacten, schakelaars of elektrische apparaten in de badkamer, kan dit leiden tot elektrische schokken, die potentieel levensbedreigend zijn. Aarding in de badkamer bij aanwezigheid van elektriciteit is daarom ook een belangrijk onderdeel van een badkamer."

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

## Overige opmerkingen badkamer

Goed



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

## Elektra en aarding in de badkamer

Matig

## Aarding badkamer

Matig

In de badkamer is een aardedraad aanwezig. Vanzelf is het niet zichtbaar of alle metalen onderdelen op de juiste manier geaard zijn. Net zoals we niet hebben kunnen zien of onder eventueel vloertegelwerk een aardingsmat aanwezig is. Volgens de NEN1010 moeten alle metalen onderdelen in een badkamer geaard zijn, deze bedoelde onderdelen kunnen ook achter een wand of tegelafwerking voorzien zijn van een aarding. In een afgewerkte badkamer is dit moeilijk te controleren.

- 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.



De aarding is niet op een correcte wijze aangesloten, middels een aardklem of vergelijkbare bevestiging. Dit moet worden verbeterd!

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

## Wandcontactdozen

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

## 12.2 Toilet

Voldoende

## Voorzieningen in toilet

Goed



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

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

### Tegel, kit en voegwerk

Goed



De wand en/of vloerafwerking is gecontroleerd of de bevestiging goed is, ook eventueel voeg- en kitwerk is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel verkeert technisch in een prima conditie.

### Ventilatie

Matig



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

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

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

## Gebreken toilet & voorzieningen

Matig



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

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

### 12.3 Keuken

Voldoende

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

### Algehele indruk keuken

Goed



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

### Installatie/water keuken

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 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.

## 13 Installaties, gas, water en elektra

Goed

## 13.1 Elektra installatie

Goed

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

### Bedrading

Goed

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



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

### Groepen en meterkast

Matig



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

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

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

## Aantal groepen

Goed



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

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

## Hoofdschakelaar

Goed

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

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

## Aardlekschakelaar

Goed

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

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

## Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten

Goed



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

### Randaarde op wandcontactdozen

Goed

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

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



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

### 13.2 Watersysteem

Goed

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



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



Het leidingwerk klappert bij het gebruik. Vooral als een watervoeding (warm of koud water) snel wordt afgesloten is het klappen hoorbaar. Dit zal in de woning vooral hoorbaar zijn als bijvoorbeeld de wasmachine wordt gebruikt. Grootste oorzaak van dit klapperende leidingwerk is dat leidingen onvoldoende zijn gebeugeld. Als het nog mogelijk is kan dit beugelwerk daar waar nodig alsnog worden aangebracht of verbeterd.

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

### 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)

Voldoende

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)

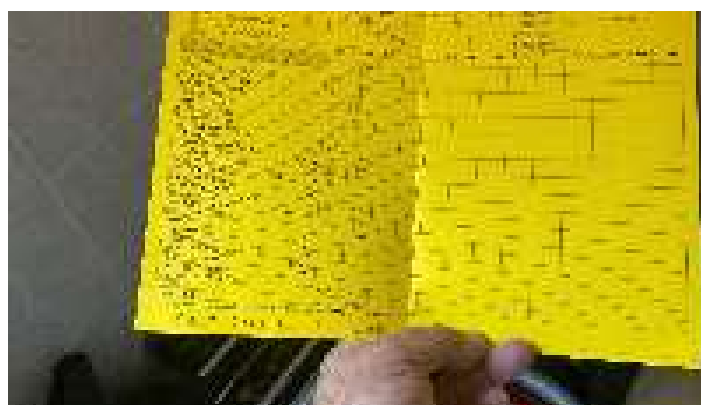
Voldoende

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

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

### Onderhoud & bouwjaar

Goed



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

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



Gezien het bouwjaar van de CV-ketel is vervangen niet aan de orde. Het bouwjaar van de CV-ketel is van de periode 2016 t/m 2018.

### Opmerkingen CV ketel

Matig



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

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

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

NHG B.6

### 13.16 Radiatoren & leidingwerk

Goed

De afgiftebronnen van verwarmingssystemen zijn niet afzonderlijk gecontroleerd op goed of volledig functioneren. Dit valt buiten de scope van een bouwkundige keuring en de beschikbare tijd. Het functioneren ervan zal in de praktijk moeten worden ervaren.



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

### 13.17 Vloerververwarming

Goed



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

### 13.20 Duurzame energie & Koeling

Goed

#### Zonnepanelen

Goed

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

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



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

## 14 Ventilatie in de woning

Voldoende

### 14.1 Ventilatie systeem

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

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

### 14.3 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Goed

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 de bedoelde roosters in alle verblijfsruimtes aanwezig, dit zorgt voor een gezond klimaat in de woning.

- Verblijfsruimtes zijn bijvoorbeeld de slaapkamers, keuken en woonkamer. Mits deze ruimtes een kozijn hebben welke grenst aan 'buiten'.

### 14.4 Opmerkingen ventilatieroosters

Voldoende



De ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen zijn niet goed onderhouden en functioneren hierdoor niet optimaal. De roosters zijn vervuild en dienen te worden gereinigd, dit kan eventueel door zelfwerkzaamheid. Of de roosters van voldoende capaciteit zijn is niet berekend. Door het matige tot onvoldoende onderhoud functioneren onderdelen niet zoals bedoeld. Wij adviseren om het achterstallig onderhoud conform de voorschriften van de leverancier alsnog uit te voeren.

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

## 16 Kruipruimte

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

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

## 16.1 Beton of steenachtige vloer

Goed

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

### Vloerconstructie

Goed



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

### Kruipruimteklimaat

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

De kruipruimte is voldoende geventileerd, het klimaat is goed.

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

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

## 17 Overige opmerkingen kruipruimte

Goed

### 17.2 Overige opmerkingen kruipruimte

Goed



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

## 18 Vloerluik

Goed



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

## 19 Riolering

Goed



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

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

### 19.1 Gebreken riolering

Goed



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

## 20 Overige afvoeren

Goed

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

## 21 Fundering van de woning

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

De meest gebruikte en bekende methode om een woning te funderen is door middel van heipalen. De fundering is hierbij op deze palen gefixeerd. Elke paal heeft een berekende vaste lengte en de punt van de paal reikt tot de vaste (zand)grond.

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.

- 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 'bodemdalingsskaart' die online beschikbaar is. In sommige gebieden daalt de bodem met 3 mm, en in andere zelfs tot 10 mm per jaar. Deze bodemdaling kan leiden tot verzakte gevels, ongelijke drempels, scheuren in muren, wateroverlast, en ook schade aan tuinen, bestrating en rioleringen.
- Woningen met een paalfundering ondervinden doorgaans minder hinder van bodemdaling dan woningen met een staalfundering.
- Overheden zijn zich bewust van deze bodemdaling en onderzoeken mogelijke maatregelen, hoewel een definitieve oplossing waarschijnlijk niet haalbaar is. Vooral de grondwaterstand, die van grote invloed is op bodemdaling, wordt gemonitord, en klimaatverandering is daarbij een belangrijke factor. Bij langdurige droogte ontstaan immers scheuren en verzakkingen.
- Schade aan woningen door bodemdaling kan op elk moment ontstaan, reeds aanwezig zijn, of in de toekomst verergeren. Dergelijke schade is niet te voorzien tijdens een bouwkundige keuring, valt onder eigen risico en is uitgesloten van aansprakelijkheid.

Door klimaatverandering, zoals periodes van droogte, verzakken slecht gefundeerde woningen sneller dan voorheen. Landelijk lopen hierdoor honderdduizenden woningen een groot risico op verzakking. Het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) schat dit aantal zelfs op een miljoen. Een verzakking van slechts enkele millimeters per jaar kan serieuze schade veroorzaken. Omdat bodemdaling vaak ongelijkmatig verloopt rondom een woning, ontstaan er snel scheuren in muren, vloeren en kozijnen. Een droge zomer verergert dit probleem: dalende grondwaterstanden laten (houten) funderingspalen vaker droogvallen, waardoor ze kunnen gaan rotten en uiteindelijk breken. Het meest kwetsbaar zijn woningen die niet op betonnen palen of een betonnen fundering staan. Woningen van vóór 1980, die nog op houten palen staan, evenals woningen met een staal- of plaatfundering, lopen een verhoogd risico.

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

## 21.1 Opmerkingen fundering

Goed

- De fundering is nooit volledig gezien tijdens de inspectie, in voorkomende gevallen is de fundering zelfs volledig niet gezien en is deze beoordeling gebaseerd op overige indicatoren of vermoedens. Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet aan de fundering valt niet binnen de scope van deze inspectie.
- Lees de voorgaande opmerkingen m.b.t bodemdaling vanwege droogte en klimaat verandering.
- Controleer regelmatig de gevel van de woning op nieuwe scheurvorming of uitbreiding van reeds aanwezige scheefstanden en verzakkingen.
- Bij actieve 'beweging' of veranderingen aan de woning zult u op enig moment nader onderzoek moeten laten uitvoeren naar de staat en toestand van de fundering en de stabiliteit van de bodemstructuur.



Zoals aangegeven is niet de hele fundering aan alle kanten gezien (of in voorkomende gevallen zelfs geheel niet). Het afgeleide oordeel van datgene wat wel is gezien aan de woning en eventueel fundering kan worden samengevat als technisch in voldoende conditie.

## 22 Optrekkend vocht

Goed



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

## 24 Daken

Goed



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

### 24.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

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

### 24.2 Horizontale uitlijning noklijn

Goed

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

### 24.3 Algehele conditie van de beton pannen

Voldoende

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

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

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

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

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



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

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

#### 24.4 Overige opmerkingen beton pannen

Voldoende



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

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

#### 24.8 Nokpannen

Goed

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

#### 24.22 Diverse dak

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

## 24.23 Algemene opmerkingen van de inspecteur



Het bitumen van het garagedak loopt onder de pannen door omhoog, dat is natuurlijk prima, de pannen liggen echter op de dakbedekking en dat is dan weer niet goed. Bij warme dagen wordt de dakbedekking zacht en kunnen de pannen door hun gewicht in de dakbedekking zakken. Het is raadzaam de pannen in te korten zodat deze vrij hangen.

## 25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Voldoende

### 25.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Voldoende

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

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

### Schoorsteen

Matig



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

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

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



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

## 26 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

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

- Niet professioneel aangesloten rookgasafvoeren zijn een groot risico voor uw gezondheid.
- Indien een rookgasafvoer van een oudere geiser niet goed is aangesloten is een risico op koolmonoxide altijd aanwezig.
- Geadviseerd wordt rookkanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.
- Eventuele rookkanalen zijn niet aan de binnenzijde en ook niet op functioneren gecontroleerd.



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

## 27 Goten

Goed

### 27.1 Zinken goot

Goed

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

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



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

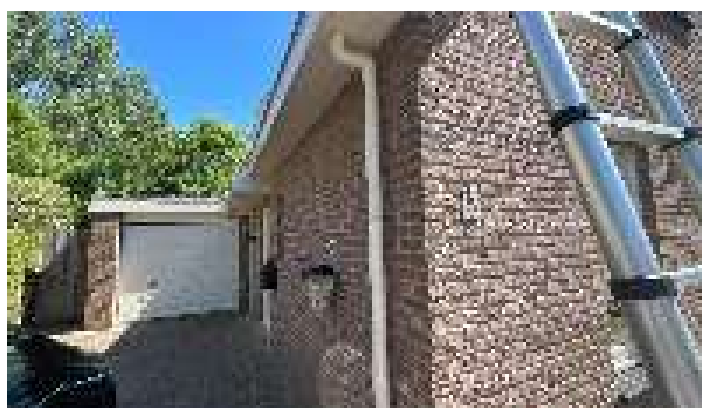
### 27.10 Waterlijn dakvlak <> goot

Goed

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

## 28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

Goed



### 28.1 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.

### 28.2 Boeiboorden

Goed

Er zijn (ook) boeiborden 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.

## 29 Afwatering en hemelwaterafvoeren

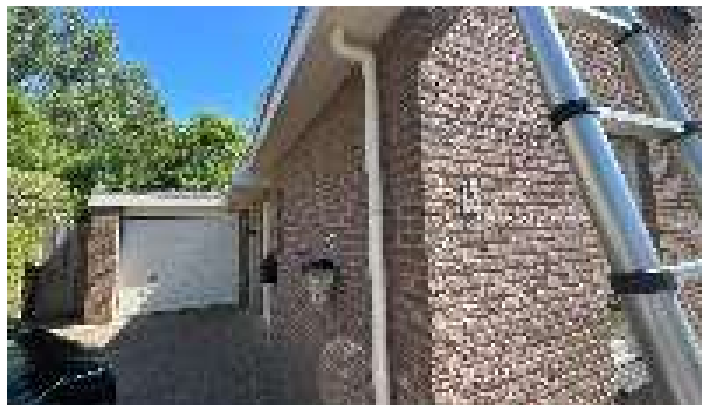
Goed

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

- Let op, alleen de bovengrondse hemelwaterafvoer zijn visueel (en niet op functioneren) gecontroleerd.
- Ondergrondse HWA afvoeren welke weer zijn aangesloten op een riolering of iets dergelijks zijn vanzelf niet op gebreken en functioneren gecontroleerd.
- Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m<sup>2</sup> oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m<sup>2</sup> oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.

### 29.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Goed



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

## 30 Gevels

Goed

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



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

### 30.1 Uitlijning van de woning

Goed

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

### 30.4 Overige bevindingen gevels

Goed



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

### 30.9 Overige gebreken/opmerkingen gevels

Goed

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



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

### 30.10 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Goed



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

### 30.11 Trasraam

Goed



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

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

## 34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Goed



In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

### 34.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Goed

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

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

### 34.2 Houtrot kozijnen

Goed

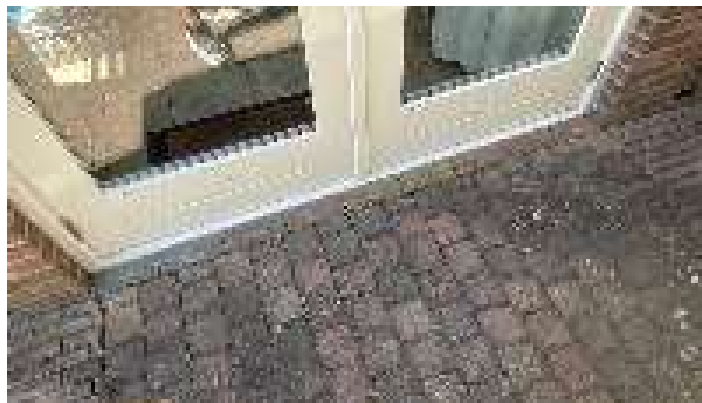
- Periodiek deskundig en goed onderhoud is van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Houtrot kan altijd (eventueel naast het gemelde) ook nog aanwezig zijn bij andere en/of meerdere kozijnen op niet zichtbare plaatsen! Ook kan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



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

### 34.7 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen

Goed



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

### 34.8 Kozijn vervuiling

Goed

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

### 34.10 Beglazing

Goed

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 condensereren. 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.

### 34.11 Overige gebreken kozijnen

Onvoldoende



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 grond, 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

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

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

NHG B.2.1

### 34.12 Raamdorpels

Goed

#### Raamdorpelstenen (keramisch)

Goed

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

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



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

## 35 Schilderwerk buiten de woning

Goed

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

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

## 36 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)

Goed

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

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

## 36.1 Samenvatting

Goed



### Dakconstructie aanbouw

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



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

### Dakbedekking

Goed

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

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op daken, zeker als er veel bladeren op liggen van bomen in de buurt van uw dak. Door jaarlijks 15 minuten op uw dak door te brengen om dit alles te verwijderen zorgt u ervoor dat uw dak zo lang mogelijk in goede conditie blijft.
- Met een bitumen dakbedekking kunnen indien van toepassing ook dakshingles worden bedoeld. Shingles zijn gemaakt van bitumen en voorzien van split(leislag) in een bepaalde kleur.



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

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

### Overige bevindingen dakbedekking

Goed



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

### Aansluitingen dak naar gevel

Goed



Tussen het dak van de aanbouw en de gevel van de woning is een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting wordt normaal gesproken waterdicht gemaakt door een loodstrook (voetlood). Dit lood zit door de spouw van de gevel en is bevestigd aan het binnenblad. Regenwater wat door de gevel wordt opgenomen en naar beneden zakt wordt op die manier naar buiten 'gedwongen'. In dit geval is een knelstrip gebruikt (of andere vorm), de huidige situatie kan zo blijven. Wel moet er rekening mee worden gehouden, dat vocht (opgenomen door de gevel) bij deze

aansluiting dus niet naar buiten wordt gedirigeerd en in de ruimte kan komen, technisch gezien is dit geen gebrek waardoor een schade kan ontstaan.

### Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw

Matig



Bij het steekproefsgewijs controleren van de dakdetails 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.

## 38 Bijgebouw of opstal

Voldoende

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

### 38.1 Samenvatting

Voldoende



### Dakconstructie

Goed

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

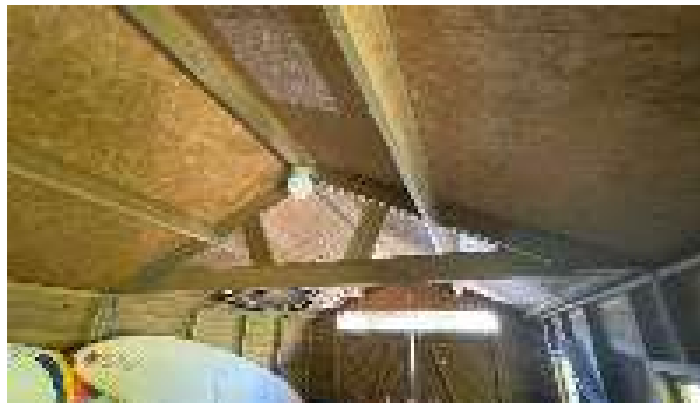
Het is niet aannemelijk dat er wijzigingen zijn aangebracht aan de constructie. Het geheel lijkt origineel en veranderingen zijn niet zichtbaar.

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

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

## Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot

Goed



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

### Profielbeplating / golfplaten

Goed

### Algehele conditie profielbeplating

Goed



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

- Maak het dak tweemaal per jaar schoon.
- Controleer indien van toepassing de loodstroken op gebreken.

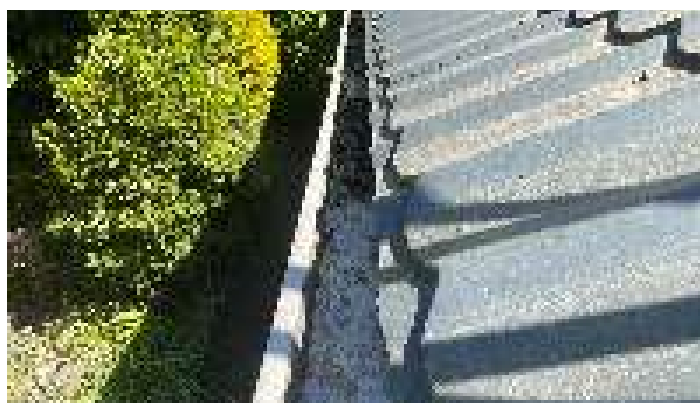
### Bevingingen profielbeplating

Goed

De dakbedekking (profielbeplating) van het bijgebouw en/of de opstal is gecontroleerd, het geheel verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt.

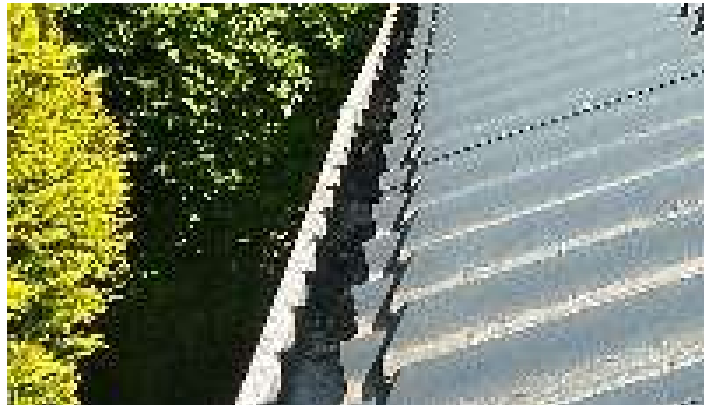
### Goten bijgebouw

Matig



## PVC goot

Matig



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

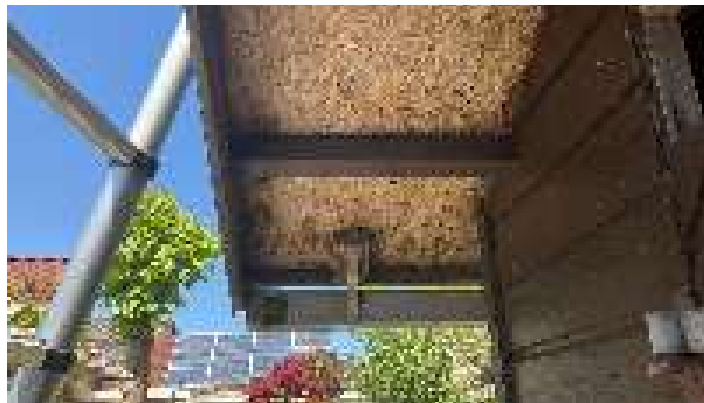
- Goten op zijn minst jaarlijks reinigen!
- Goed onderhoud en reiniging van de goten zorgt voor een langere levensduur van de materialen.

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

NHG A.3.1

## 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

Onvoldoende

Van het bijgebouw zijn alle gevels geïnspecteerd.



De gevels van het bijgebouw en/of de opstal zijn van houten afwerking en/of de gevels zijn bekleed met een houten afwerking.

- De materialen achter de houten gevelbekleding/afwerking zijn niet zichtbaar, eventuele gebreken hieraan zijn dan ook niet opgemerkt.

## Gevels bijgebouw hout

Onvoldoende

De gevelbekleding is gecontroleerd op houtrot en/of schade aan het houtwerk. Dit is aangetroffen op één of meerdere plaatsen. Dit dient professioneel te worden hersteld waarna ook het schilderwerk (plaatselijk) nieuw aangebracht dient te worden.

- Let op: houtrot of schade aan het houtwerk kan naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot of schade aan het houtwerk zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen, of e.e.a kan in het verleden ook (wel of niet deskundig) zijn hersteld.
- In dit geval is de schade aan het houtwerk eenvoudig te herstellen, eventueel kunnen onderdelen van de gevelbekleding worden vervangen. Dit kan pas goed worden beoordeeld als de herstel-/reparatiewerkzaamheden worden uitgevoerd.

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

NHG B.1.2

## Schilderwerk bijgebouw en/of opstal

Onvoldoende

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

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

## Kozijn schilderwerk

Onvoldoende



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

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

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €1.160               | €0                   | €0             |

NHG B.2.2

### Deuren schilderwerk

Onvoldoende

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

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

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

NHG B.2.2

### Gevel schilderwerk

Onvoldoende

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

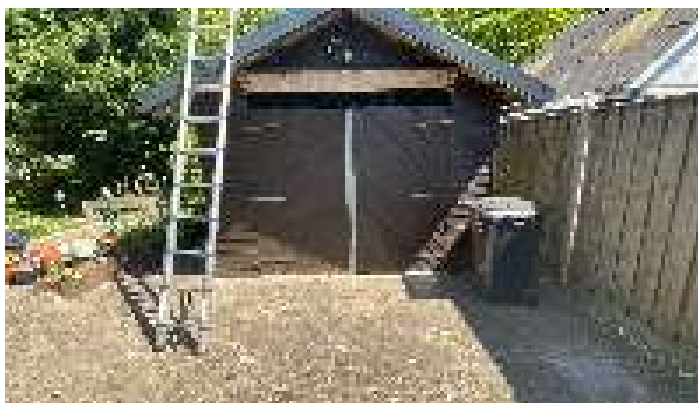
Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moet de gevel worden gesausd.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €2.080               | €0                   | €0             |

NHG B.2.2

### 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.

## 42 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen

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

# BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

## TOELICHTING

### Inleiding

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

### Toetsingskader voor de keuring

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

### Kostenindicaties

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

### Fiscale aspecten

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

# BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

| ADMINISTRATIEVE GEGEVENS |              |                                                                                     |                         |
|--------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| AANVRAGER                |              | KEURINGSINSTANTIE                                                                   |                         |
| Naam:                    | W. Boode     | Bedrijf:                                                                            | Homekeur BV             |
| Adres:                   | Bomenland 13 | Adres:                                                                              | Gieterijstraat 82       |
| Postcode:                | 1606NM       | Postcode:                                                                           | 2984AB                  |
| Plaats:                  | Venhuizen    | 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:                   | Bomenland13  | Datum inspectie:                                                                    | 15 mei 2025             |
| Postcode:                | 1606NM       | Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:                                        |                         |
| Plaats:                  | Venhuizen    |  |                         |
| Woningtype:              | Vrijstaand   | (handtekening inspecteur)                                                           |                         |
| Bouwjaar (indicatie):    | 1997         |                                                                                     |                         |

| KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE<br>(verzamelstaat) |                               |                                    |               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------|
|                                                  | Direct noodzakelijk<br>kosten | Op termijn noodzakelijke<br>kosten | Totale kosten |
| Totaal algemeen                                  | €455                          | €0                                 | €455          |
| Totaal bouwlagen                                 | €4.800                        | €0                                 | €4.800        |
| <b>TOTAAL WONING</b>                             | <b>€5.255</b>                 | <b>€0</b>                          | <b>€5.255</b> |

|             |                                                                  |    |
|-------------|------------------------------------------------------------------|----|
| 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 NOODZAKE-LIJKE KOSTEN | OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN |
| A.0                                   | Fundering         |                                |       |         | -                            | -                                |
| A.1                                   | Kruipruimte       |                                |       |         | -                            | -                                |
| A.2                                   | Portiek / galerij |                                |       |         | -                            | -                                |
| A.3                                   | Dak               |                                |       |         | -                            | -                                |
| A.3.1                                 | Dakbedekking      | <u>7.1.1.10, 38.1.18.2</u>     | H     | n.v.t.  | €235                         | €0                               |
| A.3.2                                 | Schoorstenen      | <u>25.1.1</u>                  | H     | n.v.t.  | €220                         | €0                               |
| A.4                                   | Brandveiligheid   |                                |       |         | -                            | -                                |
| A.5                                   | Ongedierte / zwam |                                |       |         | -                            | -                                |
| A.6                                   | Diversen          |                                |       |         | -                            | -                                |
| <b>TOTAAL ALGEMEEN</b>                |                   |                                |       |         | <b>€455</b>                  | <b>€0</b>                        |

| KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG |                                  |                                        |       |         |                              |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|-------|---------|------------------------------|----------------------------------|
| CODE                            | ELEMENT                          | LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK         | ACTIE | K.V.(%) | DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN | OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN |
| B.1.1                           | Betonwerk gevels                 |                                        |       |         | -                            | -                                |
| B.1.2                           | Metselwerk / gevels              | <u>38.1.20.2</u>                       | H     | n.v.t.  | €390                         | €0                               |
| B.1.3                           | Metalen constructiedelen         |                                        |       |         | -                            | -                                |
| B.2.1                           | Kozijnen / ramen / deuren buiten | <u>34.11</u>                           | H     | n.v.t.  | €540                         | €0                               |
| B.2.2                           | Schilderwerk buiten              | <u>38.1.21.1, 38.1.21.2, 38.1.21.4</u> | H     | n.v.t.  | €3.660                       | €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                               |
| <b>TOTAAL BOUWLAGEN</b>         |                                  |                                        |       |         | <b>€4.800</b>                | <b>€0</b>                        |

### 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<br>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<br>§ 2.2.2            |
| A.1   | KRUIPRUIMTE<br>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<br>Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen. |                               |
| A.3   | DAK<br>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<br>Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.                                                                                                               | § 3.5.2                       |
| A.3.2 | SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS<br>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<br>§ 3.6.2<br>§ 3.7.2 |
| A.4   | BRANDVEILIGHEID<br>Tempex verwijderen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |
| A.5   | ONGEDIERTE/ZWAM<br>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<br>Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | § 2.1.2<br>§ 2.2.2 |
| B.1.2<br>B.1.2.1<br>B.1.2.2<br>B.1.2.3 | METALEN CONSTRUCTIEDELEN<br>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<br>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<br>§ 2.2.2 |
| B.2.1                                  | KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN<br>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<br>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<br>§ 2.2.2 |
| B.4                                    | SANITAIR<br>Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
| B.5                                    | VENTILATIE/VOCHT<br>Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | § 3.6.2<br>§ 3.7.2 |