



Bouwtechnische keuring



Van Eckstraat 25, Wieringerwerf
14 november 2025 09:30

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

Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	
2 Inspectie & woningdetails	
5 Kap/dak constructie van de woning	Goed
5.1 Kap/dak constructie	Goed
5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie	Goed
6 Dakvlak (binnenzijde)	Goed
6.1 Gebreken/opmerkingen dakvlak binnenzijde	Goed
7 Dakopeningen	Goed
7.2 Dakramen en lichtkoepels	Goed
Dakraam en/of lichtkoepel	Goed
Constructie rond dakramen en/of lichtkoepels	Goed
Aansluitingen dakramen en/of lichtkoepels met dak	Goed
Overige opmerkingen dakramen en/of lichtkoepels	Goed
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Goed
9.1 Vloeren in de woning	Goed
Gebreken vloeren	Goed
9.4 Wand en wanden in de woning	Goed
Gebreken wanden	Goed
9.5 Plafonds in de woning	Goed
Gebreken plafonds	Goed
9.6 Vensterbanken	Goed
10 Schilderwerk in de woning	Matig
10.1 Binnenkozijnen & deuren	Goed
10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Onvoldoende
10.3 Plafond schilder en sauswerk	Onvoldoende
11 Binnenkozijnen & deuren	Goed
11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Goed
12 Keuken & Sanitaire groepen	Voldoende
12.1 Badkamer	Voldoende
Badkamer samenvatting	Voldoende
Vochtmeting badkamer (natte gedeelte)	Actie noodzakelijk
Overige kitwerk badkamer	Onvoldoende
Overige voegwerk badkamer	Goed
Overige wand en vloerafwerking badkamer	Goed
Ventilatie badkamer	Onvoldoende
Opmerkingen ventilatie	
Overige opmerkingen badkamer	Goed
Wand schilder en sauswerk	Goed
Elektra en aarding in de badkamer	Goed
Aarding badkamer	Niet waarneembaar
Wandcontactdozen	Goed
12.2 Toilet	Voldoende
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Matig

Onderwerp	Resultaat
Ventilatie	Goed
Opmerkingen ventilatie	Voldoende
Gebreken toilet & voorzieningen	Matig
12.3 Keuken	Goed
Algehele indruk keuken	Goed
Installatie/water keuken	Goed
Keukenmeubel/kast	Goed
Keukenapparatuur	Goed
Overige opmerkingen/gebreken	Matig
13 Installaties, gas, water en elektra	Voldoende
13.1 Elektra installatie	Voldoende
Bedrading	Goed
Vinyl of jute bedrading	Goed
Stalen buis/montagedozen	Goed
Groepen en meterkast	Matig
Aantal groepen	Voldoende
Hoofdschakelaar	Matig
Aardlekschakelaar	Onvoldoende
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Goed
Randaarde op wandcontactdozen	Onvoldoende
13.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Goed
13.3 Gasinstallatie	Goed
13.4 Centrale verwarming (gas)	Matig
Verwarming (ketel)	Matig
Onderhoud & bouwjaar	Voldoende
Opmerkingen CV ketel	Matig
13.13 Elektrische verwarming	Goed
13.16 Radiatoren & leidingwerk	Goed
14 Ventilatie in de woning	Onvoldoende
14.1 Ventilatie systeem	
14.3 Ventilatioorosters op beglazing/kozijn	Onvoldoende
16 Kruipruimte	
16.2 Houten vloer	Goed
Vloerisolatie	
Vloerbalken (houtrot)	Niet waarneembaar
Vloerbalken en vloerbeschot	Goed
Kruipruimteklimaat	
17 Overige opmerkingen kruipruimte	Voldoende
17.1 Onderslagbalk	Goed
17.2 Overige opmerkingen kruipruimte	Matig
18 Vloerluid	Goed
19 Riolering	Matig
19.1 Gebreken riolering	Matig
20 Overige afvoeren	Onvoldoende
21 Fundering van de woning	

Onderwerp	Resultaat
21.1 Opmerkingen fundering	Goed
22 Optrekkend vocht	Goed
23 Kelder	Goed
23.1 Vloerafwerking	Goed
23.2 Wandafwerking	Goed
23.3 Vochtdoorslag vloeren	Goed
23.4 Vochtdoorslag muren	Goed
23.6 Overige gebreken kelder	Goed
24 Daken	Voldoende
24.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
24.2 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
24.5 Algehele conditie van de keramische pannen	Voldoende
24.6 Overige opmerkingen keramische pannen	Goed
24.8 Nokpannen	Goed
24.9 Overige opmerkingen dak	Niet waarneembaar
24.12 Bitumen dak	Matig
Algehele conditie bitumen dak	Matig
Gebreken bitumen dak	Matig
24.21 Diverse loodaansluitingen op hoofddak	Matig
24.22 Diverse dak	
25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
25.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
Schoorsteen	Matig
Overige gebreken schoorsteen	Matig
Vochtmeting schoorsteen	Goed
26 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Voldoende
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
28.6 Gootklossen	Goed
29 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Goed
29.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Goed
30 Gevels	Goed
30.1 Uitlijning van de woning	Goed
30.2 Uitbuiken van de gevel	Goed
30.5 Overige bevindingen gevels	Goed
30.10 Overige gebreken/opmerkingen gevels	Goed
30.11 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Goed
30.12 Trasraam	Goed
31 Balkon en/of dakterras	Goed
31.1 Vloer over vloerconstructie	Goed
31.10 Metselwerk balustrade	Goed
31.12 Hekwerk	Goed

Onderwerp	Resultaat
34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Matig
34.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Matig
34.2 Houtrot kozijnen	Onvoldoende
34.7 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Matig
34.8 Kozijn vervuiling	Goed
34.10 Beglazing	Onvoldoende
Beglazing	Onvoldoende
34.11 Overige gebreken kozijnen	Onvoldoende
34.12 Raamdorpels	Matig
Raamdorpelstenen (keramisch)	Matig
35 Schilderwerk buiten de woning	Onvoldoende
35.1 Schilderwerk (per direct uitvoeren)	Onvoldoende
Kozijn schilderwerk	Onvoldoende
Deuren schilderwerk	Onvoldoende
37 Carport en/of afdak	Voldoende
37.1 Dakbedekking van carport en/of afdak	Goed
37.7 Houtwerk van carport en/of afdak	Matig
38 Bijgebouw of opstal	Goed
38.1 Samenvatting	Goed
Dakconstructie	Goed
Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot	Goed
Bitumen dakbedekking	Goed
Algehele conditie van de bitumen	Goed
Gebreken of opmerkingen bitumen	Goed
Diverse dak van bijgebouw of opstal	Matig
Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw	Goed
Gevels bijgebouw of schuur	Goed
Gevels bijgebouw hout	Goed
Gevels bijgebouw metselwerk	Goed
Schilderwerk bijgebouw en/of opstal	Goed
Overige opmerkingen kozijnen	Goed
40 Asbest in of buiten de woning	Nader onderzoek
41 Buiten de woning (tuin e.d)	Goed
41.2 Metselwerk buiten de woning	Goed
42 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeter kosten
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	€0	€0	€0
2 Inspectie & woningdetails	€0	€0	€0
5 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
6 Dakvlak (binnenzijde)	€0	€0	€0
7 Dakopeningen	€0	€0	€0
9 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€0	€0	€0
10 Schilderwerk in de woning	€980	€0	€2.100
11 Binnenkozijnen & deuren	€0	€0	€0
12 Keuken & Sanitaire groepen	€750	€1.072	€410
13 Installaties, gas, water en elektra	€830	€840	€0
14 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
16 Kruipruimte	€0	€0	€0
17 Overige opmerkingen kruipruimte	€540	€0	€0
18 Vloerluik	€0	€0	€0
19 Riolering	€0	€470	€840
20 Overige afvoeren	€300	€0	€0
21 Fundering van de woning	€0	€0	€0
22 Optrekkend vocht	€0	€0	€0
23 Kelder	€0	€0	€0
24 Daken	€285	€495	€0
25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€260	€0	€500
26 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€45	€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
31 Balkon en/of dakterras	€0	€0	€0
34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€2.535	€1.745	€0
35 Schilderwerk buiten de woning	€4.280	€0	€0
37 Carport en/of afdak	€0	€2.900	€0
38 Bijgebouw of opstal	€260	€0	€0
40 Asbest in of buiten de woning	€0	€0	€0
41 Buiten de woning (tuin e.d)	€0	€0	€0
42 Tot slot nog enkele opmerkingen & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€11.020	€7.567	€3.850

Rapportage

1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage

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

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

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

Definities:

Goed = functioneert conform bestemming, geen onderhoud op korte/middellange termijn voorzien.

Voldoende = functioneert, beperkte aandacht of regulier onderhoud te verwachten.

Matig = functioneert beperkt; onderhoud/herstel op middellange termijn wenselijk.

Onvoldoende = functioneert niet of onveilig; herstel op korte termijn aanbevolen/verplicht.

Dit is een visuele, niet-destructieve momentopname conform NTA 8060-methodiek. Conclusies zijn gebaseerd op zichtbare delen op inspectiedatum; niet-zichtbare delen, verborgen gebreken en door derden verstrekte (onvolledige) informatie vallen buiten scope en aansprakelijkheid, tenzij anders schriftelijk en vooraf overeengekomen. Deze rapportage ondersteunt de eigen onderzoeksplicht van koper en vervangt geen specialistisch onderzoek (zoals fundering, elektra/gas conform NEN 1010/1078/2078, riolering, asbest e.d.). Beperkingen door weersomstandigheden (bijv. droge periode) kunnen lekkages maskeren; niet-waarneembare lekkages op inspectiedatum vallen buiten aansprakelijkheid.

Rapportage is opgesteld conform het NHG-programma van eisen; acceptatie is en blijft de bevoegdheid van de betreffende geldverstrekker. Een separate NHG-samenvatting kan afwijken van dit volledige rapport.

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

- Deze inspectie is nadrukkelijk géén asbestinventarisatie als bedoeld in de geldende wet- en regelgeving. De inspecteur verricht geen onderzoek naar asbest en is ook niet gehouden dit te signaleren of te vermelden, zelfs niet indien asbest(verdacht) materiaal eenvoudig of zichtbaar aanwezig is. Eventuele vermeldingen zijn uitsluitend vrijblijvend en ter algemene informatie, zonder enige garantie op volledigheid of juistheid. Voor zekerheid over de aanwezigheid van asbest is altijd een deskundige asbestinventarisatie vereist. U kunt contact opnemen met een [asbestinventarisatiebureau](#) in uw omgeving.
- Deze inspectie houdt rekening met de bouwperiode, een woning van deze periode kan immers niet voldoen aan het huidige bouwbesluit.



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

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

- Alle genoemde kosten in dit rapport zijn geen offerte maar uitsluitend indicatief voor eventuele uitvoering.
- Exacte kosten uitsluitend na gespecificeerde offerte na detailopname door uitvoerende partij. Verbeterkosten zijn niet functioneel noodzakelijk maar comfort/duurzaamheid verhogend.
- Normaal regulier onderhoud is niet begroot in deze bouwkundige opname en kosten calculatie.
- De kosten zijn berekend op basis van landelijke gemiddelde bij gecombineerde uitvoering door één partij en alleen voor die aantallen, gedeeltes of oppervlaktes daar waar noodzakelijk.
- Indien u werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd door het bedrijf waaraan u de werkzaamheden wilt uitbesteden, een gespecificeerde offerte te laten maken.
- Offerte bedragen kunnen afwijken van de in deze rapportage berekende kosten.
- De berekende bedragen zijn exclusief bereikbaarheidskosten, zoals steigers en hoogwerkers.
- De berekende kosten zijn exclusief eventuele offerte kosten, constructeurkosten, werkplek inrichting en eventuele veiligheids voorzieningen.
- Alle in dit rapport benoemde kosten zijn ook exclusief kosten van voorbereiding om werkzaamheden te kunnen uitvoeren, of om de plaats van herstel te bereiken alsmede het wegnemen en terugplaatsen of passend maken van onderdelen.
- Kosten of toeslagen ten gevolge van conjunctuur invloeden, alsmede kosten uitvoering, winst en risico, CAR, inrichten/opruimen werkplek, afvoeren afval, schaft en toiletunit zijn niet meegerekend in deze rapportage.

5 Kap/dak constructie van de woning

Goed



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

5.1 Kap/dak constructie

Goed

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

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

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

5.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie

Goed



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

6 Dakvlak (binnenzijde)

Goed

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

6.1 Gebreken/opmerkingen dakvlak binnenzijde

Goed



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

7 Dakopeningen

Goed

7.2 Dakramen en lichtkoepels

Goed

Dakraam en/of lichtkoepel

Goed

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

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

Constructie rond dakramen en/of lichtkoepels

Goed



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

Aansluitingen dakramen en/of lichtkoepels met dak

Goed



De aansluitingen (lood of 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.

9 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Goed

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

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

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

9.1 Vloeren in de woning

Goed



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

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

Gebreken vloeren

Goed

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

9.4 Wanden in de woning

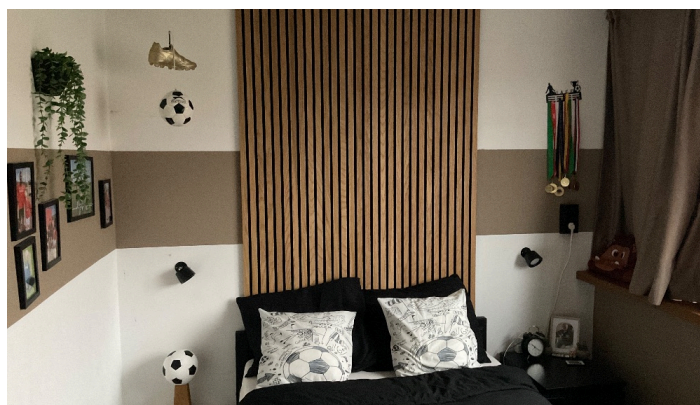
Goed

De originele bouwmuren zijn (deels of meerdere) voorzien van een voorzetwand. Het is niet bekend en ook niet te controleren of er wel of geen gebreken zijn aan de achterliggende bouwmuren, dit is niet gecontroleerd! Vanwege deze voorzetwanden konden ook geen vochtmetingen worden gedaan, over zaken zoals optrekkend vocht en dergelijke kunnen geen uitspraken worden gedaan.

- Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen, zoals het feit dat de geluidsisolatie niet optimaal is en dat het ophangen of monteren van objecten aan de wanden alleen mogelijk is met speciale bevestigingsmaterialen.
- Wilt u weten of gebreken aanwezig zijn achter de voorzetwanden? Dit kan alleen maar worden achterhaald middels een destructief vervolg onderzoek. Dat is dan ook wat wij u adviseren indien u meer zekerheid wenst.

Gebreken wanden

Goed



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

9.5 Plafonds in de woning

Goed

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

Gebreken plafonds

Goed



Op het plafond zijn lekkage plekken visueel waarneembaar.

Voor zover beoordeeld kan worden is de oorzaak van een eventueel gebrek niet meer actief aanwezig. De vochtmeting is negatief, daarmee lijkt er geen actieve lekkage (meer) aanwezig.

9.6 Vensterbanken

Goed



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

10 Schilderwerk in de woning

Matig

Opmerkingen en aandachtspunten voor eventueel schilderwerk in de woning:

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

10.1 Binnenkozijnen & deuren

Goed

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

10.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Onvoldoende



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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€980	€0	€0

NHG B.2.2

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	€2.100

11 Binnenkozijnen & deuren

Goed

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

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

11.1 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Goed

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

12 Keuken & Sanitaire groepen

Voldoende

12.1 Badkamer

Voldoende

Badkamer samenvatting

Voldoende



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

Vochtmeting badkamer (natte gedeelte)

Actie noodzakelijk



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



Het tegelwerk (in de natte gedeeltes) is gecontroleerd, hier zijn gebreken aan opgemerkt. Er zijn gebreken aan het tegelwerk of tegelwerk zit los. Vervangen (deels) is noodzakelijk is. Na dit herstel kan dit gedeelte weer prima en langdurig functioneren.

- Verwijder het oude defecte of loszittende tegelwerk, maak de ondergrond goed schoon, laat deze indien nodig een periode drogen waarna nieuw tegelwerk aangebracht kan worden.

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

waarschijnlijk lekkende koppeling, het vocht probleem zit precies bij een leiding.

Voor de hiervoor gemaakte 'Opmerkingen van de inspecteur' moet rekening worden gehouden met directe kosten voor herstel, vervanging, vernieuwing of verbetering ten bedrage van 300 euro.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€300	€0	€0

Overige kitwerk badkamer

Onvoldoende



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

- Het oude kitwerk moet vanzelf eerst worden verwijderd, de ondergrond goed reinigen waarna het nieuwe kitwerk aangebracht kan worden en het geheel weer prima kan functioneren.
- Er is uitgegaan van een gemiddelde prijs van € 20,- per strekkende meter. Bij grotere/kleinere hoeveelheden kitwerk kan de prijs per meter hoger/lager zijn.
- Goed en mooi kitwerk is een vak apart! Krijgt u het zelf niet voor elkaar om net werk te leveren? Vraag dan plaatselijk om advies of vraag een uitvoerende partij die u hiermee van dienst zou kunnen zijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€126	€0

Overige 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.

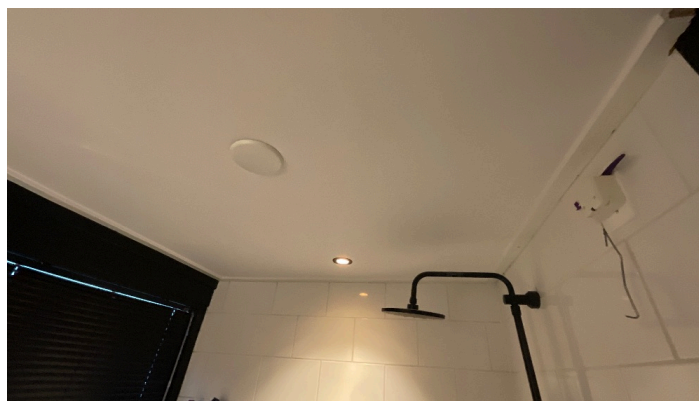
Overige wand en vloerafwerking badkamer

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

Onvoldoende



Een ventilatie of afzuiging in de badkamer is geheel niet of onvoldoende aanwezig, hierdoor is er een risico op schimmels op wanden en plafonds. Effectief ventileren in een badkamer is belangrijk en noodzakelijk voor zowel de gebruiker als de verschillende badkamer- en bouwkundige onderdelen. Door condensatie worden materialen aangetast, kunnen schimmels ontstaan en ontstaat een ongezond klimaat voor de gebruiker.

- U kunt de badkamer op een natuurlijke manier ventileren door een ventilatierooster in een eventueel raam aan te brengen of door het raam tijdens en na het douchen enige tijd op een kier te zetten. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk, daarom wordt ook gekozen voor een mechanische ventilatie in de badkamer.
- De ventilatie kan worden verbeterd door een badkamerventilator te installeren. Hiermee wordt op efficiënte manier de vochtige lucht naar buiten toe afgevoerd, waardoor de badkamer minder vochtig wordt en sneller droogt. In een droge omgeving kunnen schimmels niet groeien. Badkamerventilators zijn niet duur en niet moeilijk om te installeren.
- De ventilatie kan verder worden verbeterd door onder de deur een kier aan te brengen minimaal 1 cm. In voorkomende gevallen kan ook gekozen worden om een rooster in de deur te plaatsen. De luchtstromen moeten kunnen circuleren, zeker voor een badkamer is dit van groot belang, onvoldoende ventilatie zorgt voor schimmel op plafonds, voegen en mogelijk ook de wanden. Wij adviseren dan ook om de deur aan de onderzijde iets in te korten of een rooster in de deur te plaatsen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€660	€0

NHG B.5

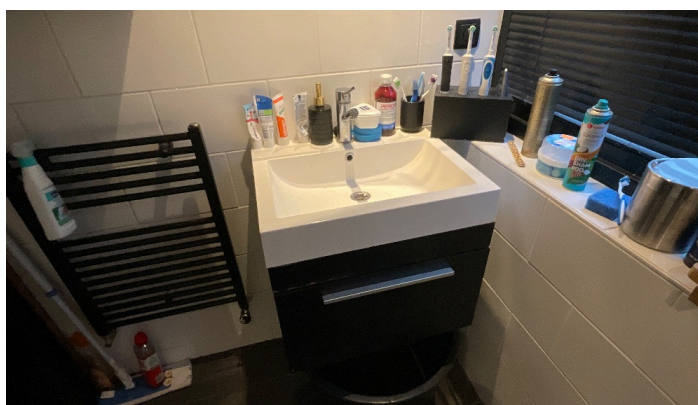
Opmerkingen ventilatie



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

Overige opmerkingen badkamer

Goed



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

Wand schilder en sauswerk

Goed



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

Elektra en aarding in de badkamer

Goed

Aarding badkamer

Niet waarneembaar

Waar mogelijk moet een aardklem in het zicht of toegankelijk gemonteerd worden. Het CAP (centraal aardpunt) moet bereikbaar zijn. Meestal wordt het CAP in een elektradoos in de muur onder de wastafel gemonteerd in een doos met afneembare deksel. In dit geval is dit CAP niet zichtbaar aanwezig, dat wil niet zeggen dat voorwerpen niet zijn geaard, maar dat we dit tijdens de bouwkundige keuring niet hebben kunnen vaststellen. Het kan heel goed zo zijn dat deze aarding van voorwerpen achter tegelwerk of andere afwerking toch aanwezig is. Het CAP en equipotentiaalverbindingen is niet zichtbaar bevestigd. Dit betekent niet dat aarding ontbreekt; bedekte verbindingen kunnen aanwezig zijn. Voor veiligheid/comfort: laat de badkamer-eindgroepen en CAP visueel/meetskundig verifiëren door erkend installateur (NEN 1010).

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

Wandcontactdozen

Goed



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

12.2 Toilet

Voldoende

Voorzieningen in toilet

Goed



Een 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

Matig



Het kitwerk in het toilet is gecontroleerd op deugdelijkheid, hechting en functie. In dit geval zijn er gebreken opgemerkt en is de kwaliteit niet optimaal. U wordt geadviseerd om kitwerk te vervangen.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€156	€0

Ventilatie

Goed



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

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat. Natuurlijke ventilatie kan functioneren, de gebruiker van de woning moet ervaren of dit voldoende functioneert.
- Gerelateerd aan het bouwjaar van de woning is natuurlijke ventilatie niet ongewoon, bij wijziging kan vanzelf beter een mechanische ventilatie/afzuiging worden toegepast.

Opmerkingen ventilatie

Voldoende



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

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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€130

Gebreken toilet & voorzieningen

Matig



De kraan functioneert matig, werkt stroef of sluit niet goed af. Reparatie is mogelijk, onderdelen van de kraan zoals rubbertjes, smeervet en ringen zijn te verkrijgen in elke bouwmarkt.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€130	€0

12.3 Keuken

Goed

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

Algehele indruk keuken

Goed



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

Installatie/water keuken

Goed



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

Keukenmeubel/kast

Goed



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

Keukenapparatuur

Goed

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



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

Overige opmerkingen/gebreken

Matig



Het kitwerk langs het werkblad en de wandaansluiting kan beter worden vervangen, hieraan zijn gebreken opgemerkt. De afdichting is nu niet optimaal met een risico op lekkage bij gebruik van het geheel.

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

13 Installaties, gas, water en elektra

Voldoende

13.1 Elektra installatie

Voldoende

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

- Beoordeling is uitsluitend visueel/steekproefsgewijs; er zijn geen metingen verricht conform NEN 1010 en testknoppen zijn niet bediend. Voor zekerheid omtrent veiligheid en selectiviteit: laat een NEN-conforme E-inspectie uitvoeren door een erkend installateur.

Bedrading

Goed

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



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

Vinyl of jute bedrading

Goed

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

Stalen buis/montagedozen

Goed

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

Groepen en meterkast

Matig



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

Aantal groepen

Voldoende

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

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

Hoofdschakelaar

Matig

Op de groepenkast is geen hoofdschakelaar aanwezig.

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

Aardlekschakelaar

Onvoldoende

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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€840	€0

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.



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.



Tijdens de bouwkundige keuring is daar waar aanwezig en op basis van een steekproef de aarding in de wandcontactdozen gecontroleerd. Als huiseigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor de veiligheid in uw woning, in dit geval is gebleken bij de meting dat de aarding niet of onvoldoende functioneert in de volgende ruimtes: de gehele eerste verdieping. Bij gebreken adviseren wij altijd een plaatselijke elektricien te betrekken voor een volledige inspectie en keuring van uw installatie, deze kunnen de specifieke gebreken aan de installatie inventariseren en oplossen. Omdat niet duidelijk is wat er eventueel hersteld moet worden en wat hiervan de kosten zijn is een stelpost opgenomen voor in elk geval vervolgonderzoek en beperkte herstelwerkzaamheden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€580	€0	€0

13.2 Watersysteem

Goed

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

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

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

Goed

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

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

13.3 Gasinstallatie

Goed

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



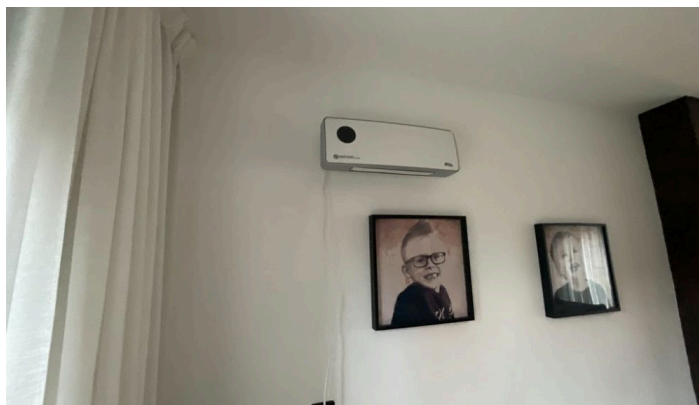
Aan de gasmeter en gasinstallatie zijn geen gebreken opgemerkt voor zover de bedoelde onderdelen visueel zijn waargenomen. Dit is geen installatiekeuring, de gasleidingen zijn niet afgeperst. Het geheel lijkt deugdelijk en technisch in orde. Het geheel kan veilig en goed functioneren.

13.4 Centrale verwarming (gas)

Matig

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

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



Verwarming (ketel)

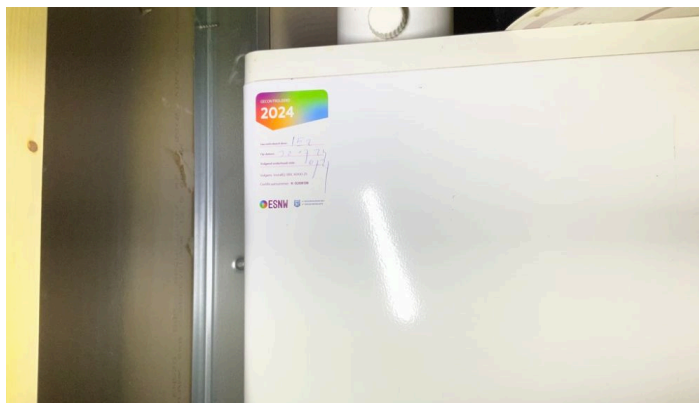
Matig

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

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

Onderhoud & bouwjaar

Voldoende



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

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



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

Opmerkingen CV ketel

Matig



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

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

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

NHG B.6

13.13 Elektrische verwarming

Goed

In de woning is (ook) verwarming aanwezig middels een (of meerdere) elektrische radiator of verwarmingselement. Elektrische radiatoren hebben geen onderhoud nodig. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld radiatoren met water als warmtebron. U hoeft zich geen zorgen te maken over het ontluchten van radiatoren of het bijvullen van het systeem. De radiatoren lijken functioneel, of de capaciteit om te verwarmen voldoende is voor de ruimtes zal moeten blijken in de praktijk.

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.

14 Ventilatie in de woning

Onvoldoende

14.1 Ventilatie systeem

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

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

14.3 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Onvoldoende

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

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

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 houten vloer, indien mogelijk worden nu ook de bouwkundige zaken beoordeeld aan de vloeren, fundering, riolering en andere zaken die onder het maaiveld te beoordelen zijn.

16.2 Houten vloer

Goed

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

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



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

Er staat een laag water in de kruipruimte waardoor een onbelemmerde en volledig toegang niet mogelijk is.

Vloerisolatie

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

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

Vloerbalken (houtrot)

Niet waarneembaar

- Het risico op de aanwezigheid van houtrot in de balken kan op voorhand nooit volledig worden uitgesloten. Diverse houtaantastingen, zoals bijvoorbeeld bruinrot, ontwikkelen zich vaak vanuit de kern van het hout en zijn in een vroeg stadium visueel niet waarneembaar. Om de staat van het hout betrouwbaar vast te stellen, is een nader onderzoek noodzakelijk. Hierbij dient elke balk over de volledige lengte met tussenpozen van 30 tot 40 cm te worden beklopt met een hamer, zodat eventuele holle plekken of zachte zones opgespoord kunnen worden die kunnen duiden op aantasting.



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



De houten vloer en balken zijn vanuit de kruipruimte gecontroleerd op de aanwezigheid van een houtworm of andere vorm van houtaantasters. Deze zijn niet opgemerkt ten tijde van de inspectie. Let op, dit is een momentopname, afhankelijk van allerlei omstandigheden zoals klimaat en ventilatie kan bijvoorbeeld bruinrot snel ontstaan en zich verspreiden. In elk geval zijn voor dit moment geen aantasters opgemerkt of bijzonderheden te vermelden.

Kruipruimteklimaat

In de kruipruimte staat water op de bodem, in de meeste gevallen is dat grondwater, en dus moeilijk op te lossen. Dit water zorgt ervoor dat het klimaat in de kruipruimte vanzelf vochtig is. Ventilatie van de kruipruimte is nu nog belangrijker dan het al was. Een vochtige kruipruimte condenseert aan de onderzijde van de vloer en is dan ook een risico voor de vloerconstructie.

De kruipruimte lijkt voldoende geventileerd, het klimaat is in orde ten tijde van de opname. Weersomstandigheden kunnen invloed hebben op dit klimaat waardoor de situatie kan veranderen of periodiek wijzigt.

- 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.

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

17 Overige opmerkingen kruipruimte

Voldoende

17.1 Onderslagbalk

Goed



Onder de vloerbalken is een houten onderslagbalk aangebracht. Dit is toegepast om de vloerbalken te ondersteunen met als doel de overspanning van de vloerbalken te verkorten, wat doorzakken en instabiliteit van de vloer en balken voorkomt.



De houten onderslagbalk heeft vanzelf een oplegging in de fundering, ook wordt deze ondersteund door één of meerdere gemetselde poeren. Deze ondersteuning geeft meer stabiliteit en stevigheid aan de onderslagbalk. Vanwege de overspanning in combinatie met de afmetingen van de balk zal deze ondersteuning nodig geweest zijn. Op zich een prima en goed functionerende oplossing welke gehandhaafd kan blijven.

17.2 Overige opmerkingen kruipruimte

Matig

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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€540	€0	€0

NHG A.1

18 Vloerluik

Goed



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

19 Riolering

Matig



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

Matig



De ophanging aan fundering of onderzijde van de vloer is onvoldoende, hieraan zijn gebreken opgemerkt of er zijn onvoldoende ophangpunten aanwezig. De afstand tussen de ophangpunten is te groot waardoor verzakking van de riolering zal kunnen gaan ontstaan of al reeds aanwezig is. Dit zal weer problemen gaan opleveren met het functioneren van de riolering. De ophanging dient te worden verbeterd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€470	€0

NHG A.6

De riolering ligt 'los' op de bodem van de kruipruimte, dit is niet gebruikelijk! Wellicht kan de riolering op deze wijze toch nog goed functioneren, echter een wijziging of verandering in de bodemstructuur zal ervoor zorgen dat bijvoorbeeld het afschot niet meer goed functioneert. Beter is om de riolering op afschot aan fundering of onderzijde van de vloer te monteren. Vanaf de doorvoeren door de vloer zal de riolering dan vervangen moeten worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€840

NHG A.6



In het leidingwerk van het water afvoersysteem is een doorzadeling (doorbuiging) aanwezig! Water kan nu niet afvloeien en vervuiling blijft in het leidingwerk staan op de laagste punten. Hierdoor ontstaan verstoppingen en slecht functionerende afvoeren. Deze doorzadeling moet worden gecorrigeerd, zodat een normaal en goed werkend afschot ontstaat.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€300	€0	€0

21 Fundering van de woning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.1 Opmerkingen fundering

Goed

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

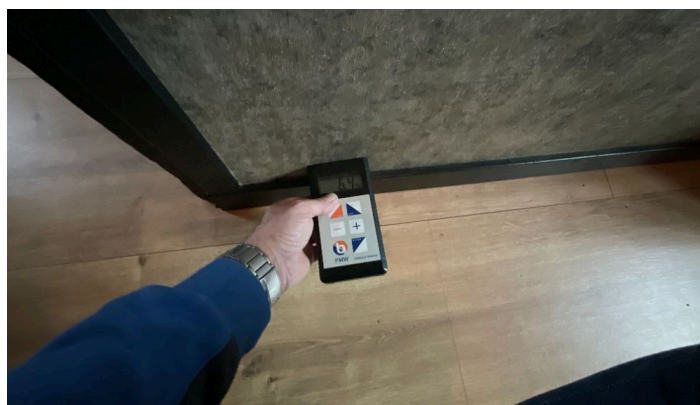


Zoals aangegeven is niet de hele fundering aan alle kanten gezien (of in voorkomende gevallen zelfs geheel niet). Het afgeleide oordeel van datgene wat wel is gezien aan de woning en eventueel fundering kan worden samengevat als technisch in voldoende conditie.

Oorzaken van afwijkingen kunnen samenhangen met bodemstructuur en (historische) grondwaterfluctuaties. In die gevallen en bij twijfel adviseren we een nulmeting (foto's/scheurmeters) en herbeoordeling binnen 12 maanden. Bij progressie: specialistisch funderingsonderzoek door erkend adviseur. Deze bouwkundige keuring is geen funderingsonderzoek; verborgen en niet of nauwelijks zichtbare funderingsgebreken vallen buiten de scope van deze bouwkundige keuring.

22 Optrekkend vocht

Goed



Op de muren in de woning (grenzend aan de houten vloer) is langs het vloerveld een vochtmeting uitgevoerd. Er is geen verhoogd vochtpercentage gemeten. Dit bevestigt dat er in de kruipruimte geen bijzondere vochtproblemen aanwezig zijn met nadelige gevolgen voor de fundering, wanden of vloerconstructie.

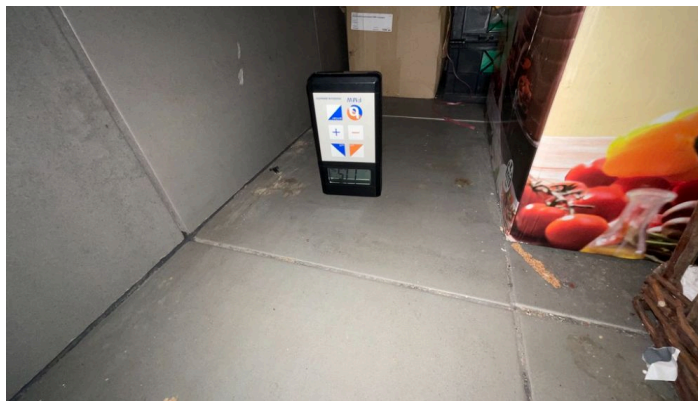
23 Kelder

Goed

Er is een kelder of ruimte aanwezig welke gezien kan worden als 'kelder' of overige ruimte welke zich (deels) onder het maaiveld bevindt.

23.1 Vloerafwerking

Goed



De vloerafwerking van de ruimte verkeert in een goede conditie, hier zijn geen gebreken aan opgemerkt.

23.2 Wandafwerking

Goed



De wandafwerking van de ruimte verkeert in een goede conditie, hier zijn geen gebreken aan opgemerkt.

23.3 Vochtdoorslag vloeren

Goed

Op de vloer in deze ruimte staat geen water, zekerheidshalve is een vochtmeting gedaan van de vloer. Hier zijn geen bijzondere of verhoogde percentages gemeten. De vloer verkeert in een goede conditie.

23.4 Vochtdoorslag muren

Goed



Er is een vochtmeting gedaan in de wanden van deze ruimte. Hier zijn geen bijzondere of verhoogde percentages gemeten.

23.6 Overige gebreken kelder

Goed

De ruimte is gecontroleerd op overige gebreken, deze zijn niet opgemerkt.

24 Daken

Voldoende



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

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

24.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

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

24.2 Horizontale uitlijning noklijn

Goed

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

24.5 Algehele conditie van de keramische pannen

Voldoende

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

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



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

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

24.6 Overige opmerkingen keramische pannen

Goed

Het pannendak is op gebreken gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt. Het geheel kan goed functioneren, is ook goed onderhouden, er is geen risico op lekkage of iets dergelijks.

24.8 Nokpannen

Goed

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

24.9 Overige opmerkingen dak

Niet waarneembaar

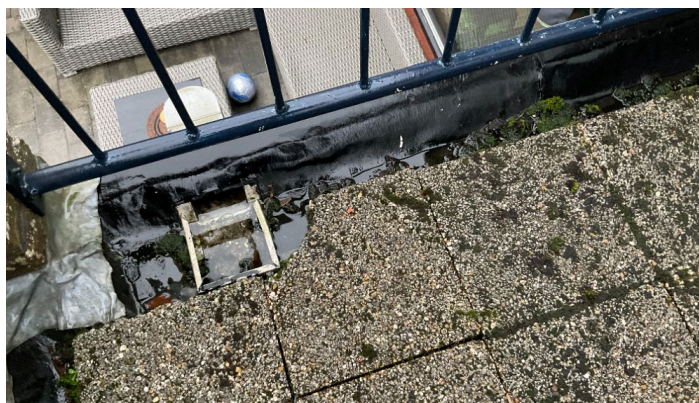
In verband met verhinderingen of beperkingen, is het dakbeschot aan de buitenzijde niet onder de dakbedekking/dakpannen geïnspecteerd.

24.12 Bitumen dak

Matig

Algehele conditie bitumen dak

Matig



De dakbedekking van het hoofddak verkeert (geheel of deels) in een matige technische conditie en kan maximaal nog 2 tot 5 jaar mee. Een precieze te verwachten levensduur is moeilijk aan te geven en is ook afhankelijk van allerlei factoren zoals weersinvloeden. In elk geval is vervangen binnen maximaal 5 jaar zeker aan de orde. De dakbedekking moet op termijn worden vervangen.

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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€495	€0

NHG A.3.1

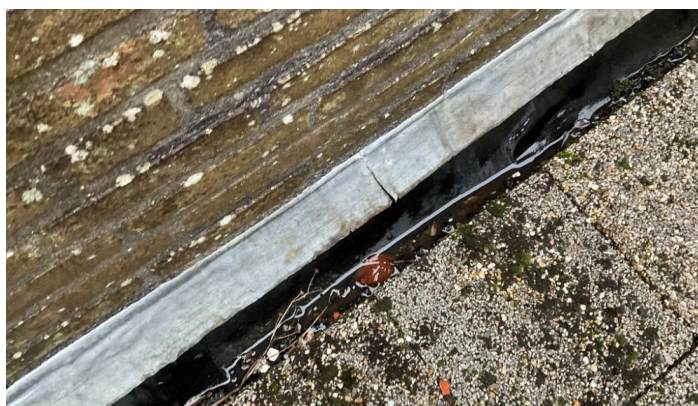
Gebreken bitumen dak

Matig

In de bitumen dakbedekking is craquelé aanwezig zijn. Craquelé, of lichte scheurvorming, ontstaat door vertering van de bitumen dakbedekking onder invloed van Uv-straling en vocht. Uv-straling met temperatuurbelasting veroorzaakt een ontbinding van het bitumineuze materiaal, waardoor de plastische (vorm bare) stoffen uittreden. Daardoor ontstaan haarscheuren en een verharding van de bovenlaag. Hierdoor kan het bitumen de bewegingen van de ondergrond niet meer volgen en barst vervolgens. Met de beoordeling van de bitumen, en de te verwachte levensduur is met deze craquelé rekening gehouden.

24.21 Diverse loodaansluitingen op hoofddak

Matig



Het lood zoals hiervoor omschreven moet (deels) worden gerepareerd, dit kan door scheurtjes in het lood te plakken met een zelfklevend bitumenband wat bij elke bouwmarkt is te verkrijgen. Zolang reparaties mogelijk zijn adviseren we het vervangen uit te stellen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€285	€0	€0

NHG A.3.1

De stroken voetlood (deel wat dus zichtbaar is vanuit het metselwerk) zijn te lang. De stroken mogen een maximale lengte hebben van 1 meter en moeten elkaar minstens 8 cm overlappen. Door weersinvloeden werken de materialen. Nu deze te lang zijn, is er onvoldoende ruimte om die werking van krimpen of uitzetten op te vangen. Hierdoor gaat het materiaal sneller scheuren en ontstaan er dus gebreken. Nu het voetlood eenmaal op deze manier is aangebracht is hier niet veel meer aan te doen dan dit te accepteren. De levensduur van het materiaal is hierdoor wel korter, vervangen van het voetlood zal eerder dan gebruikelijk uitgevoerd moeten worden. De vervangtermijn valt echter nog buiten de scope van deze inspectie.

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, stuifsnieuw, valwinden of windvlagen met regen voor. Hierdoor kunnen lekkages optreden, zelfs op daken die voorheen leken bestand te zijn tegen extreme weersomstandigheden. Zo kunnen bijvoorbeeld loodaansluitingen die al 20 jaar goed functioneerden, onder deze omstandigheden nu een lekkage veroorzaken.
- Met deze visuele opname van het dakvlak aan de buitenzijde, wordt niet bedoeld dat het onderliggende dakbeschot en panlatten zijn geïnspecteerd.

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
€260	€0	€0

Overige gebreken schoorsteen

Matig



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

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

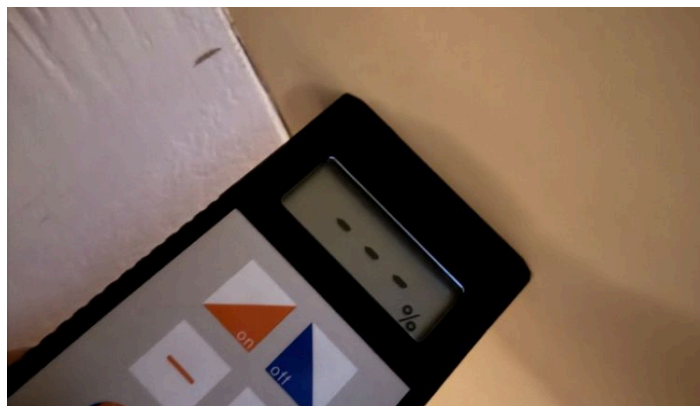
Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. Het is in dit geval beter om op deze potten alsnog een regenkap aan te brengen, hiermee wordt inwatering in de rookgasafvoer voorkomen, uw kanaal wordt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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€500

[NHG A.3.2](#)

Vochtmeting schoorsteen

Goed



In de woning, langs het dakvlak, daar waar de schoorsteen door het dak naar buiten gaat is een vochtmeting gedaan. Als hier een verhoogd percentage vocht gemeten zou zijn, is dat een indicator van mogelijke gebreken aan de aansluiting dakvlak versus schoorsteen. In dit geval is geen verhoogd percentage vocht gemeten, dit is positief en bevestigt dat deze bedoelde aansluiting dusdanig functioneert dat indringen van vocht en doorwerking in de woning niet aan de orde is.

26 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Voldoende

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.



Van de dak/gevel doorvoer ontbreekt het afdekkapje aan de bovenzijde, dit kan alsnog worden aangebracht. Reparatie sets of onderdelen van de doorvoer zijn leverbaar.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€45	€0

NHG A.3.2

27 Goten

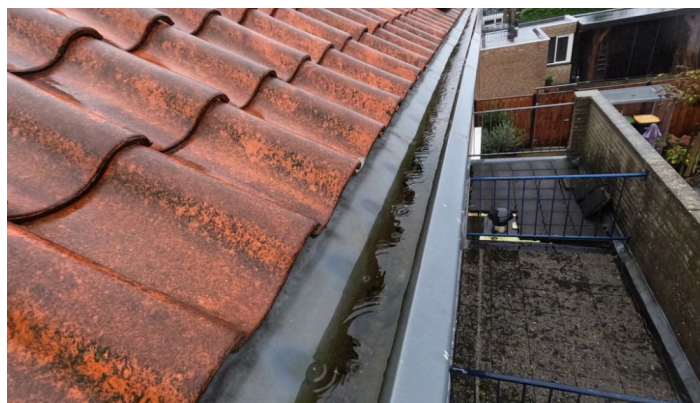
Goed

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



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

28.6 Gootklossen

Goed

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

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

29 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Goed



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

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

29.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Goed



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

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

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.

30.2 Uitbuiken van de gevel

Goed

Er zijn geen zichtbare afwijkingen of vervormingen aan de gevel waargenomen. Het metselwerk oogt recht en stabiel. Er zijn geen aanwijzingen voor uitbuiken, scheurvorming of instabiliteit van het gevelvlak.

30.5 Overige bevindingen gevels

Goed



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

30.10 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.

30.11 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.

30.12 Trasraam

Goed



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

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

31 Balkon en/of dakterras

Goed

31.1 Vloer over vloerconstructie

Goed



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

Om als loopvlak te dienen is beloopbare afwerking (vloer) aangebracht, het is nu niet duidelijk of de onderliggende constructie in een goede conditie is of hieraan juist gebreken aanwezig zijn. Voor zover als mogelijk is dit beoordeeld en benoemd, maar vanwege deze vloerconstructie kunnen na verwijdering hiervan niet benoemde gebreken alsnog zichtbaar worden, denk hierbij aan lekkage, houtrot, ontbrekende delen en dergelijke.



De vloerafwerking op het balkon is gezien en gecontroleerd, hier zijn geen gebreken aan opgemerkt. Deze afwerking is op de juiste manier geplaatst, zodat bijvoorbeeld de afwatering kan blijven functioneren zoals bedoeld.

31.10 Metselwerk balustrade

Goed

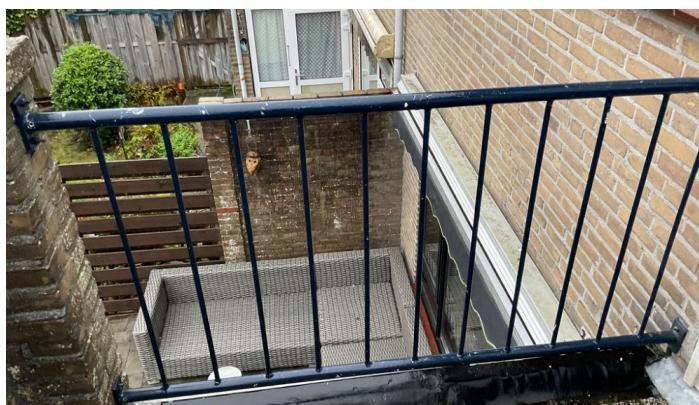
Het balkon is voorzien van een gemetselde balustrade.



Aan het metselwerk van de balustrade zijn geen gebreken opgemerkt.

31.12 Hekwerk

Goed



De hekwerken en/of leuningens zijn gecontroleerd op gebreken en een veilige bevestiging. Het geheel kan veilig en goed functioneren, er zijn geen gebreken opgemerkt.

34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Matig



In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

34.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Matig



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

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

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

NHG B.2.1

34.2 Houtrot kozijnen

Onvoldoende

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



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

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

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

NHG B.2.1

34.7 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen

Matig



Het kitwerk tussen de beglazing versus kozijnen en draaiende delen zijn gecontroleerd en verkeren (geheel of deels) in een matige conditie. Onderhoud of deels vervangen wordt geadviseerd, waarna het geheel weer voldoende deugdelijk kan functioneren.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€290	€0

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

Onvoldoende



Beglazing

Onvoldoende

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



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

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

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

NHG B.2.2

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

- Condens is niet altijd direct waarneembaar, lekkage aan dubbele beglazing dus ook niet! Dit is afhankelijk van bijvoorbeeld de weersomstandigheden.

- Bij dergelijke oudere dubbele beglazing kunt u erop rekenen dat dit binnen op kortere of langere termijn vervangen moet worden!

34.11 Overige gebreken kozijnen

Onvoldoende



Er is dubbel glas aanwezig, hierbij zijn normale glaslatten aangebracht. Deze glaslatten geven vocht en vuilophoping in de ruimte die aanwezig is tussen het kozijn en de beglazing. Dit kan nu niet ventileren! Wij adviseren alsnog om daar waar nodig een ventilerende glaslat aan te brengen. Nadeel is dat hierna ook het schilderwerk moet worden hersteld. Deze verbetering kan het beste met de volgende reguliere schilderbeurt worden toegepast.

- Voor wat betreft de vochttophopping is er (van binnen uit) nu een groot risico op houtrot.
- Houtrot wordt vaak pas zichtbaar als het in een vergevorderd stadium is.
- Nog beter is om (alleen bij kozijnen met sponning) een neuslat aan te brengen! Doordat deze de volledige dorpel oversteekt is inwatering uitgesloten. Daarnaast wordt deze door middel van kunststof of rubber blokjes een paar millimeter boven de houten onderdorpel gemonteerd. Het gevolg is een goed ventilerende, vuil- en watervrije oplossing.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€855	€0

NHG B.2.1

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
€360	€0	€0

NHG B.2.1

34.12 Raamdorpels

Matig



Raamdorpelstenen (keramisch)

Matig

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

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



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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€225	€0	€0

NHG B.1.2

35 Schilderwerk buiten de woning

Onvoldoende

35.1 Schilderwerk (per direct uitvoeren)

Onvoldoende

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

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



Kozijn schilderwerk

Onvoldoende

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€3.960	€0	€0

NHG B.2.2

Deuren schilderwerk

Onvoldoende

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

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

NHG B.2.2

37 Carport en/of afdak

Voldoende



37.1 Dakbedekking van carport en/of afdak

Goed



Op de carport en/of afdak is een bitumen dakbedekking aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken 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 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.

37.7 Houtwerk van carport en/of afdak

Matig



De dakconstructie van de carport en/of afdak is te licht uitgevoerd. De balken vertonen een doorzadeling (doorbuiging), hierdoor zal de afwatering op het dak niet optimaal kunnen functioneren. Er is een risico aanwezig dat het doorzadelen van het dakvlak verder zal gaan. Een eventuele oplossing op termijn zou kunnen zijn de bestaande balken te verzwaren of een onderslagbalk aan te brengen. In beide gevallen adviseren wij om een deskundige aannemer te betrekken welke u hierin kan adviseren. Voor deze verbetering is onderstaand een (termijn) stelpost opgenomen in deze begroting.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€2.900	€0

38 Bijgebouw of opstal

Goed

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

38.1 Samenvatting

Goed



Dakconstructie

Goed

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



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

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

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

Opmerkingen/gebreken dakconstructie & dakbeschot

Goed

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

Bitumen dakbedekking

Goed

Algehele conditie van de bitumen

Goed

Dit dak van het bijgebouw is op de bitumen voorzien van een grindlaag. Dakgrind wordt op daken aangebracht als ballast. Bij dakbedekking met grof grind moet u regelmatig mos- en algengroei verwijderen. Houd een laag grof grind van minimaal 3 cm in stand. Dit waait niet weg en zakt niet in de ondergrond.

- Nadeel van dakgrind is de relatief snelle vervuiling en mosgroei. Reinigen is niet eenvoudig. Gebruik eventueel een bladzuiger.
- Voordeel is dat de bitumen wordt beschermd tegen weersinvloeden en UV straling. De levensduur van bitumen met grind is langer dan zonder grind.
- Loop bij warm weer niet op een dak met grind, de bitumen is dan zacht en het risico op intrappen van het grind in de bitumen, met mogelijk een lekkage tot gevolg, is aanwezig.
- Over de conditie van de dakbedekking onder het grind kunnen geen uitspraken worden gedaan. Het grind is niet omgeschept, op basis van een steekproef en de zichtbare bitumen is de dakbedekking beoordeeld.



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

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

Gebreken of opmerkingen bitumen

Goed

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

Diverse dak van bijgebouw of opstal

Matig

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

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

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

Goed

Van het bijgebouw zijn alle gevels geïnspecteerd.



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

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

Goed



Voor wat betreft de houten gevelbekleding van het bijgebouw en/of de opstal zijn geen opmerkingen, het geheel verkeert in een prima conditie. Het schilderwerk is goed, de materialen zijn op deugdelijkheid en andere gebreken gecontroleerd. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt. Naast normaal regulier onderhoud worden er geen bijzondere onderhoudshandelingen geadviseerd.

Gevels bijgebouw metselwerk

Goed



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

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

Schilderwerk bijgebouw en/of opstal

Goed

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

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



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.

40 Asbest in of buiten de woning

Nader onderzoek



Er zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Omdat asbest aanwezig lijkt te zijn adviseren wij een volledige asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

- Bekijk op [asbestwegwijzer](#) de mogelijke asbestmaterialen in of buiten de woning.
- U kunt contact opnemen met een [asbestinventarisatiebureau](#) in uw omgeving voor meer informatie.

41 Buiten de woning (tuin e.d)

Goed

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

41.2 Metselwerk buiten de woning

Goed

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



Het metselwerk buiten de woning is visueel en op afstand beoordeeld, hier zijn geen gebreken aan opgemerkt. Het geheel lijkt technisch in een prima conditie te verkeren.

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.
- Op deze keuring/rapportage zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, incl. bepalingen over meldtermijn, klachtprocedure, aansprakelijkheidsbeperking en verjaring.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam:	W. Boode	Bedrijf:	Homekeur BV
Adres:	De Tuin 23	Adres:	Gieterijstraat 82
Postcode:	1611KR	Postcode:	2984AB
Plaats:	Bovenkarspel	Plaats:	Ridderkerk
Telefoon:	0651969548	Telefoonnummer:	085 065 36 75
		Naam inspecteur:	David Kay
		Nummer Kamer van Koophandel:	67431496
		Ingeschreven als:	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres:	Van Eckstraat25	Datum inspectie:	14 nov 2025
Postcode:	1771CL	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Wieringerwerf		
Woningtype:	Rijwoning	(handtekening inspecteur)	
Bouwjaar (indicatie):	1959		

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€1.645	€1.010	€2.655
Totaal bouwlagen	€8.045	€2.405	€10.450
TOTAAL WONING	€9.690	€3.415	€13.105

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	<u>17.2</u>	H	n.v.t.	€540	€0
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dak				-	-
A.3.1	Dakbedekking	<u>24.12.1, 24.21, 38.1.18</u>	H	n.v.t.	€545	€495
A.3.2	Schoorstenen	<u>25.1.1, 26</u>	H	n.v.t.	€260	€45
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen	<u>19.1, 20</u>	H	n.v.t.	€300	€470
TOTAAL ALGEMEEN					€1.645	€1.010

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>34.12.1</u>	H	n.v.t.	€225	€0
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	<u>34.1, 34.2, 34.7, 34.11</u>	H	n.v.t.	€2.310	€1.325
B.2.2	Schilderwerk buiten	<u>10.2, 34.10.1, 35.1.1, 35.1.2</u>	H	n.v.t.	€5.260	€420
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht	<u>12.1.1.6</u>	H	n.v.t.	€0	€660
B.6	Diversen	<u>13.4.1.2</u>	H	n.v.t.	€250	€0
TOTAAL BOUWLAGEN					€8.045	€2.405

TOELICHTING

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

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

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