



# Bouwtechnische keuring

## Mecklenburgerstraat 1, Leiden

# 13:00 Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage	
2 Inspectie & woningdetails	
3 Algemene opmerkingen van de inspecteur	Goed
4 Informatie van verkoper of eigenaar	Goed
4.1 Gebreken & overige meldingen	Goed
4.2 Asbest	
4.3 Riolering en afvoeren	Goed
4.4 Installaties & Apparaten	Goed
6 Kap/dak constructie van de woning	Goed
6.1 Kap/dak constructie	Goed
6.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie	Goed
7 Dakbeschot/dakelementen	Niet waarneembaar
8 Dakopeningen	Matig
8.1 Dakkapellen	Voldoende
Dakkapel	Voldoende
Kozijn dakkapel	Matig
Beglazing van dakkapel	Goed
Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn	Goed
Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel	Goed
Dakaansluiting van dakkapel zijwangen	Onvoldoende
Overstek van dakkapel	Matig
Dakbedekking van dakkapel	Goed
Overige opmerkingen dakje	Matig
Overige opmerkingen dakkapel	Onvoldoende
8.2 Dakramen en lichtkoepels	Onvoldoende
Dakramen en/of lichtkoepels	Onvoldoende
Dakraam en/of lichtkoepel 1	Matig
Constructie rond dakraam	Goed
Aansluitingen dakraam <-> dak	Onvoldoende
Overige opmerkingen dakraam	Matig
Dakraam en/of lichtkoepel 2	Onvoldoende
Dakraam vervangen	Onvoldoende
Dakraam en/of lichtkoepel 3	Onvoldoende
Dakraam vervangen	Onvoldoende
9 Trappen in de woning	Voldoende
9.1 Vaste trappen in de woning	Voldoende
Trap stabiliteit	Goed
Trappleuning	Matig
Trap hekwerken/ balustrades	Voldoende
Bijzonderheden trap	Goed
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Voldoende
10.1 Vloeren in de woning	Goed
10.2 Vloerafwerking	Voldoende
10.4 Wanden in de woning	Onvoldoende

Onderwerp	Resultaat
10.5 Plafonds in de woning	Goed
10.6 Vensterbanken	Goed
11 Schilderwerk in de woning	Voldoende
11.1 Binnenkozijnen & deuren	Goed
11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Goed
11.3 Plafond schilder en sauswerk	Matig
12 Binnenkozijnen & deuren	Goed
12.1 Hang & sluitwerk	Goed
12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Goed
13 Keuken & Sanitaire groepen	Goed
13.1 Badkamer	Voldoende
Badkamer samenvatting	Voldoende
Vochtmeting badkamer	Onvoldoende
Kitwerk badkamer	Goed
Voegwerk badkamer	Goed
Wand en vloerafwerking badkamer	Matig
Ventilatie badkamer	Onvoldoende
Opmerkingen ventilatie	Matig
Overige opmerkingen badkamer	Onvoldoende
Wand schilder en sauswerk	Goed
Elektra en aarding in de badkamer	Goed
Aarding badkamer	Goed
Wandcontactdozen	
13.2 Toilet	Goed
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Goed
Ventilatie	Goed
Opmerkingen ventilatie	Voldoende
Gebreken toilet & voorzieningen	Goed
13.3 Keuken	Goed
Algehele indruk keuken	Goed
Installatie/water keuken	Goed
Keukenmeubel/kast	Goed
Keukenapparatuur	Goed
14 Installaties, gas, water en elektra	Voldoende
14.1 Elektra installatie	Voldoende
Bedrading	Goed
Vinyl of jute bedrading	Goed
Stalen buis/montagedozen	Goed
Groepen en meterkast	Matig
Aantal groepen	Matig
Hoofdschakelaar	Matig
Aardlekschakelaar	Goed
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Goed
Randaarde op wandcontactdozen	Goed
14.2 Watersysteem	Goed

Onderwerp	Resultaat
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Goed
14.3 Gasinstallatie	Goed
14.4 Centrale verwarming woning	Goed
Verwarming (ketel)	Goed
Onderhoud & bouwjaar	Goed
Opmerkingen CV ketel	Goed
14.7 Radiatoren	Onvoldoende
15 Ventilatie in de woning	Onvoldoende
15.1 Ventilatie systeem	Matig
15.3 Ventilatioorosters op beglazing/kozijn	Onvoldoende
17 Kruipruimte	
17.1 Beton of steenachtige vloer	Niet waarneembaar
19 Riolering in woning/kruipruimte	Niet waarneembaar
20 Overige afvoeren	Goed
21 Fundering van de woning	Goed
21.1 Opmerkingen en/of afwijkingen fundering	Goed
21.2 Extra risico fundering	
22 Optrekkend vocht	Goed
24 Daken	Voldoende
24.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
24.2 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
24.3 Pannendak	Voldoende
Algehele conditie van de keramische pannen	Voldoende
Overige opmerkingen keramische pannen	Matig
Overige opmerkingen dak	Niet waarneembaar
24.6 Bitumen dak	Goed
Algehele conditie bitumen dak	Goed
Gebreken bitumen dak	Goed
24.14 Diverse loodaansluitingen op hoofddak	Matig
25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Niet waarneembaar
27 Goten	Voldoende
27.1 Zinken goot	Matig
27.10 Waterlijn dakvlak <-> goot	Goed
28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Goed
28.2 Boeiboorden	Goed
29 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Goed
29.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Goed
30 Gevels	Voldoende
30.1 Uitlijning van de woning	Goed
30.2 Zetting en scheurvorming (metselwerk)	Matig
30.3 Voegwerk gevels	Matig
30.4 Overige bevindingen gevels	Matig
30.8 Overige gebreken gevels	Goed
30.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Onvoldoende
30.10 Trasraam	Goed
30.13 Algemene opmerkingen van de inspecteur	

Onderwerp	Resultaat
34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Matig
34.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Matig
34.2 Houtrot kozijnen	Onvoldoende
34.5 Kozijnen montage & gevelaansluitingen	Goed
34.6 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen	Goed
34.7 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	Matig
35.1 Schilderwerk (op termijn uitvoeren)	Matig
Kozijn schilderwerk	Matig
Dakkapel schilderwerk	Matig
42 Slotopmerking & uitsluitingen	Goed

# 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
3 Algemene opmerkingen van de inspecteur	€0	€0	€0
4 Informatie van verkoper of eigenaar	€0	€0	€0
6 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
7 Dakbeschot/dakelementen	€0	€0	€0
8 Dakopeningen	€1.130	€3.500	€0
9 Trappen in de woning	€240	€0	€0
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€360	€0	€0
11 Schilderwerk in de woning	€0	€0	€1.060
12 Binnenkozijnen & deuren	€0	€0	€0
13 Keuken & Sanitaire groepen	€630	€1.310	€470
14 Installaties, gas, water en elektra	€0	€320	€0
15 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
17 Kruipruimte	€0	€0	€0
19 Riolering in woning/kruipruimte	€0	€0	€0
20 Overige afvoeren	€0	€0	€0
21 Fundering van de woning	€0	€0	€0
22 Optrekkend vocht	€0	€0	€0
24 Daken	€735	€0	€0
25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€0	€0	€0
27 Goten	€210	€0	€0
28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€0	€0	€0
29 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€0	€0	€0
30 Gevels	€320	€6.730	€0
34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€1.820	€760	€0
35 Schilderwerk buiten de woning	€0	€2.290	€0
42 Slotopmerking & uitsluitingen	€0	€0	€0
<b>Totaal</b>	<b>€5.445</b>	<b>€14.910</b>	<b>€1.530</b>

# Rapportage

# 1 Belangrijke informatie m.b.t opname en rapportage

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

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

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

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

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

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

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 overheen 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.
- 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 niet best, er was bewolking, regen en het daglicht was niet optimaal. Voor zover als mogelijk is de inspectie toch volledig uitgevoerd. Uitzonderingen hierop worden vermeld in de hiernavolgende rapportage. Door vocht, regen, lichtval en schaduw kunnen bepaalde verkleuringen onvoldoende zichtbaar zijn geweest. Ook kunnen natte oppervlaktes vanzelf niet 100% goed worden geïnspecteerd en/of beoordeeld.

Woningen met een bouwjaar voor 1950 zijn tijdens de bouw slecht tot geheel niet geïsoleerd. Energie besparen was in die periode totaal nog geen issue, net zo min als brandveiligheid en een gezond binnenklimaat. In deze oudere woningen is in de meeste gevallen oorspronkelijk geen badkamer aanwezig geweest. In de loop van de jaren is er dus heel veel aangepast en verbeterd aan deze woning! Net zo goed als dat veel voordelen heeft, is dat ook een reden om alert te zijn! Veel oude en nieuwe technieken of methodieken zijn aan elkaar verbonden en vormen thans deze woning. Tijdens deze inspectie is er extra aandacht voor al deze aanpassingen die zijn gerealiseerd, ook is extra gelet op constructieve wijzigingen!

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

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

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

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



### 3 Algemene opmerkingen van de inspecteur

Goed

Het advies is om in de tuin langs de gevel een grind bak aan te leggen. Hierdoor kan de regenwater sneller de grond in trekken.

Aan de zijkant van de woning hebben de buren schuren aangebouwd. De loodslab op het dak zit los en hierdoor watert het naar mijn idee in op de buitengevel.

Het advies is om via de huidige eigenaar te vragen of de buren dit willen herstellen om gevolg schade te voorkomen.

Hierdoor is er namelijk al een verhoogd vocht percentage gemeten aan de binnen zijde van de woning



### 4 Informatie van verkoper of eigenaar

Goed

Voorafgaand of tijdens de inspectie hebben we over de hiernavolgende, voor deze woning relevante, onderwerpen vragen kunnen stellen aan de verkopend makelaar van de woning. Indien ook de opdrachtgever of diens aankopende makelaar aanwezig zijn geweest tijdens de bouwtechnische keuring wordt hiervan niet specifiek melding gedaan.



## 4.1 Gebreken & overige meldingen

Goed

Aan de aanwezige eigenaar of diens vertegenwoordiger is gevraagd of er niet zichtbare gebreken of andere zaken bekend of belangrijk genoeg zijn om te vermelden ten behoeve van een nieuwe eigenaar. Hierop zijn geen bijzonderheden of opmerkingen gemaakt die gemeld dienen te worden.

## 4.2 Asbest

In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien u hierover zekerheid wilt, dient er asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

Aan de aanwezige eigenaar of diens vertegenwoordiger is gevraagd of er bekendheid is met de aanwezigheid van asbest in, aan of buiten de woning. Hierop is gemeld dat dit onbekend is, als ook dat er onvoldoende kennis is van de woning om hier enige mededelingen over te doen.

- Hierbij merken we op dat indien zekerheid gewenst is, er altijd (door een deskundige en gecertificeerd bureau) een asbestinventarisatie uitgevoerd moet worden.
- Asbest is toegepast op velerlei manieren en heeft veel toepassingen.
- U kunt contact opnemen met een [asbestinventarisatiebureau](#) in uw omgeving. Of bezoek [deze website](#) voor meer informatie.
- Bekijk op [asbestwegwijzer](#) de mogelijke asbestmaterialen in of buiten de woning.

Asbest kan op meerdere, niet waarneembare of niet te inspecteren en onverwachte, plaatsen in de woning aanwezig zijn. Tijdens de inspectie is hierop gecontroleerd. Indien van toepassing is in dit rapport hiervan alsnog melding gemaakt.

## 4.3 Riolering en afvoeren

Goed

De woning is aangesloten op een riolering. Een riolering of rioolstelsel is een systeem van buizen en afvoeren in en buiten de woning. Het is bedoeld om het afvalwater en hemelwater op een veilige en gezonde manier af te voeren.

De afvoeren en riolering functioneren volgens de ter plaatste verkregen informatie prima.

## 4.4 Installaties & Apparaten

Goed

Er is ter plaatste gevraagd of er gebreken bekend aan de apparaten, technische installaties en of deze voldoende en goed kunnen functioneren. Door de aanwezigen zijn hierop geen bijzonderheden gemeld! De technische installaties en apparaten functioneren voldoende en er zijn geen gebreken bekend.

## 6 Kap/dak constructie van de woning

Goed

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



De dakconstructie van de woning bestaat (geheel of deels) uit een steenachtige constructie, aan buitenzijde is deze voorzien van een dakbedekking. Het geheel is voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd. Dit onderdeel wordt verder beoordeeld bij het hoofdstuk plafonds. Constructief zijn geen gebreken opgemerkt, er zijn geen wijzigingen aangebracht.

## 6.1 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.



## 6.2 Opmerkingen/gebreken (dak) constructie

Goed

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

## 7 Dakbeschot/dakelementen

Niet waarneembaar

- 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

Vanwege afwerking, betimmering, isolatie of andere beperking is het dakbeschot binnen vandaan niet of onvoldoende te inspecteren. Voor overige inspectie resultaten voor wat betreft het dakvlak verwijzen wij u naar hoofdstuk Daken.



## 8 Dakopeningen

Matig

### 8.1 Dakkapellen

Voldoende

#### Dakkapel

Voldoende

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

## Kozijn dakkapel

Matig

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

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

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

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



## Beglazing van dakkapel

Goed

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

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

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



#### **Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn**

Goed

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



#### **Zijwangen en overige plaatmateriaal dakkapel**

Goed

De zijwangen van de dakkapel zijn voorzien van een zinken beplating. Een prima en onderhoudsarm materiaal om zijkanten van een dakkapel mee te voorzien. Geadviseerd wordt de materialen regelmatig te reinigen en eventueel soldeerwerk te controleren. Omdat een zijwang van een dakkapel in principe niet veel te leiden heeft, is een technische levensduur van 40 jaar mogelijk voor deze materialen.

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



### Dakaansluiting van dakkapel zijwangen

Onvoldoende

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

De aansluiting en/of afdichting aan de zijkanten van de dakkapel met de aansluiting van het pannendak zijn gecontroleerd op gebreken. Door ouderdom van het lood is er een verhoogd risico op gebreken en ook een risico op inwateren met lekkage tot gevolg. Het vervangen van deze aansluiting en/of afdichting (lood of loodvervanger) wordt dan ook op termijn geadviseerd.

- Het monteren en/of vervangen van een dergelijke aansluiting en/of afdichting onder een bestaande zijwang is meestal niet eenvoudig, laat een vakman deze reparatie uitvoeren!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.140	€0

NHGA.3.1



### Overstek van dakkapel

Matig

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

Bij het steekproefsgewijs controleren van de overstekken van de dakkapel op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekend dus dat het houtwerk niet helemaal meer

in een optimale goede conditie verkeert en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

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



De overstek van de dakkapel is bekleed met gecoat staalplaat. De materialen achter deze afwerkingen kunnen niet worden beoordeeld.

- Voordeel van deze bekleding is dat schilderen overbodig is.
- Er kan vanaf de zichtzijde niet worden vastgesteld of de bekleding ventilerend is aangebracht



## Dakbedekking van dakkapel

Goed

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

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

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

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

De dakbedekking is op gebreken gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt. De bedekking verkeert in een prima conditie.





### Overige opmerkingen dakje

Matig

De loodslabbe op het platte dak van de dakkapel is gecontroleerd op gebreken, er zijn wat scheurtjes opgemerkt in de loodslabbe. Deze scheurtjes zijn te herstellen, waarna het lood weer meerdere jaren als bedoeld kan functioneren.

- Bij elke bouwmarkt zijn reparatiesets te koop om scheurtjes in lood te repareren, diverse (plak)band, bitumen plakmateriaal worden aangeboden.
- Bij gebreken aan loodslabbe's is het risico op inwateren (en lekkage) aanwezig. Let op dat gebreken op korte termijn worden hersteld.

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

De rij dakpannen welke direct grenst aan de dakbedekking van de dakkapel hangt niet vrij van de dakbedekking. Dakpannen en dakbedekking moeten niet met elkaar in contact staan. Doordat de pannen nu 'rusten' op de dakbedekking zal schade ontstaan met lekkage als gevolg. De bedoelde onderste rij dakpannen kunnen hoger en vrij van de dakbedekking worden gemonteerd door onder de pannen een lat op voldoende dikte aan te brengen.

- Voorzichtig met deze verbetering, mogelijk is een lekkage al aanwezig maar nog niet zichtbaar!
- Indien de pannen reeds volledig zijn verkleefd aan de dakbedekking kan juist bij het verwijderen van de pan een gebrek ontstaan aan de dakbedekking.

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

### Overige opmerkingen dakkapel

Onvoldoende

Er zijn diverse kleine gebreken aan het hang- en sluitwerk van de dakkapel. Onderhoud en herstel van de gebreken aan het hang- en sluitwerk dient te worden uitgevoerd.

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

Er zijn diverse gebreken aan het hang- en sluitwerk van de dakkapel. Onderhoud en herstel van de gebreken aan het hang- en sluitwerk dient te worden uitgevoerd. Enkele onderdelen moeten worden vervangen.

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

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

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

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



## 8.2 Dakramen en lichtkoepels

Onvoldoende

### Dakramen en/of lichtkoepels

Onvoldoende

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

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



### Dakraam en/of lichtkoepel 1

Matig

## Constructie rond dakraam

Goed

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



## Aansluitingen dakraam <=> dak

Onvoldoende

De aansluitingen (lood of loodvervanger) rond de dakopeningen zijn gecontroleerd, hieraan zijn grote gebreken opgemerkt. Reparatie of herstel lijkt niet meer mogelijk en/of heeft weinig zin. Een deskundige op dit gebied kan mogelijk nog een nieuwe aansluiting realiseren, zodat de levensduur van de dakramen kan worden verlengd. Afhankelijk van de kosten kan vervangen van het dakraam worden overwogen. Het geheel verkeert verder in een matige tot slechte conditie, actie is noodzakelijk.

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

NHG A.3.1

## Overige opmerkingen dakraam

Matig

Er zijn nabij de dakopening niet actieve lekkagesporen. Dit kan komen doordat het raam open heeft gestaan tijdens regenval, of door condensatie. De oorzaak kan ook een reeds verholpen gebrek zijn (met lekkage als gevolg) aan de buitenzijde van deze dakopening. Ten tijde van de inspectie is geen actieve lekkage opgemerkt en de lekkagesporen kunnen verder worden genegeerd.

Het geheel van het dakraam is slecht onderhouden, dit is vanzelf niet goed voor de technische levensduur van het dakraam en zal leiden tot vervanging van het geheel in een vroeger dan gebruikelijk stadium. Middels zelfwerkzaamheid kan dit achterstallige onderhoud alsnog worden uitgevoerd.

- Eventuele bewegende mechanische onderdelen regelmatig invetten of met kruipolie inspuiten.
- Verwijder vervuiling aan de buitenzijde.
- Het geheel regelmatig reinigen.

Er zijn gebreken aan het hang en sluitwerk van het dakraam, enkele mechanische onderdelen functioneren niet of matig. Enkele onderdelen moeten worden vervangen waarna het geheel weer prima kan functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€140	€0

NHG B.2.1



## Dakraam en/of lichtkoepel 2

Onvoldoende

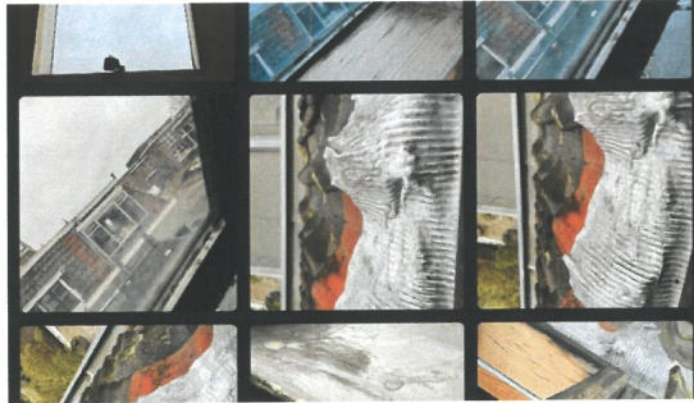
### Dakraam vervangen

Onvoldoende

Het dakraam is in dusdanige conditie dat vervangen op termijn noodzakelijk is. Herstel of reparatie van onderdelen wordt niet geadviseerd.

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

NHG A.3



## Dakraam en/of lichtkoepel 3

Onvoldoende

### Dakraam vervangen

Onvoldoende

Het dakraam is in dusdanige conditie dat vervangen op termijn noodzakelijk is. Herstel of reparatie van onderdelen wordt niet geadviseerd.

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

NHG A.3



## 9 Trappen in de woning

Voldoende

### 9.1 Vaste trappen in de woning

Voldoende

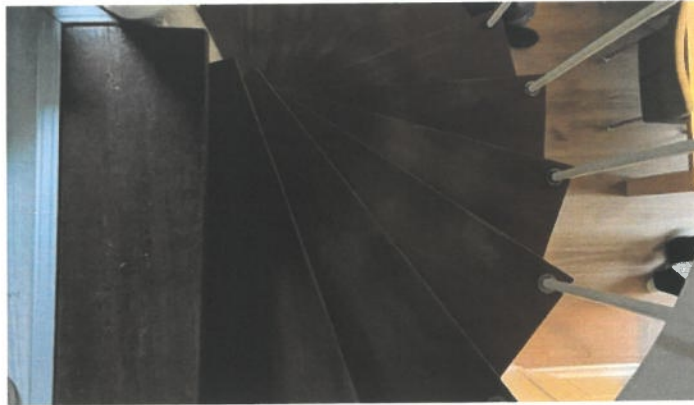
Er is een vaste trap in de woning. De trap heeft een optrede (opstap) en aan aantrede (vlak waar u op staat). Deze bedoelde optrede en aantrede bepaalt hoe gemakkelijk de trap bij het gebruik wordt ervaren.

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

## Trap stabiliteit

Goed

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

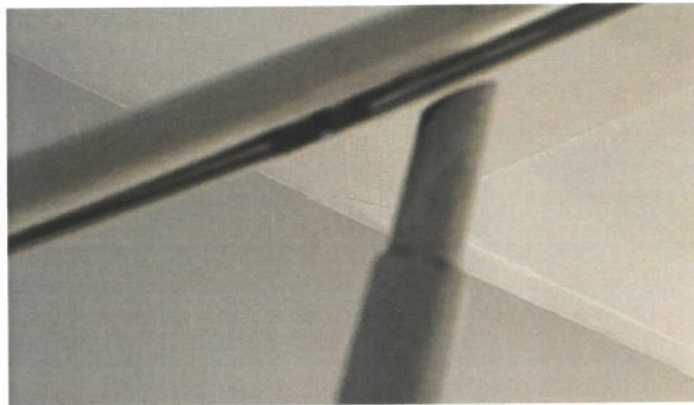


## Tragleuning

Matig

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de tragleuning aan de leuninghouder. Dit dient te worden verbeterd door de bevestiging te vernieuwen. Hierna kan de leuning voor de bedoelde functionaliteit weer goed en veilig functioneren.

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



## Trap hekwerken/ balustrades

Voldoende

Voor wat betreft de bevestiging van de hekwerken kan er wel wat verbeterd worden. Controleer alle zijdes van de hekwerken op de montage en stevigheid. Daar waar nodig kan nieuw bevestigingsmateriaal worden aangebracht of deels de bevestiging worden vervangen.

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



## Bijzonderheden trap

Goed

Geen bijzonderheden of verdere opmerkingen voor wat betreft de trap.

## 10 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Voldoende

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

### 10.1 Vloeren in de woning

Goed

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

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

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

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

### 10.2 Vloerafwerking

Voldoende

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

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

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



## 10.4 Wanden in de woning

Onvoldoende

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 dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen en het ophangen of monteren van zaken aan de wanden alleen met speciale bevestigingsmaterialen is te realiseren.
- 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.

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

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

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



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



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

## 10.5 Plafonds in de woning

Goed

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

Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.



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

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn oudere stucplafonds, mogelijk is dit nog op riet gestuct.

## 10.6 Vensterbanken

Goed

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



## 11 Schilderwerk in de woning

Voldoende

Opmerkingen en aandachtspunten voor eventueel schilderwerk in de woning:

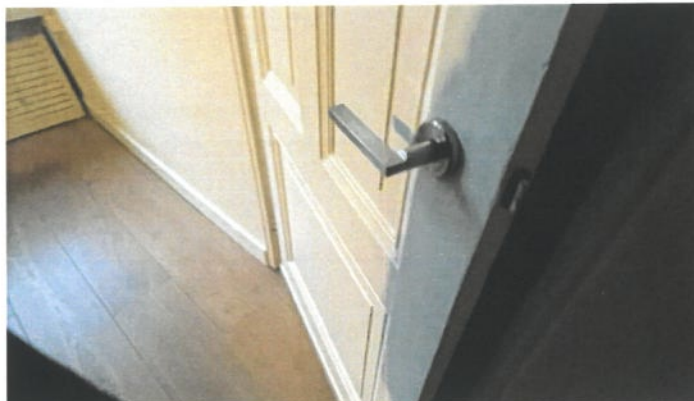
- Goed dampdicht schilderwerk aan de binnenzijde van uw woning voorkomt dat waterdamp door het hout wordt opgenomen.
- De kwaliteit van het binnenschilderwerk is ook mede bepalend voor de levensduur van het houten (buiten) kozijn of plaatmateriaal.
- Goed binnenschilderwerk is bescherming tegen slijtage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



## 11.1 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.



## 11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Goed

Het schilderwerk van de buitenkozijnen is aan de binnenzijde gezien en gecontroleerd. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een goede conditie. Er is geen onderhoudshandeling noodzakelijk op de korte of middellange termijn. Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.



## 11.3 Plafond schilder en sauswerk

Matig

Het schilder en sauswerk van alle plafonds in de woning is gezien en gecontroleerd. Dit schilder en sauswerk verkeert gemiddeld in een matige conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde kleine beurt. Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€1.060

## 12 Binnenkozijnen & deuren

Goed

### 12.1 Hang & sluitwerk

Goed

Het hang & sluitwerk van de binnendeuren en binnenkozijnen is steekproefsgewijs op gebreken gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan goed functioneren. Behoudens regulier onderhoud zijn geen werkzaamheden, verbeteringen of reparaties noodzakelijk.

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



## 12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Goed

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

## 13 Keuken & Sanitaire groepen

Goed

### 13.1 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(audio), 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

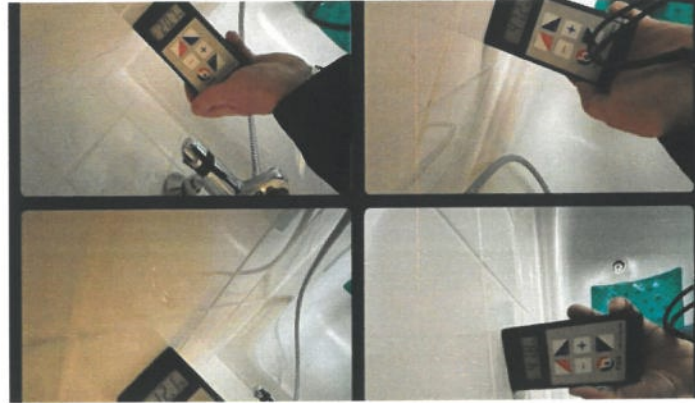
Onvoldoende

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.

In de natte gedeeltes is een te hoog vochtpercentage gemeten, een oorzaak hiervan is slecht voegwerk of gebreken aan het voegwerk. Deze gebreken kunnen worden hersteld door het voegwerk te vervangen. De afweging moet gemaakt worden of dit nog realistisch is. In voorkomende gevallen kan beter direct het tegelwerk worden vervangen.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€630	€0	€0



### Kitwerk badkamer

Goed

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

### Voegwerk badkamer

Goed

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

### Wand en vloerafwerking badkamer

Matig

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

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

## Ventilatie badkamer

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	€590	€0

NHG B.5



## Opmerkingen ventilatie

Matig

Er zijn onvoldoende inlaatmogelijkheden voor de ventilatie, als de deur is afgesloten moet onder de deur een kier zijn van minimaal 1 cm. In voorkomende gevallen kan ook gekozen worden om een rooster in de deur te plaatsen. De aanwezige ventilatie moet goed kunnen functioneren! 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.

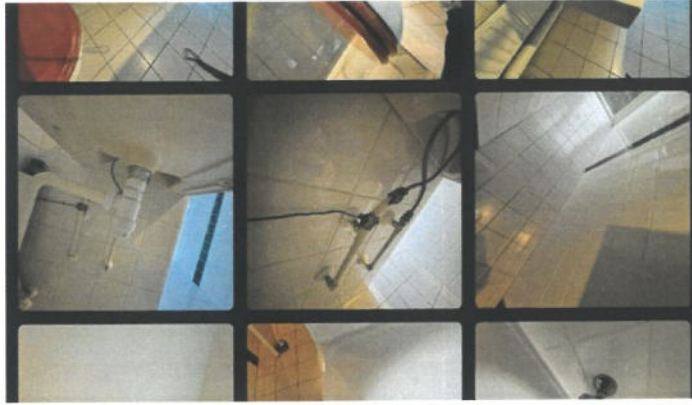
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€120

## Overige opmerkingen badkamer

Onvoldoende

Er zijn defecten aan het bad, deze kan beter worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€720	€0



### Wand schilder en sauswerk

Goed

Het plafond (en eventueel wand) saus en/of schilderwerk verkeert in een goede conditie. Het geheel is prima onderhouden, er zijn geen gebreken of opmerkingen.

### Elektra en aarding in de badkamer

Goed

#### Aarding badkamer

Goed

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

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

De aarding is op een correcte wijze aangesloten, middels een aardklem of vergelijkbare bevestiging. Dit kan dus zoals bedoeld op een juiste manier functioneren.



### Wandcontactdozen

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

### 13.2 Toilet

Goed

## Voorzieningen in toilet

Goed

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



## Tegel, kit en voegwerk

Goed

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



## Ventilatie

Goed

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

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat. Natuurlijke ventilatie kan functioneren, de gebruiker van 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	€240

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	€110

### Gebreken toilet & voorzieningen

Goed

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

### 13.3 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.

## 14 Installaties, gas, water en elektra

Voldoende

### 14.1 Elektra installatie

Voldoende

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

### Bedrading

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

Matig

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

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



## Hoofdschakelaar

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

Goed

Er is één (of meerdere) aardlekschakelaar(s) aanwezig in de groepenkast. Een aardlekschakelaar komt voor in bijna alle groepenkasten! De aardlekschakelaar zorgt ervoor dat de installatie spanningsloos gemaakt kan worden. Het spanningsloos maken van de installatie gebeurt wanneer de aardlekschakelaar opmerkt dat er lekstroom is.

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

De aanwezige aardlekschakelaar kan voor zover visueel waarneembaar voldoende en goed functioneren. De aardlekschakelaar kan regelmatig getest worden door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over

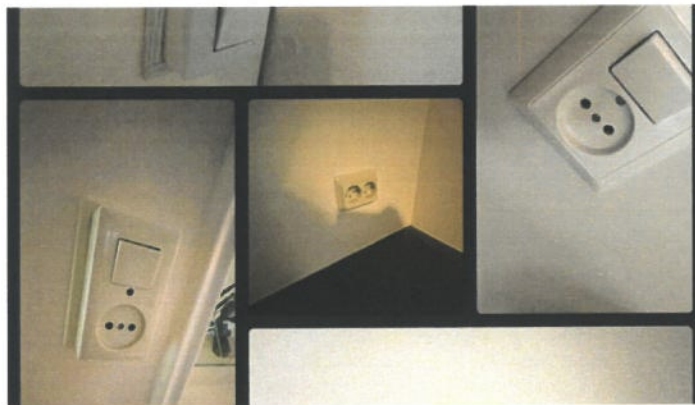
het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten.



### Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten

Goed

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



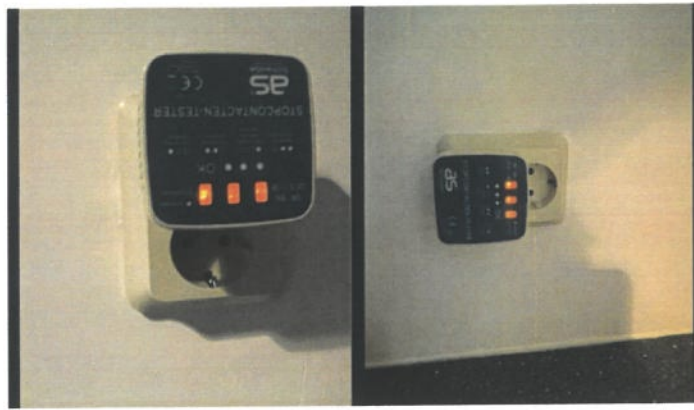
### Randaarde op wandcontactdozen

Goed

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

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

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



## 14.2 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.

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.

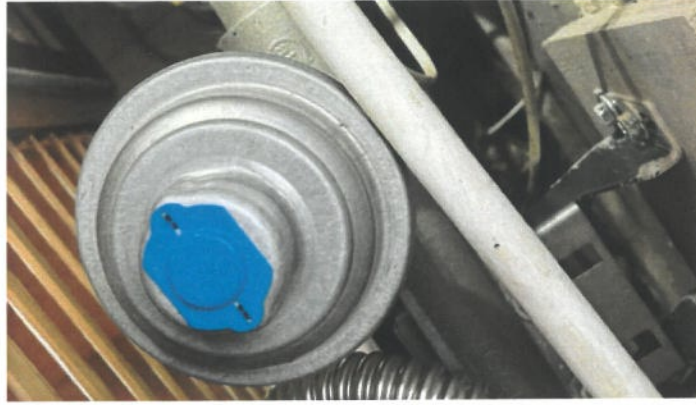


## 14.3 Gasinstallatie

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.



#### 14.4 Centrale verwarming woning

Goed

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 waarden, CO<sub>2</sub> (koolmonoxide) en 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.

- Het dringende advies is dan ook om uw ketel 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)

Goed

De woning is voorzien van een traditioneel CV-systeem (Centrale verwarming) met ketel.



#### Onderhoud & bouwjaar

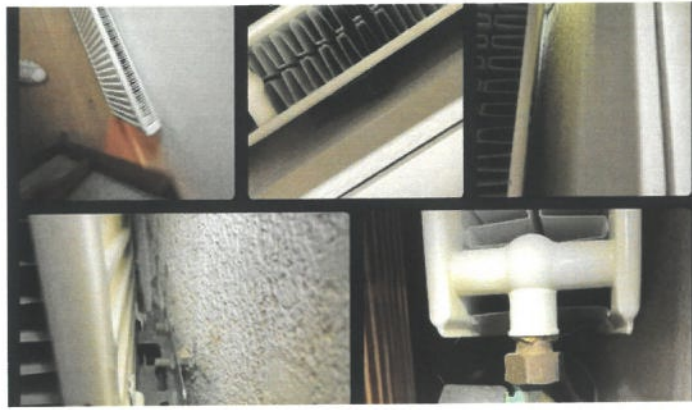
Goed

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.

De CV-ketel is van een recent bouwjaar. Het bouwjaar van de CV-ketel is 2019.





## 15 Ventilatie in de woning

Onvoldoende

Meer informatie over specifiek de ventilatie van de badkamer en het toilet leest u in de voorgaande hoofdstukken 13.1 en 13.2

### 15.1 Ventilatie systeem

Matig

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.

### 15.3 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.



## 17 Kruipruimte

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

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

### 17.1 Beton of steenachtige vloer

Niet waarneembaar

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

## 19 Riolering in woning/kruipruimte

Niet waarneembaar

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

## 20 Overige afvoeren

Goed

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

## 21 Fundering van de woning

Goed

Op basis van de bouwstijl, inspectie en ter plaatse verkregen informatie gaan wij ervan uit (geen zekerheid) dat de woning is gebouwd op een zogenaamde plaatfundering, dit is een horizontale plaat uit gewapend beton welke als dragend structurelement voor de gehele verdere bovenbouw fungeert. Plaatfunderingen worden uitsluitend toegepast bij minder "zware" gebouwen. Een plaatfundering houdt dus in dat het gebouw op één grote gewapend betonnen plaat in draagkrachtig zand rust. De fundering zelf wordt funderingsplaat genoemd of ook wel vloerplaat. Een plaatfundering betekent dat een gebouw op een zandlaag staat. De vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden. De (plaat)fundering staat direct op deze zandlaag, en onder het maaiveld in verband met de vorstgrens.

- Algemeen bekend is dat bij woningen met deze funderingen meer risico is op een verzakking, zetting of scheurvorming in het metselwerk. Dit kan komen door wijzigingen in de bodemstructuur in de nabije omgeving.
- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem, dit is deels inzichtelijk door op internet te zoeken op 'bodemdalingskaart'. Er zijn gebieden waar de bodem 3 mm, of in sommige gebieden zelfs met 10 millimeter per jaar daalt. Deze bodemdaling kan op enig moment verzakte gevels, ongelijke drempels, scheuren in muren, wateroverlast en ook schade aan tuinen, bestrating en rioleringen veroorzaken.
- Woningen met een paalfundering ondervinden over het algemeen minder hinder van de bodemdaling dan woningen met een staalfundering.
- Overheden zijn zich bewust van deze bodemdaling en onderzoeken naar de juiste maatregelen, een definitieve maatregel of oplossing lijkt niet mogelijk. Daarom wordt er vooral gekeken naar de grondwaterstand die van grote invloed is op de bodemdaling, ook is klimaatverandering een belangrijke factor, zeggen onderzoekers. Bij langdurige droogte ontstaan immers scheuren en verzakkingen.
- Schade in en aan woningen ten gevolge van een bodemdaling kan spontaan en op elk moment ontstaan, reeds aanwezig zijn of in de toekomst verder uitbreiden. Dergelijke schade is niet te voorzien tijdens de uitgevoerde bouwkundige keuring, voor eigen risico en uitgesloten voor iedere vorm van aansprakelijkheid.

Door klimaatverandering (droogte) verzakken slecht gefundeerde woningen sneller dan voorheen. Door het hele land lopen honderdduizenden huizen een groot risico op verzakking. Bij het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) schatten ze dat aantal zelfs op een miljoen. Een verzakking van enkele millimeters per jaar is een stuk minder onschuldig dan het klinkt. Omdat bodemverzakking vaak niet gelijkmatig verloopt aan iedere kant van het huis, verschijnen er al snel scheuren in muren, vloeren en kozijnen. Een gortdroge zomer verergert de problematiek! Bij dalende grondwaterstanden vallen (houten) funderingspalen vaker droog, waardoor ze gaan rotten en uiteindelijk kunnen scheuren of breken. Het meest kwetsbaar zijn woningen welke niet op betonnen palen of een betonnen fundering zijn gebouwd. Woningen gebouwd voor 1980, die nog staan op houten palen maar zeker ook woningen met een zogenaamde staal of plaatfundering lopen een verhoogd risico. Een fundering van een woning en de bodemstructuur onder de woning is ten alle tijden uitgesloten van een bouwkundige keuring. Uiteraard is er tijdens de bouwkundige keuring wel gecontroleerd op afwijkingen ten gevolge van de fundering, indien daar eenvoudig visueel waarneembaar afwijkingen zijn geconstateerd zal hiervan melding worden gemaakt of een vervolg onderzoek worden geadviseerd. Volledige zekerheid kan middels deze visuele bouwkundige inspectie niet worden gegeven, een vervolg onderzoek is dan altijd noodzakelijk.

### 21.1 Opmerkingen en/of afwijkingen 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 kan worden samengevat als technisch in voldoende conditie.





### 21.2 Extra risico fundering

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.

### 22 Optrekkend vocht

Goed

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



## 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.

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

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.

- 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 later op de werkplek beoordeeld. Een dergelijke beoordeling heeft altijd zijn beperkingen, de beoordeling is dan op basis van ervaring van de inspecteur, leeftijd en conditie van de materialen, dit geeft helaas echter geen volledig zekerheid. Bij twijfel kunt u ervoor kiezen een vervolg onderzoek te doen laten uitvoeren, hiervoor zijn bereikbaarheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld een hoogwerker of steiger) noodzakelijk.
- Er is geen onderzoek of berekening gedaan of dit dakvlak geschikt is voor het aanbrengen van zonnepanelen of andere installaties, uitsluitend de huidige functionaliteit van dit dakvlak is beoordeeld.
- Vanwege een veranderend klimaat komen steeds frequentere hevige regenval, stuifneeuw, valwinden of windvlagen met regen voor. Hierdoor kunnen lekkages optreden, zelfs op daken die voorheen leken bestand te zijn tegen extreme weersomstandigheden. Zo kunnen bijvoorbeeld loodaansluitingen die al 20 jaar goed functioneerden, onder deze omstandigheden nu een lekkage veroorzaken.
- Met deze visuele opname van het dakvlak aan de buitenzijde, wordt niet bedoeld dat het onderliggende dakbeschot en panlatten zijn geïnspecteerd.

### 24.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

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



## 24.2 Horizontale uitlijning noklijn

Goed

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

## 24.3 Pannendak

Voldoende

### Algehele conditie van de keramische pannen

Voldoende

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.



### Overige opmerkingen keramische pannen

Matig

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

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

NHG A.3.1

Als uw keramische dakpannen afschilferen of het glazuur eraf schilfert, is de kwaliteit ondermaats. Het is erg moeilijk om in te schatten op welk moment welke pannen vervangen moeten worden. Dit dak is nu een punt van zorg en aandacht en moet ten minste eenmaal per jaar worden gecontroleerd. Als het afschilferen van de pannen te veel wordt zal het pannendak of een aantal pannen op enig moment vervangen moeten worden. Hou er dus rekening mee dat dit in de toekomst nog kosten met zich mee zal brengen.

- In dit geval is het risico hoger op gebarsten pannen in de winter, dit kan ook duiden op onvoldoende ventilatie onder de pannen.

Als een rijtje pannen is uitgezakt, komt dit waarschijnlijk door een gebroken panlat. Die is te vervangen. Controleer gelijk de toestand van een aantal andere panlatten.

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

NHG A.3.1

## Overige opmerkingen dak

Niet waarneembaar

Binnen vandaan kon het dakbeschoot niet worden geïnspecteerd. In verband met verhinderingen of beperkingen, is het dakbeschoot ook aan de buitenzijde niet onder de dakbedekking/dakpannen geïnspecteerd.

## 24.6 Bitumen dak

Goed

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

## Algehele conditie bitumen dak

Goed

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

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



## Gebreken bitumen dak

Goed

De dakbedekking is gecontroleerd, er zijn geen gebreken opgemerkt.

## 24.14 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
€255	€0	€0

NHG A.3.1



## 25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Niet waarneembaar

In verband met verhinderingen en/of bereikbaarheid kan niet met zekerheid worden vastgesteld of één of meerdere schoorstenen aanwezig zijn. De eventuele schoorstenen zijn binnen de scope van deze bouwtechnische keuring, voor wat betreft voegwerk, metselwerk of overige constructie niet beoordeeld. Over eventuele gebreken, de levensduur, algehele staat en toestand van het onderhoud voor wat betreft schoorstenen kunnen geen uitspraken worden gedaan.

## 27 Goten

Voldoende



### 27.1 Zinken goot

Matig

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.

Enkele soldeernaden zijn los of reeds ondeskundig gerepareerd, hier is dan ook een risico op inwateren en lekkage. Met gebruik van de juiste materialen en voorbehandeling kunnen door een deskundige dergelijke gebreken nog wel worden gerepareerd.

- Begin niet aan beplakken van naden met tape en dergelijk, dit zijn slechts 'pleisters' en hebben na minder dan een jaar nog nauwelijks een functie.
- Solderen van goten is een vak apart, niet elke loodgieter heeft nog deze expertise.

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

NHG A.3.1

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



### 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

### 28.2 Boeiboorden

Goed

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

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



## 29 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Goed

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

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

### 29.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Goed

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



## 30 Gevels

Voldoende

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.

- 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.



### 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 Zetting en scheurvorming (metselwerk)

Matig

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

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

In dit geval kan de oorzaak van de scheurvorming (ook of deels) worden toegeschreven aan het ontbreken van voldoende bewegingsvrijheid van het metselwerk. Doordat de krachten die vrijkomen onvoldoende kunnen worden afgegeven kan scheurvorming ontstaan. In dit geval kan de scheurvorming worden hersteld.

- Bij reparatie van scheurvorming in metselwerk gevels kan het metselwerk op verschillende manieren worden hersteld. Afhankelijk van de situatie kan het nodig zijn om het metselwerk opnieuw te 'vertanden'. Hierbij worden delen metselwerk uitgehaald en opnieuw opgezet. Het advies is om dit te doen i.c.m. bijvoorbeeld het TotalWall systeem waarbij het gescheurde metselwerk nagenoeg onzichtbaar kan worden hersteld door het aanbrengen van wapening in de voegen en het daarmee in staat is om nieuwe beweging op te vangen zonder direct nieuwe schade te veroorzaken. Het is echter belangrijk om herstel uitsluitend uit te voeren wanneer de situatie stabiel is. Bij twijfel kan monitoring van de scheuren worden overwogen.
- Scheuren als gevolg van het ontbreken van voldoende bewegingsvrijheid van het metselwerk worden vaak door thermische invloeden veroorzaakt. Door het opwarmen en afkoelen van een gevel zet de steen uit en/of krimpt deze. Deze beweging wordt doorgaans d.m.v. een dilatatievoeg opgevangen. Naast het herstel van de zichtbare schade, verdient het de aanbeveling om op de juiste plaatsen een verticale dilatatievoeg aan te brengen.
- In voorkomende gevallen kan de bestaande en aanwezige scheurvorming worden verbeterd naar een dilatatie kitvoeg. Deze oplossing biedt minstens 60% financieel voordeel omdat de gevel niet wordt hersteld, maar de bestaande scheurvorming juist wordt gebruikt als dilatatiekitvoeg. Laat u adviseren door een deskundige!
- Het is echter nooit uit te sluiten dat op enig moment op een andere plaats in het metselwerk nieuwe scheurvorming kan optreden.
- Hoeveelheden en kosten moeten in het werk worden bepaald, genoemd bedrag is slechts een stelpost.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€440	€0

NHG B.1.2





### 30.3 Voegwerk gevels

Matig

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

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

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

NHG B.1.2

### 30.4 Overige bevindingen gevels

Matig

Oud ijzer in de gevel (zoals bouten, moeren of andere soorten van metalen) dienen op korte termijn verwijderd te worden uit de gevel. Roestende metalen kunnen in omvang meer dan verdubbelen. Door dit corrosie proces ontstaan enorme krachten die schade (zoals scheurvorming of andere soorten schade) kunnen veroorzaken. Na verwijdering kan de ontstane schade worden hersteld door bijvoorbeeld deze af te dichten met een metselspecie of stenen te vervangen.

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

NHG B.1.2

### 30.8 Overige gebreken gevels

Goed

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

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.

### 30.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

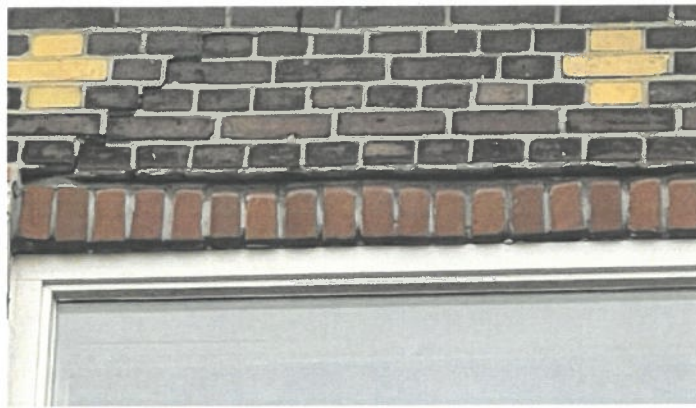
Onvoldoende

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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€3.840	€0

NHG B.1.2



### 30.10 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.

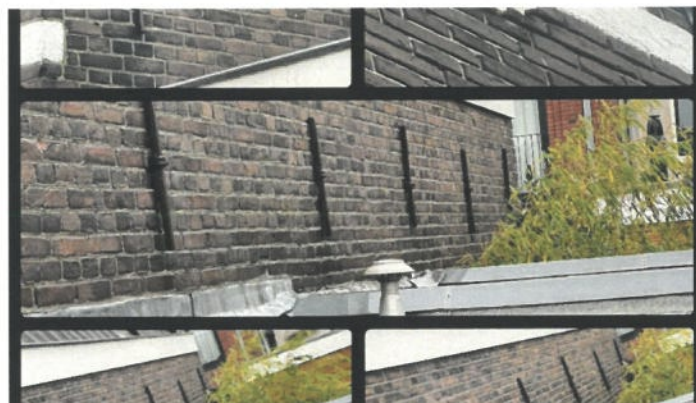
### 30.13 Algemene opmerkingen van de inspecteur

Aan de gevels zitten stalen trek ankers. Deze moet allemaal behandeld worden tegen roest. Ook de afdichting op de gevel kan dan goed bekeken worden.

Voor de hiervoor gemaakte 'Opmerkingen van de inspecteur' moet rekening worden gehouden met termijn kosten voor herstel, vervanging, vernieuwing of verbetering ten bedrage van 750 euro.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€750	€0

NHGB.1.2



### 34 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Matig

In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

In de woning zijn kunststof 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	€160	€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
€525	€0	€0

NHG B.2.1

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



### 34.5 Kozijnen montage & gevelaansluitingen

Goed

Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt.

### 34.6 Afdichting beglazing versus kozijnen en draaiende delen

Goed

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

De rubbers tussen de beglazing versus kozijnen en draaiende delen zijn gecontroleerd en verkeren in een prima conditie. Risico bij dergelijke rubbers is het uitdrogen van de materialen, onderhoud van de rubbers is daarom belangrijk!

- Gebruik WD40 op een doekje of vaseline om de raamrubbers te onderhouden (insmeren). Dit voorkomt uitdrogen en inscheuren van het materiaal.
- Siliconenspray of andere producten met siliconen kunnen de lak van uw kozijnen aantasten en worden niet geadviseerd.

### 34.7 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	€600	€0



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

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

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

NHGB.2.1

Aan de onderzijde van het kozijn zijn loodstroken aanwezig ten behoeve van de afwatering, aan deze loodstroken zijn gebreken en/of er zitten scheuren in. Dergelijke loodstroken vervangen is eigenlijk geen optie, omdat deze aan de onderzijde van het kozijn zijn gemonteerd. Totdat de kozijnen op enig moment worden vervangen moet dus worden volstaan met repareren van dit lood.

- Reparatiesets voor loodstroken zijn verkrijgbaar, hiermee kunnen scheurtjes in lood worden gerepareerd, diverse (plak)banden, bitumen plakmateriaal worden aangeboden.
- Bij gebreken aan loodstroken is het risico op inwateren (en lekkage) aanwezig. Let op dat gebreken op korte termijn worden hersteld.

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

NHGB.2.1



Door een capillaire werking kan vocht in versmallingen of te nauwe ruimtes hoger opkruipen dan dit normaal zou doen, met name treedt dit op in nauwe aansluitingen waartussen zich lucht bevindt. Door onderlinge werking kan

vloeistof (meestal hemelwater) zowel omhoog als omlaag als in horizontale banen naar binnen worden gezogen. Dit vormt dus een risico, hierdoor zou houtrot (van binnen uit), een vochtprobleem of ander gebrek kunnen ontstaan. Dergelijke gebreken zijn nauwelijks zichtbaar of te lokaliseren, soms ontstaan dit soort gebreken en soms gaat het goed. In voorkomende gevallen is een gebrek vergevorderd voor dat dit zichtbaar wordt. Een opening van 5mm tot 7mm tussen materialen wordt over het algemeen groot genoeg geacht om te voorkomen dat er capillaire werking optreedt. Het advies is om deze situatie indien technisch mogelijk te verbeteren.

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

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

NHG B.2.1

### 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
€585	€0	€0

NHG B.1.2



### 35 Schilderwerk buiten de woning

Matig

### 35.1 Schilderwerk (op termijn uitvoeren)

Matig

Het schilderwerk aan buitenzijde van de woning is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen is belangrijk! Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd en houtrot worden voorkomen. Omdat de kwaliteit van het schilderwerk verschillend kan zijn bij één woning kunnen meerdere beoordelingen hierna volgen.

- 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 bij uw jaarlijkse controle ook op het kitwerk tussen beglazing en houtwerk, deze moet 100% afdichten om vochtintrede te voorkomen (vooral de liggende delen).
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren.
- 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.
- Indien van toepassing krab kleine naadjes en putjes schoon en vul deze met tweecomponenten reparatiemiddel op epoxybasis. Ook grotere beschadigingen zoals houtrot kunt u hiermee herstellen. Naadjes kunt u ook dicht met een acrylaatkit.
- Let op, houtrot kan niet altijd volledig zichtbaar zijn geweest tijdens de bouwkundige keuring of zorgvuldig zijn weg gewerkt of deskundig hersteld. Bij het uitvoeren van schilderwerk kan bij de voorbehandeling (zoals schuren) alsnog houtrot zichtbaar worden.
- Bij uitvoering van het schilderwerk moet uiteraard ook de aansluiting tussen kozijnen, bewegende delen versus beglazing daar waar nodig worden hersteld.

Het schilderwerk (deels of het geheel) verkeert technisch in een matige conditie. Op termijn (maximaal binnen 3 jaar) moet diverse schilderwerk uitgevoerd worden.



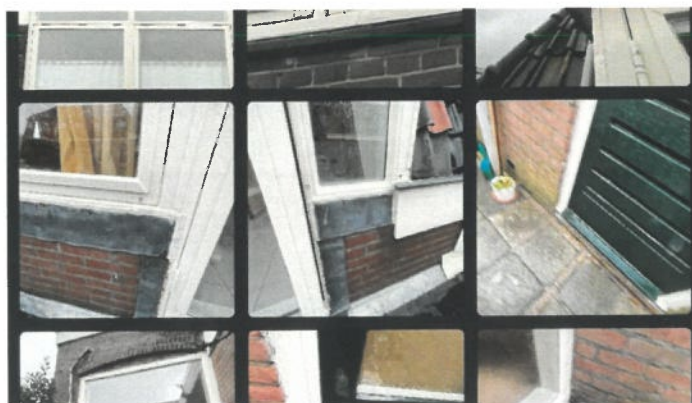
#### Kozijn schilderwerk

Matig

Op termijn moeten kozijnen worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.740	€0

NHG B.2.2



## Dakkapel schilderwerk

Matig

Op termijn moet(en) de dakkapel(len) compleet worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€550	€0

NHG B.2.2

## 42 Slotopmerking & uitsluitingen

Goed

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



# BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

## TOELICHTING

### Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreid) 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-hetzelf-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	
<b>AANVRAGER</b>	<b>KEURINGSINSTANTIE</b>
Naam:	Bedrijf: Van kavel tot nok keuring
Adres:	Adres: Duyvesteynstraat 1A
Postcode:	Postcode: 3042BA
Plaats:	Plaats: Rotterdam
Telefoon:	Telefoonnummer: 0651126665
	Naam inspecteur: Wouter Mook
	Nummer Kamer van Koophandel: 81690479
	Ingeschreven als: Bouwkundig adviesbureau
<b>WONING</b>	<b>VERANTWOORDING</b>
Adres: Mecklenburgerstraat1	Datum inspectie: 19 dec 2023
Postcode: 2316JN	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
Plaats: Leiden	
Woningtype: Hoekwoning of 2 onder 1 kap	
Bouwjaar (indicatie): 1934	(handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€1.395	€3.040	€4.435
Totaal bouwlagen	€2.140	€10.510	€12.650
<b>TOTAAL WONING</b>	<b>€3.535</b>	<b>€13.550</b>	<b>€17.085</b>

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

## OPMERKINGEN

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

## BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN
A.0	Fundering				-	-
A.1	Kruipruimte				-	-
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dak	<u>8.2.1.2.1</u> , <u>8.2.1.3.1</u>	H	n.v.t.	€0	€1.900
A.3.1	Dakbedekking	<u>8.1.1.6</u> , <u>8.2.1.1.3</u> , <u>24.3.2.1</u> , <u>24.14</u> , <u>27.1</u>	H	n.v.t.	€1.395	€1.140
A.3.2	Schoorstenen				-	-
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen				-	-
<b>TOTAAL ALGEMEEN</b>					<b>€1.395</b>	<b>€3.040</b>

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				-	-
B.1.2	Metselwerk / gevels	<u>30.2</u> , <u>30.3</u> , <u>30.4</u> , <u>30.9</u> , <u>30.13</u> , <u>34.12.1</u>	H	n.v.t.	€905	€6.730
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	<u>8.2.1.1.4</u> , <u>34.1</u> , <u>34.2</u> , <u>34.11</u>	H	n.v.t.	€1.235	€300
B.2.2	Schilderwerk buiten	<u>34.10.1</u> , <u>35.1.1</u> , <u>35.1.4</u>	H	n.v.t.	€0	€2.890
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht	<u>13.1.1.6</u>	H	n.v.t.	€0	€590
B.6	Diversen				-	-
<b>TOTAAL BOUWLAGEN</b>					<b>€2.140</b>	<b>€10.510</b>

### TOELICHTING

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

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

# BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

## PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	<b>FUNDERING</b> 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	<b>KRUIPRUIMTE</b> 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	<b>PORTIEK/GALERIJ</b> Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	<b>DAK</b> 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	<b>DAKBEDEKKING</b> Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	<b>SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS</b> 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	<b>BRANDVEILIGHEID</b> Tempex verwijderen	
A.5	<b>ONGEDIERTE/ZWAM</b> 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	<b>BETONWERK GEVELS</b> 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	<b>METALEN CONSTRUCTIEDELEN</b> 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	<b>METALEN CONSTRUCTIEDELEN</b> 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	<b>KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN</b> 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	<b>SCHILDERWERK BUITEN</b> 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	<b>VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN</b> 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	<b>SANITAIR</b> Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	<b>VENTILATIE/VOCHT</b> Bij inpanidige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2