



Bouwtechnische keuring

Heemraadlaan 52, Leiderdorp

Keuring is uitgevoerd door Jeroen Vogt - Homekeur BV voor VERRA Real Estate Den Haag | 07 oktober 2022 09:00

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 | |
| 4.2 Asbest | Goed |
| 4.3 Riolering en afvoeren | Goed |
| 4.4 Installaties & Apparaten | Goed |
| 4.5 Keuken apparatuur | Goed |
| 6 Kap/dak constructie van de woning | Niet waarneembaar |
| 7 Dakbeschot/dakelementen | Niet waarneembaar |
| 8 Dakopeningen | Goed |
| 8.2 Dakramen en lichtkoepels | Goed |
| Dakraam en/of lichtkoepel | Goed |
| Constructie rond dakraam | Niet waarneembaar |
| Aansluitingen dakraam <-> dak | Goed |
| Overige opmerkingen dakraam | Goed |
| 9 Trappen in de woning | Goed |
| 9.1 Vaste trappen in de woning | Goed |
| Trap stabiliteit | Goed |
| Trap opstap/optrede | Goed |
| Trap aantrede | Goed |
| Trappleuning | Goed |
| Trap hekwerken/ balustrades | Goed |
| 10 Vloeren, wanden, plafonds en overige | Redelijk |
| 10.1 Vloeren in de woning | Goed |
| 10.2 Vloerafwerking | Matig |
| 10.4 Wand in de woning | Slecht |
| 10.5 Plafonds in de woning | Goed |
| 10.6 Vensterbanken | Goed |
| 11 Schilderwerk in de woning | Redelijk |
| 11.1 Binnenkozijnen & deuren | Goed |
| 11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde | Matig |
| 11.3 Plafond schilder en sauswerk | Goed |
| 12 Binnenkozijnen & deuren | Redelijk |
| 12.1 Hang & sluitwerk | Redelijk |
| 12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren | Redelijk |
| 13 Keuken & Sanitaire groepen | Redelijk |
| 13.1 Badkamer | Redelijk |
| Badkamer samenvatting | Redelijk |
| Vochtmeting badkamer | Slecht |
| Kitwerk badkamer | Goed |
| Voegwerk badkamer | Goed |
| Wand en vloerafwerking badkamer | Matig |

| Onderwerp | Resultaat |
|---|-----------|
| Opmerkingen ventilatie badkamer | Matig |
| Overige opmerkingen badkamer | Goed |
| Wand schilder en sauswerk | Matig |
| Elektra en aarding in de badkamer | Redelijk |
| Aarding badkamer | Matig |
| Wandcontactdozen | Goed |
| Algemene opmerkingen van de inspecteur | Goed |
| 13.2 Toiletten | Redelijk |
| Toilet 1 | Redelijk |
| Voorzieningen in toilet | Goed |
| Tegel, kit en voegwerk | Matig |
| Gebreken toilet & voorzieningen | Goed |
| Toilet 2 | Redelijk |
| Voorzieningen in toilet | Goed |
| Tegel, kit en voegwerk | Matig |
| Gebreken toilet & voorzieningen | Goed |
| 13.3 Keuken | Goed |
| Algehele indruk keuken | Redelijk |
| Installatie/water keuken | Goed |
| Keukenmeubel/kast | Goed |
| Keukenapparatuur | Goed |
| 14 Installaties, gas, water en elektra | Redelijk |
| 14.1 Elektra installatie | Redelijk |
| Bedrading | Matig |
| Vinyl of jute bedrading | Goed |
| Stalen buis | Goed |
| Groepen en meterkast | Matig |
| Aantal groepen | Redelijk |
| Hoofdschakelaar | Matig |
| Aardlekschakelaar | Goed |
| Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten | Goed |
| Randaarde op wandcontactdozen | Goed |
| 14.2 Watersysteem | Goed |
| 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 |
| 14.6 Radiatoren | Matig |
| 14.7 Vloerverwarming | Goed |
| 15 Ventilatie in de woning | Matig |
| 15.1 Ventilatie systeem | Matig |
| 15.2 Ventilatioerosters op beglazing/kozijn | Matig |
| 16 Brandveiligheid in de woning | Slecht |
| 16.3 Rookmelders | Slecht |

| Onderwerp | Resultaat |
|--|-------------------|
| 17 Kruipruimte | Goed |
| 17.1 Vloerluik t.b.v kruipruimte | Goed |
| 18 Beton of steenachtige vloer | Goed |
| 18.1 Vloerconstructie | Goed |
| 18.2 Klimaat en ventilatie kruipruimte | Goed |
| 20 Overige opmerkingen kruipruimte | Matig |
| 20.1 Overige opmerkingen kruipruimte | Matig |
| 20.2 Algemene opmerkingen van de inspecteur | |
| 21 Riolering in woning/kruipruimte | Matig |
| 23 Fundering van de woning | Goed |
| 23.1 Opmerkingen en/of afwijkingen fundering | Goed |
| 24 Optrekkend vocht | Slecht |
| 26 Daken | Goed |
| 26.1 Dakvlak doorzadeling | Goed |
| 26.3 Horizontale uitlijning noklijn | Goed |
| 26.4 Pannendak | Goed |
| Algehele conditie van de pannen | Goed |
| Pannen | Redelijk |
| Nokpannen | Goed |
| Overige opmerkingen dak | Niet waarneembaar |
| 26.12 Diverse loodaansluitingen op hoofddak | Goed |
| 26.17 Algemene opmerkingen van de inspecteur | Goed |
| 27 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren | Matig |
| 27.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren | Matig |
| Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 1 | Redelijk |
| Schoorsteen | Matig |
| Beton afdekplaat op schoorsteen | Niet waarneembaar |
| Overige gebreken schoorsteen | Matig |
| Asbestkanaal in schoorsteen | Goed |
| Vochtmeting schoorsteen | Goed |
| Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 2 | Matig |
| Schoorsteen | Matig |
| Beton afdekplaat op schoorsteen | Niet waarneembaar |
| Overige gebreken schoorsteen | Slecht |
| Asbestkanaal in schoorsteen | Goed |
| 28 Overige dak en/of gevel doorvoeren | Goed |
| 29 Goten | Slecht |
| 29.1 Zinken goot | Slecht |
| 32 Afwatering en hemelwaterafvoeren | Matig |
| 32.1 Opmerkingen of gebreken HWA | Matig |
| 34 Gevels | Redelijk |
| 34.1 Uitlijning van de woning | Goed |
| 34.4 Zetting en scheurvorming (metselwerk) | Matig |
| 34.5 Overige bevindingen gevels | Slecht |
| 34.7 Voegwerk gevels | Matig |
| 34.8 Overige gebreken gevels | Matig |

| Onderwerp | Resultaat |
|---|-------------------|
| 34.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen | Matig |
| 34.10 Trasraam | Goed |
| 34.11 Gevelafdekker steenachtig | Goed |
| 34.12 Muurafdekker zink of metaal | Goed |
| 34.13 Algemene opmerkingen van de inspecteur | Goed |
| 37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning | Redelijk |
| 37.1 Hang- en sluitwerk kozijnen | Matig |
| 37.2 Houtrot kozijnen | Slecht |
| 37.5 Kozijnbevestiging | Goed |
| 37.6 Kozijnrubbers | Goed |
| 37.7 Kozijn vervuiling | Goed |
| 37.10 Beglazing | Goed |
| Beglazing | Goed |
| 37.11 Overige gebreken kozijnen | Slecht |
| 37.12 Raamdorpels | Matig |
| Raamdorpelstenen (keramisch) | Matig |
| 38 Schilderwerk buiten de woning | Slecht |
| 38.2 Schilderwerk (per direct uitvoeren) | Slecht |
| Kozijn schilderwerk | Slecht |
| 41 Bijgebouw of opstal | Matig |
| 41.1 Bitumen dakbedekking | Slecht |
| Algehele conditie van de bitumen | Slecht |
| 41.15 Diverse dak van bijgebouw of opstal | Niet waarneembaar |
| 41.17 Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw | Slecht |
| 41.18 Gevels bijgebouw of schuur | Matig |
| Gevels bijgebouw metselwerk | Matig |
| 41.19 Schilderwerk bijgebouw en/of opstal | Slecht |
| Kozijn schilderwerk | Slecht |
| Overstekken en boeiboorden schilderwerk | Slecht |
| 41.20 Overige opmerkingen kozijnen | Redelijk |
| 41.21 Asbest in bijgebouw of schuur | Goed |
| 41.22 Algemene opmerkingen van de inspecteur | |
| 44 Buiten de woning (tuin e.d) | Redelijk |
| 44.1 Algeheel onderhoud buiten de woning | Matig |
| 44.3 Metselwerk buiten de woning | Goed |
| 45 Slotopmerking & uitsluitingen | Goed |

Kosten

| Onderwerp | Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|---|----------------------|----------------------|----------------|
| 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 | €0 | €0 | €0 |
| 9 Trappen in de woning | €0 | €0 | €0 |
| 10 Vloeren, wanden, plafonds en overige | €360 | €350 | €0 |
| 11 Schilderwerk in de woning | €0 | €1.260 | €0 |
| 12 Binnenkozijnen & deuren | €0 | €350 | €0 |
| 13 Keuken & Sanitaire groepen | €904 | €624 | €700 |
| 14 Installaties, gas, water en elektra | €390 | €160 | €0 |
| 15 Ventilatie in de woning | €0 | €0 | €0 |
| 16 Brandveiligheid in de woning | €120 | €0 | €0 |
| 17 Kruipruimte | €0 | €0 | €0 |
| 18 Beton of steenachtige vloer | €0 | €0 | €0 |
| 20 Overige opmerkingen kruipruimte | €485 | €440 | €2.500 |
| 21 Riolering in woning/kruipruimte | €0 | €415 | €760 |
| 23 Fundering van de woning | €0 | €0 | €0 |
| 24 Optrekkend vocht | €0 | €555 | €0 |
| 26 Daken | €160 | €0 | €0 |
| 27 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren | €820 | €620 | €0 |
| 28 Overige dak en/of gevel doorvoeren | €0 | €0 | €0 |
| 29 Goten | €310 | €0 | €0 |
| 32 Afwatering en hemelwaterafvoeren | €105 | €105 | €0 |
| 34 Gevels | €615 | €2.350 | €580 |
| 37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning | €820 | €160 | €0 |
| 38 Schilderwerk buiten de woning | €290 | €0 | €0 |
| 41 Bijgebouw of opstal | €1.780 | €340 | €750 |
| 44 Buiten de woning (tuin e.d) | €0 | €0 | €0 |
| 45 Slotopmerking & uitsluitingen | €0 | €0 | €0 |
| Totaal | €7.159 | €7.729 | €5.290 |

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

- 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.
- 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.

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.

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.

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.

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 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.
- 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.

2 Inspectie & woningdetails

Tijdens de inspectie zijn de weersomstandigheden prima, er zijn geen belemmeringen geweest (mits dit specifiek is benoemd) om de inspectie volledig uit te voeren.

Woningen met een bouwjaar voor 1975 zijn tijdens de bouw slecht tot geheel niet geïsoleerd. Energie besparen was in die periode totaal nog geen issue. Net zo min als brandveiligheid en een gezond binnenklimaat. In de loop van de jaren is er dus heel veel aangepast en verbeterd aan deze woning! Net zo goed als dat veel voordelen heeft, is dat ook een reden om alert te zijn! Veel oude en nieuwe technieken of methodieken zijn aan elkaar verbonden en vormen thans deze woning. Tijdens deze inspectie is er extra aandacht voor al deze aanpassingen die zijn gerealiseerd, ook is extra gelet op constructieve wijzigingen! Let op: in deze periode is ook het gebruik van asbest toegepast in de woningbouw!

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

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



3 Algemene opmerkingen van de inspecteur

Goed

- Verderop in het rapport zijn de dakramen beschreven. Voor het rapport zijn alle twee de dakramen samengevoegd en als een (overkoepelend) dakraam beschreven. De tekst daarvan is op beide dakramen van toepassing.
- In de woning is wat klein schilderwerk nodig aan binnenkozijnen, ander houtwerk en binnenzijde van de buitenkozijnen. De kosten daarvoor zijn samengevoegd en (in het rapport) opgenomen als kosten voor het schilderen van de binnenzijde van de buitenkozijnen.
- In de waterleiding zijn op twee plaatsen waterslagdempers aangebracht. Op basis daarvan kan aangenomen worden dat er voorheen sprake was van waterslag. In veel gevallen is dat het gevolg van onvoldoende bevestiging van de waterleiding. Mogelijk is daar sprake van. Dit was bij de inspectie niet vast te stellen.



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

Aan de aanwezige eigenaar of diens vertegenwoordiger is gevraagd of er naast gebreken nog andere zaken bekend of belangrijk genoeg zijn om te vermelden ten behoeve van een nieuwe eigenaar. Hierop zijn de volgende bijzonderheden of opmerkingen gemeld: (1) er is een bouwkundig rapport, van ca. 3 jaar geleden, beschikbaar. Daarin is naderhand aangegeven welke punten zijn hersteld.

4.2 Asbest

Goed

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.

Door de aanwezige eigenaar of diens vertegenwoordiger is gemeld dat niet bekend is of in de woning asbest verdachte materialen aanwezig zijn.

- Hierbij merken we op dat indien volledige 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 technische installaties en of alle installaties voldoende en goed kunnen functioneren. Door de aanwezigen zijn hierop geen bijzonderheden gemeld! De technische installaties functioneren voldoende en er zijn geen gebreken bekend.

4.5 Keuken apparatuur

Goed

Er is ter plaatste gevraagd of er gebreken bekend zijn aan de keuken apparatuur en of alle apparaten en voorzieningen in de keuken voldoende en goed kunnen functioneren. Door de aanwezigen zijn hierop geen gebreken of bijzonderheden gemeld!

6 Kap/dak constructie van de woning

Niet waarneembaar

De kap, dak, gordingen en spanten constructie is van binnenuit NIET zichtbaar, er is naar deze elementen dus geen onderzoek mogelijk geweest. Toch is het geheel voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd. Deels is dan gezocht naar indicatoren die aanleiding zouden kunnen geven of een indicator zouden kunnen zijn voor afwijkingen of gebreken achter de afwerkingen en/of betimmeringen. Indien van toepassing, en voor zover de inspecteur dat visueel waar heeft kunnen nemen, zijn hierover in het verdere van deze rapportage opmerkingen gemaakt.



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

8 Dakopeningen

Goed

8.2 Dakramen en lichtkoepels

Goed

Dakraam en/of lichtkoepel

Goed

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.



Constructie rond dakraam

Niet waarneembaar

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



Aansluitingen dakraam <> dak

Goed

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

- Controleer jaarlijks deze aansluitingen rond de dakopeningen, eventueel opgewaaid materiaal kan direct worden gecorrigeerd.
- Verwijder vuil en blad rond de dakopening om belemmeringen in de afwateringen te voorkomen.



Overige opmerkingen dakraam

Goed

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

9 Trappen in de woning

Goed

9.1 Vaste trappen in de woning

Goed

Trap stabiliteit

Goed

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

Trap opstap/optrede

Goed

De optrede van de vaste trap is goed en loopt uitstekend.

- De optrede (hoogte) van een trap bepaalt hoe gemakkelijk iedereen op en af de trap kan.
- De hoogte die overbrugd dient te worden is steeds een veelvoud van de optrede.
- Alle trappen dienen immers even hoog te zijn, dat wil zeggen voor een gemiddelde woning maximaal 18,5 centimeter.



Trap aantrede

Goed

De aantrede van de vaste trap is goed en loopt uitstekend.

- De aantrede (het tredevlak waar u op staat) van een trap bepaalt hoe gemakkelijk iedereen de trap op en af kan.
- Voor gemiddelde woningen geldt een minimum van 23 cm. Deze minimummaten ondersteunen nog steeds niet de volledige voet.



Trapleuning

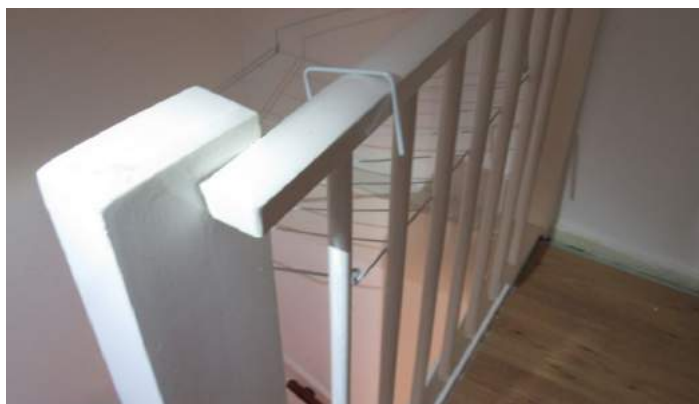
Goed

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

Trap hekwerken/ balustrades

Goed

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



10 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Redelijk

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

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 vloerbeschoot 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

Matig

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.

Op de vloeren is tegelwerk aanwezig, deze zijn gevoegd. Op meerdere plaatsen is schade aan dit voegwerk. Het is beter om deze schade te herstellen.

- Voor herstel zijn wij uitgegaan van een standaard aantal vierkante meters
- Tijdens uitvoering kan de hoeveelheid nog wijzigen als blijkt dat meer voegwerk los ligt.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €350 | €0 |



10.4 Wanden in de woning

Slecht

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 |

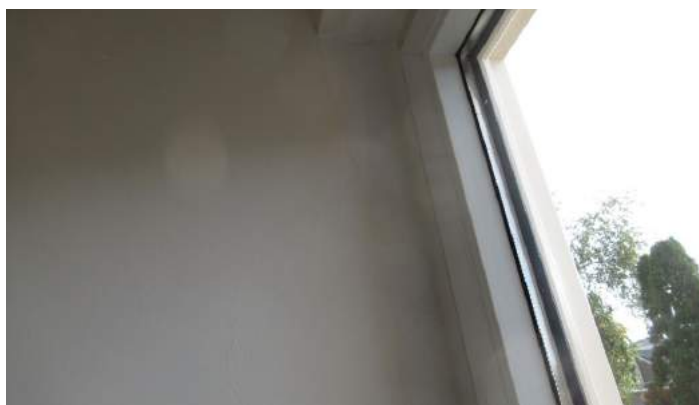
(1) het gaat hier om optrekkend vocht in de binnenmuur. Dit is verderop in het rapport opgenomen bij "24 Optrekkend vocht" en "34 Gevels".



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.

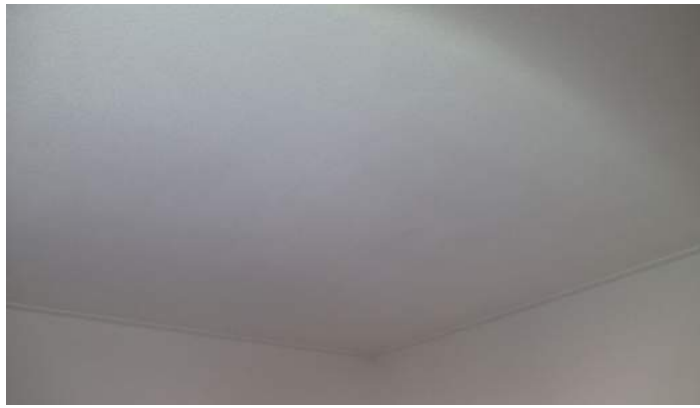


10.5 Plafonds in de woning

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.



10.6 Vensterbanken

Goed

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



11 Schilderwerk in de woning

Redelijk

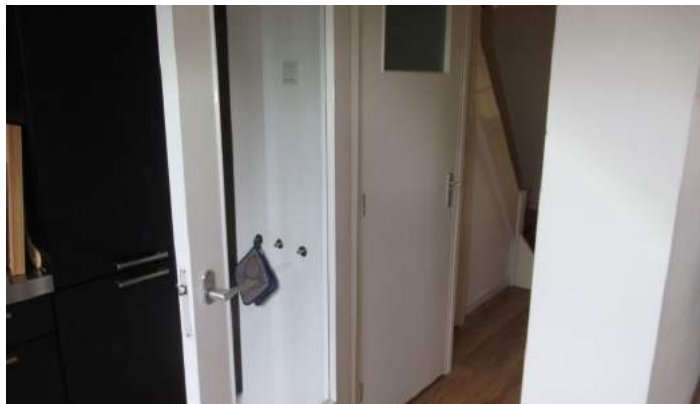
Goed binnenschilderwerk is mooi om naar te kijken, maar zorgt ook voor de nodige bescherming van uw woning. Opmerkingen en aandachtspunten voor eventueel schilderwerk in de woning:

- 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 is 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

Matig

Het schilderwerk van de buitenkozijnen is aan de binnenzijde gezien en gecontroleerd. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een matige conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde kleine beurt (schuren en 1x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €1.260 | €0 |



11.3 Plafond schilder en sauswerk

Goed

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



12 Binnenkozijnen & deuren

Redelijk

12.1 Hang & sluitwerk

Redelijk

Het hang & sluitwerk, openen en sluiten van de binnendeuren en binnenkozijnen is steekproefsgewijs op gebreken gecontroleerd. Hierbij zijn een aantal kleine reparabele gebreken opgemerkt, het geheel kan verder goed functioneren. Naast regulier onderhoud worden een aantal kleine werkzaamheden, verbeteringen of reparaties geadviseerd.

- 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).

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €190 | €0 |



12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Redelijk

Enkele deuren klemmen of kunnen niet goed gesloten worden. In de meeste gevallen kunnen niet goed sluitende deuren worden afgesteld, in het ergste geval moet er geschaafd worden.

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



13 Keuken & Sanitaire groepen

Redelijk

13.1 Badkamer

Redelijk

Badkamer samenvatting

Redelijk

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



Vochtmeting badkamer

Slecht

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

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

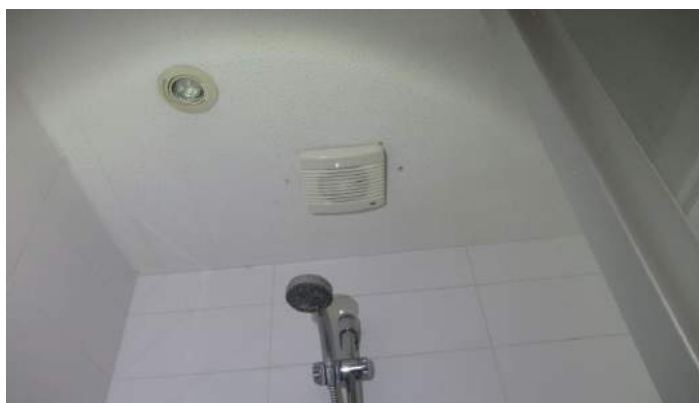
| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €85 | €0 | €0 |

Het kitwerk (in de natte gedeeltes) is gecontroleerd op deugdelijkheid, hechting aan een basis en functie. De vochtmeting geeft een verhoogd percentage rond diverse kitnaden. Voortdurende vochtbelasting maakt de gebruikte lijmen ten behoeve van het tegelwerk week en kunnen loszittend tegelwerk veroorzaken. Een waterdichte afdichting moet gerealiseerd worden! In dit geval moet 12 m¹ kitwerk direct worden vervangen.

- Het oude kitwerk moet vanzelf eerst worden verwijderd, de ondergrond goed reinigen waarna het nieuwe kitwerk aangebracht kan worden en het geheel weer prima kan functioneren.

- Er is uitgegaan van een gemiddelde prijs per strekkende meter. Bij grotere/kleinere hoeveelheden kitwerk kan de prijs per meter hoger/lager zijn.
- Goed en mooi kitwerk is een vak apart! Krijgt u het zelf niet voor elkaar om net werk te leveren? Vraag dan plaatselijk om advies of vraag een uitvoerende partij die u hiermee van dienst zou kunnen zijn.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €324 | €0 | €0 |



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. In dit geval moet 3 m2 voegwerk direct 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 herstelpoging (zonder garantie op succes).

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €315 | €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 keurig 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.

Opmerkingen ventilatie badkamer

Matig

De ventilatie in de badkamer is goed geregeld, er zijn voldoende mogelijkheden om de waterdamp 'weg' te ventileren. Door deze goede manier van ventileren zal er niet snel condensatie plaats vinden op materialen of ondergronden waardoor bijvoorbeeld een schimmel wordt voorkomen. Het gedrag van de gebruiker is altijd een belangrijk onderdeel van een goede ventilatie.

In de badkamer zijn op wanden en/of plafonds een schimmel aanwezig. De enige manier om dit te bestrijden is een betere ventilatie. Verder kan de schimmel in de badkamer op verschillende manieren worden verwijderd. Met soda, met chloor of met een speciaal anti-schimmel middel. Indien de ventilatie niet wordt verbeterd zal de schimmel snel terugkeren.

- In de badkamer wordt tijdens het douchen of baden erg veel waterdamp geproduceerd. Wanneer deze damp niet voldoende afgevoerd wordt via natuurlijke of mechanische ventilatie zal het snel gaan condenseren. Er vormen zich dan kleine waterdruppeltjes op de muur, het plafond, het raam of de spiegel.
- Vooral de muren en het plafond zijn gevoelig voor schimmels omdat het oppervlak hiervan vaak wat ruw is, enigszins poreus en daardoor een bepaalde hoeveelheid vocht kan opnemen. Het is dus een goede voedingsbodem voor schimmels.
- Schimmel kan overal in de badkamer voorkomen, mits de plekken maar langdurig vochtig zijn. Veel voorkomende plaatsen zijn: kitranden (wastafel, bad, douchebak), bovenzijde van de muur, plafond en het voegwerk tussen de tegels.



Overige opmerkingen badkamer

Goed

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



Wand schilder en sauswerk

Matig

Het plafond (en eventueel wand) saus- en/of schilderwerk verkeerd in een matige conditie. Het geheel is niet al te best onderhouden, regulier onderhoud wordt bijna achterstallig en moet worden uitgevoerd.

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

Elektra en aarding in de badkamer

Redelijk

Aarding badkamer

Matig

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

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

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

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



Wandcontactdozen

Goed

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



Algemene opmerkingen van de inspecteur

Goed

- In de badkamer is een verhoogd vochtgehalte gemeten in de wanden van de douche. Deze meting lijkt beïnvloed te worden door materialen in de tegelwanden. De correctie daarvoor is ongeveer 20%. Dat betekent dat het werkelijke vochtgehalte in de wanden ca. 20 % bedraagt.
- In de beide toiletten (begane grond en verdieping) ontbreekt een ventilatie. In beide toiletten is een koker (vermoedelijk voor leidingen) aanwezig, die naar zolder lijkt te voeren. Misschien is het mogelijk om deze koker ook te gebruiken voor ventilatie van de toiletten. Dit kan onderzocht worden.



13.2 Toiletten

Redelijk

Toilet 1

Redelijk

Voorzieningen in toilet

Goed

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



Tegel, kit en voegwerk

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.

Het kitwerk in het toilet is gecontroleerd op deugdelijkheid, hechting en functie. In dit geval zijn er gebreken opgemerkt en is de kwaliteit niet optimaal. U wordt geadviseerd om ongeveer 1 strekkende meter kitwerk te vervangen.

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

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €22 | €0 |



Gebreken toilet & voorzieningen

Goed

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 |

Er is geen of 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 |

Toilet 2

Redelijk

Voorzieningen in toilet

Goed

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

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



Tegel, kit en voegwerk

Matig

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.

Het kitwerk in het toilet is gecontroleerd op deugdelijkheid, hechting en functie. In dit geval zijn er gebreken opgemerkt en is de kwaliteit niet optimaal. U wordt geadviseerd om ongeveer 1 strekkende meter kitwerk te vervangen.

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

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €22 | €0 |



Gebreken toilet & voorzieningen

Goed

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 |

Er is geen of 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 |

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

Redelijk

De gehele keuken is redelijk goed onderhouden, 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

Redelijk

14.1 Elektra installatie

Redelijk

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

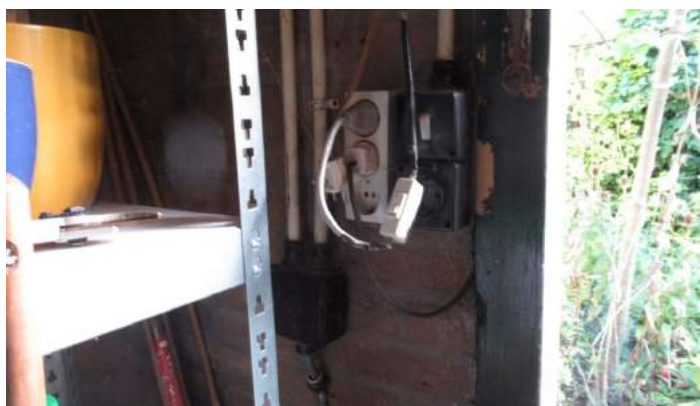
Bedrading

Matig

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

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

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





Vinyl of jute bedrading

Goed

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

Stalen buis

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.

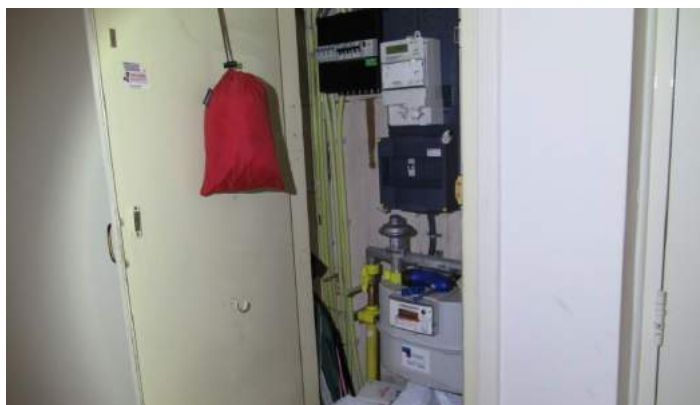
Groepen en meterkast

Matig

De meterkast wordt in veel huishoudens als opslagplaats gebruikt. Wij kunnen niet anders dan u adviseren dat de meterkast hiervoor niet is bedoeld. Bovendien kunt u in een opgeruimde meterkast altijd goed bij de schakelaars, om bij een calamiteit de elektriciteit te kunnen uitschakelen, zorg daarom ook dat de meterkast altijd goed bereikbaar is.

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

De meterkast kan onvoldoende ventileren. U wordt geadviseerd een voorziening toe te passen voor luchtverversing. Denk hierbij aan een rooster in de deur (aan onderzijde) of een rooster in de wand van de meterkast. De kast zal vele malen minder muff ruiken, minder stof vasthouden en minder gevoelig zijn voor het kweken van schimmels en dergelijke.



Aantal groepen

Redelijk

Er is een groepenkast met 7 of minder groepen in de woning aanwezig. Voor een doorsnee woning is dit 'net aan' maar eigenlijk onvoldoende. Bedenk dat bijvoorbeeld alleen een wasmachine, een wasdroger, een vaatwasser en een oven/magnetron ieder al een aparte groep nodig hebben. Er zijn dan dus al snel onvoldoende groepen om de rest van de woning, schuur en eventueel tuin te verdelen. Vanaf ten minste 7 groepen beoordelen wij als 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. Let op, tijdens deze bouwtechnische keuring is de aardlekschakelaar niet getest!



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 aarddraad naar de aarde loopt. De aarddraad 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 aarddraad. 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 aarddraad aangesloten, deze aarddraad gaat via de bekabeling (het snoer en de stekker) en het stopcontact (met randaarde) via de meterkast en een aardpen de grond in!
- Dit onderdeel van de bouwtechnische keuring is geen keuring van uw laagspanningsinstallatie en ook niet getoetst conform de NEN 1010.

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



14.2 Watersysteem

Goed

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.

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_2 (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.

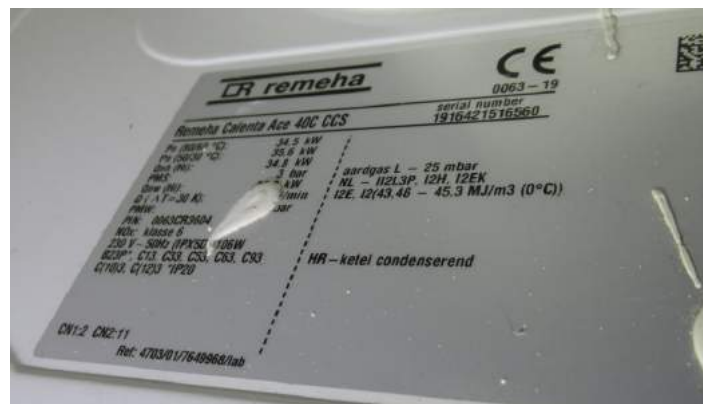
Onderhoud & bouwjaar

Goed

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

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

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



Opmerkingen CV ketel

Goed

Met betrekking tot de ketel, koppelingen, aansluitingen, beugeling, bevestiging aanzuiging en rookgasafvoer is gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt ten tijde van de inspectie.



14.6 Radiatoren

Matig

Er zijn gebreken en/of defecten aan radiatorcranen. Losse onderdelen kunnen meestal nog wel worden aangeschaft, in het ergste geval moeten enkele cranen worden vervangen.

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

Er is roestvorming aanwezig op radiatoren, vooral daar waar roest aanwezig is op de koppelingen of in natte ruimtes verdient dit wat extra aandacht. Het is zaak dat indien mogelijk oorzaken worden weggenomen, roest wordt verwijderd en de materialen worden beschermd met een primer en afgewerkt met een lak.



14.7 Vloerverwarming

Goed

Vloerverwarming is een vorm van verwarming die in de vloer is ingebouwd. Indien goed aangebracht is de warmteafgifte overal in de ruimte gelijk en is er slechts minimaal sprake van temperatuurgelaagdheid in de ruimtelucht. Hierdoor ontstaat een zeer aangename temperatuur.

- Het uitgangspunt is dat alle aangesloten groepen functioneren, indien niet dan zal dit zijn gemeld of op enig moment openbaar komen.
- Met name groepen met lang leidingwerk hebben nogal eens moeite om 'rond' te pompen. Het gebeurt regelmatig dat dan slechts een deel van de vloer wordt verwarmd.
- Het is niet mogelijk om binnen de scope van deze inspectie het leidingwerk te controleren.
- Eventueel kan het leidingwerk middels thermografie inzichtelijk worden gemaakt.

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



15 Ventilatie in de woning

Matig

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 geschiedt op een natuurlijke manier. Voorbeelden die voor natuurlijke ventilatie kunnen zorgen, zijn luchtroosters, zelfregulerend ventilatieroosters, moproosters in buitenmuren, kieren e.d.

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

15.2 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Matig

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 niet in alle verblijfsruimtes 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.

De ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen verkeren in een redelijke conditie, maar functioneren matig en moeizaam. Deze dienen te worden onderhouden en gereinigd. Dit kan eventueel door zelfwerkzaamheid. Lees de hiervoor geplaatste opmerking met betrekking tot het reinigen van deze ventilatie roosters. Voor het onderhouden van de ventilatieroosters kunt u onderhoudsinstructies bij de leverancier of op internet downloaden. Of de roosters van voldoende capaciteit zijn is niet berekend. Door het matige tot onvoldoende onderhoud functioneren onderdelen niet zoals bedoeld. Wij adviseren om het achterstallig onderhoud conform de voorschriften van de leverancier alsnog uit te voeren.

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



16 Brandveiligheid in de woning

Slecht

16.3 Rookmelders

Slecht

In de woning zijn onvoldoende rookmelders, deze behoren op elke verdieping aanwezig zijn! Een rookmelder is bedoeld om een brand te detecteren, hierop kunnen de melders een luid signaal geven. Vanwege de aanstaande verplichting nemen we een stelpost op om 1 rookmelder(s) in de woning te monteren. Voor uw eigen veiligheid!

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

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

Wanneer u uw huis gaat opknappen of verbouwen mag dit niet tot gevolg hebben dat de brandveiligheid vermindert. Besef dat door het verwijderen van deuren of tussenwanden, brand en rook zich vanuit een ruimte snel door de gehele woning kan verspreiden.

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



17 Kruipruimte

Goed

De onderste woonlaag grenst aan een kruipruimte en 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.

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



17.1 Vloerluik t.b.v kruipruimte

Goed

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

18 Beton of steenachtige vloer

Goed

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

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

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

18.1 Vloerconstructie

Goed

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



18.2 Klimaat en ventilatie kruipruimte

Goed

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

De kruipruimte is voldoende geventileerd, het klimaat is goed. Er is geen risico op condensatie aan onderzijde van de vloerconstructie. Prima dus!

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

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

Matig

20 Overige opmerkingen kruipruimte

20.1 Overige opmerkingen kruipruimte

Matig

In de kruipruimte is het een rommel met bekabeling. Meerdere elektra en overige bekabeling ligt los op de grond en vormt een risico bij wateroverlast. Wij adviseren de diverse bekabeling op te binden en aan de onderzijde van de vloer of aan overige leidingwerk te bevestigen.

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

In de kruipruimte hangen meerdere leidingen los of liggen over de bodem, dit zorgt voor klappend leidingwerk of een terugslag bij het gebruik van warm/koud water in de woning. Wij adviseren de leidingen aan de onderzijde van de vloer of aan de fundering te monteren.

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

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

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

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

In de kruipruimte is leidingwerk, dit leidingwerk is aan het roesten. Een risico van roestende leidingen is vanzelf lekkage. Een lekkage is niet altijd even eenvoudig vast te stellen! In elk geval wel een reden om alert te zijn. Het beste kunt u deze roestende leidingen nogmaals bekijken met een installateur. Mogelijk kunnen deze nog enige tijd blijven functioneren, op enig moment is het wel beter deze leidingen te vervangen door nieuw kunststof leidingwerk. Per direct worden geen herstelkosten opgenomen in deze begroting, op termijn moet hiermee toch wel rekening worden gehouden.



20.2 Algemene opmerkingen van de inspecteur

- De woning lijkt te zijn gefundeerd op betonnen palen. Gegevens hierover kunnen (meestal) bij de gemeente worden verkregen.
- De vloer van de begane grond is voorzien van vloerverwarming. De leidingen daarvoor (tussen de vloerverwarmingsunit en vloer) hangen los in de kruipruimte. De vloer van de begane grond is niet geïsoleerd. Vanwege beide redenen gaat er (onnodig) warmte verloren naar de kruipruimte. Het is te overwegen om daartegen maatregelen te treffen. De vloer kan aan de onderzijde geïsoleerd worden en de leidingen kunnen gebeugeld en geïsoleerd worden.
- Hoewel er geen water in de kruipruimte staat is het klimaat in de kruipruimte toch licht vochtig. In de kruipruimte is ook wat schimmel waargenomen. Het is aan te bevelen om daartegen maatregelen te treffen. De ventilatie van de kruipruimte kan worden verbeterd en de bodem kan geïsoleerd worden.
- De bodem van de kruipruimte kan geïsoleerd worden. Dit voorkomt dat grondwater in de kruipruimte kan verdampen. Door deze isolatie blijft de kruipruimte droger (of zelfs helemaal droog). Een voorbeeld van een product waarmee de bodem geïsoleerd kan worden is (EPS) "Drowa Chips", een ander voorbeeld is (EPS) "bodemhygrolatie" van Thermo Komfor. Er zijn ook andere goede isolatieproducten die gebruikt kunnen worden.

Voor de hiervoor gemaakte 'Opmerkingen van de inspecteur' moet rekening worden gehouden met verbeterkosten voor herstel, vervanging, vernieuwing of verbetering ten bedrage van 2500 euro.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €0 | €2.500 |

21 Riolering in woning/kruipruimte

Matig

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

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

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

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €415 | €0 |

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

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



Er is een gietijzeren riolering aangetroffen. Gietijzeren (metalen) rioleringen zijn in het verleden vaak gebruikt voor de aanleg van rioleringstelsels. Er is dan ook niets mis met dergelijk materiaal, echter wordt tegenwoordig meestal gekozen voor kunststof rioleringen. Indien de riolering functioneert is er nog geen reden om deze te vervangen. Bijna alle gietijzeren riolering zijn echter op dit moment aan het einde van de levensduur. Gietijzer wordt namelijk vanaf de jaren '70 niet meer gebruikt. Als u een gietijzeren riool met problemen heeft, zal de gietijzeren riolering (op korte termijn) vervangen moeten worden. Ook wanneer u geen rioolproblemen heeft, kunt u overwegen de riolering preventief te laten vervangen door een modern materiaal als PVC.

- Hoewel gietijzer een sterk materiaal is, kent het een groot aantal nadelen bij het gebruik ervan voor het riool. Het grootste probleem van gietijzeren riolering is dat het gietijzer roest. Het materiaal staat continu bloot aan water en zuurstof (de twee factoren waardoor roestvorming snel bij gietijzer ontstaat).
- Door de roestvorming ontstaat een oneffen oppervlak in het gietijzeren riool. Hier blijft makkelijk toiletpapier aan vastzitten, waardoor verstopping ontstaat.
- Daarnaast worden de aansluitingen tussen gietijzeren rioolstukken na verloop van tijd slecht en kan lekkage ontstaan. Verder slijt het gietijzer na jarenlang gebruik sneller dan moderne materialen.
- De beoordeling van de riolering welke hierna volgt betreft altijd alleen datgene wat visueel waarneembaar is.
- We merken op dat een riolering altijd beperkt zichtbaar is, niet alle zijde's zijn gezien, ook een doorvoer door een vloer of fundering of onderdelen welke deels in het zand liggen en/of delen van de riolering in andere niet bekeken of bereikbare compartimenten zijn vanzelf niet geïnspecteerd.

23 Fundering van de woning

Goed

De meest gebruikte en bekende methode om een woning te funderen is een heipaal. Op basis van de bouwstijl, inspectie en ter plaatse verkregen informatie gaan wij ervan uit (geen zekerheid) dat de woning is gefundeerd op betonnen heipalen. De fundering is op deze palen gefixeerd. De paal heeft een berekende vaste lengte en de paalpunt staat op de vaste (zand)grond.

- 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.



23.1 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! Het afgeleide oordeel van datgene wat wel is gezien kan worden samengevat als technisch in voldoende conditie.

24 Optrekkend vocht

Slecht

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

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

In de woning is optrekkend vocht aanwezig. Wij adviseren als preventieve maatregel de muur te injecteren. In dit geval kan dan over een lengte van 3 strekkende meter (vanuit de binnenzijde van de woning) de muren worden geïnjecteerd.

- Het 100% oplossen van dergelijke optrekkende vochtproblemen is hiermee niet gegarandeerd.
- Deze maatregel moet gezien worden als preventief en kan in combinatie met andere verbeteringen het probleem reduceren.
- In dit geval rekenen we met € 120,00 per strekkende meter, laat u echter altijd door een deskundige adviseren en vooraf offrenen!

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €555 | €0 |



26 Daken

Goed

Op het hoofddak van de woning is een pannendak aanwezig. Een dakpan is een dakbedekking van gebakken klei of gevormde beton die geschikt is 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.

26.1 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.
- Met deze visuele opname van het dakvlak aan de buitenzijde, wordt niet bedoeld dat het onderliggende dakbeschoot is geïnspecteerd, indien mogelijk en van toepassing zijn hierover in hoofdstuk 6 opmerkingen gemaakt.

26.3 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.

26.4 Pannendak

Goed

Algehele conditie van de pannen

Goed

De pannen op het dak verkeren in een technisch goede conditie. Deze zijn bekeken waarbij vooral gelet is of de kwaliteit van de pan niet al te zeer is aangetast. In dit geval wordt de kwaliteit als goed beoordeeld, het einde van de levensduur van de dakpan is nog lang niet aan de orde of in zicht.

- 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.

Pannen

Redelijk

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 |

Op het dak is vervuiling en mos aanwezig, vooral ook de aansluiting tussen de pannen is hiervoor gevoelig. Dit is eenvoudig te verwijderen. Indien de pannen nog van goede kwaliteit zijn kan een hogedrukreiniger worden gebruikt, een tuinslang met borstel is ook prima.

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

Nokpannen

Goed

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

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.

26.12 Diverse loodaansluitingen op hoofddak

Goed

Aan het aanwezige lood, wat aanwezig is op het hoofddak met eventuele (gevel) aansluitingen, zijn geen gebreken opgemerkt.

26.17 Algemene opmerkingen van de inspecteur

Goed

- In de dakgoot, aan de voorzijde van de woning, is (deels) een coating aangebracht. Dit is slechts een tijdelijke maatregel en geen langdurige en/of betrouwbare oplossing voor eventuele gebreken (lekkages) aan de dakgoot. Aangenomen moet worden dat de dakgoot (direct of op termijn) hersteld moet worden. Voor het rapport is dat aangenomen.

27 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Matig

27.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Matig

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

- Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteen voldoet. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd
- Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf

Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 1

Redelijk

Schoorsteen

Matig

Zichtbaar is dat de stenen van de schoorsteen schilferen, de patineerlaag komt los. De kwaliteit van de stenen verliest hierdoor meer en meer zijn functie. Dit kan zijn ontstaan door slecht onderhoud in het verleden. De vochtwerendheid is nu natuurlijk niet best, de schade zal zich verder uitbreiden. Als maatregel adviseren wij om de ergste schade te herstellen en de bovenzijde van de schoorsteen goed waterdicht te maken. Naar verwachting kan het totale vervangen van de schoorsteen dan nog wel langdurig worden uitgesteld.

- U kunt overigens het metselwerk tegen vocht beschermen door de stenen te impregneren. Een schoorsteen impregneren heeft als gevolg dat de schoorsteen geen water meer doorlaat.

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

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

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

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

Beton afdekplaat op schoorsteen

Niet waarneembaar

In verband met verhinderingen of de bereikbaarheid is de betonnen schoorsteen afdekplaat niet of onvoldoende te beoordelen. Indien hierover meer zekerheid is gewenst zal een vervolgininspectie uitgevoerd moeten worden. Voorzieningen in verband met de bereikbaarheid zullen dan eerst genomen moeten worden.

Overige gebreken schoorsteen

Matig

De loodaansluiting tussen de schoorsteen en het dak is niet optimaal, er zijn gebreken opgemerkt aan de loodslab. Hier kan nog relatief eenvoudig herstel / reparatie worden uitgevoerd. Om het risico op een lekkage te verkleinen adviseren we om dit zo spoedig mogelijk te herstellen.

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

Asbestkanaal in schoorsteen

Goed

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

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

Vochtmeting schoorsteen

Goed

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

Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 2

Matig

Schoorsteen

Matig

Het voegwerk verkeerd in een matige conditie. Op termijn moet u er rekening mee houden dat het voegwerk moet worden vervangen. Wanneer de voegen vergaan zijn is de kans aanwezig dat er lekkage gaat ontstaan in uw schoorsteen. Het gevolg van een lekkage in het rookkanaal is dat er water naar beneden kan komen en bovendien het gehele metselwerk kan aantasten.

- U kunt overigens het metselwerk tegen vocht beschermen door de stenen te impregneren. Een schoorsteen impregneren heeft als gevolg dat de schoorsteen geen water meer doorlaat.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €620 | €0 |

Beton afdekplaat op schoorsteen

Niet waarneembaar

In verband met verhinderings of de bereikbaarheid is de betonnen schoorsteen afdekplaat niet of onvoldoende te beoordelen. Indien hierover meer zekerheid is gewenst zal een vervolgininspectie uitgevoerd moeten worden. Voorzieningen in verband met de bereikbaarheid zullen dan eerst genomen moeten worden.

Overige gebreken schoorsteen

Slecht

Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. In dit geval is er schade, zijn er gebreken of breuk aan deze potten en moeten 1 potten worden vervangen.

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

Asbestkanaal in schoorsteen

Goed

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

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

28 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

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

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

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

29 Goten

Slecht

29.1 Zinken goot

Slecht

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

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

Het materiaal van de goot is oud, het geheel kan niet meer als bedoeld functioneren, er is een groot risico op lekkage of deze is reeds aanwezig. In dit geval moet 2 strekkende meter goot op korte termijn worden vervangen.

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

32 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Matig

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

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

32.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Matig

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de hemelwaterafvoeren, deze gebreken kunnen eenvoudig worden hersteld. Bij elke bouwmarkt kunnen de benodigde onderdelen worden aangeschaft.

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

Er is mechanische schade en/of een reparabel gebrek aan de hemelwaterafvoer. Onderdelen kunnen worden vervangen of gerepareerd.

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

34 Gevels

Redelijk

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.

34.1 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.

34.4 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 over een lengte van circa 4 meter 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.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €880 | €0 |

34.5 Overige bevindingen gevels

Slecht

Het metselwerk is vervuild, het is beter de gevel een keer goed te reinigen. Esthetisch zal dit fraaier zijn, ook voor het behoud van de materialen is dit wel een aanrader.

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

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 |

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

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

Er is schade aan het metselwerk, deze schade inclusief het voegwerk dient te worden hersteld. Let erop dat de 'oude' stenen deskundig worden verwijderd, nieuwe stenen moet vertand worden aangebracht. Vertanden wil zoveel zeggen het bestaande metselverband na herstel nog aanwezig is. Metselverband is het verband of de rangschikking waarin stenen, bijna altijd worden gemetseld. In dit geval moeten circa 4 stenen worden vervangen.

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

34.7 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 over een oppervlakte van ongeveer 8 vierkante meter 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)

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €680 | €0 |

34.8 Overige gebreken gevels

Matig

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 dilatatie kitvoegen welke in de gevel aanwezig zijn moeten (deels) worden vervangen. Een totale lengte van 2 meter moet worden vervangen. Gebreken aan de kitvoeg kunnen bijvoorbeeld een lekkage veroorzaken, gevelwater kan ongehinderd in de constructie verdwijnen. Indien in de constructie wapeningsijzer is gebruikt kan dit nu door vocht worden aangetast, gaan roesten, corroderen en (ernstige) betonschade veroorzaken.

- Afhankelijk van het aantal strekkende meters kitvoeg welke aangebracht moet worden kan de prijs zomaar verdubbelen of meer dan halveren.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €90 | €0 | €0 |

De gevel is (deels) begroeid met een beplanting. De meningen of dit wel of niet schadelijk is voor een gevel zijn hierover verdeeld. Wij zijn van mening dat een begroeide gevel niet wenselijk is (en dus beter om te verwijderen).

- De gevel vervuult en wordt aangetast, indien het ooit verwijderd moet worden zal het reinigen hoge kosten met zich meebrengen.
- Ongedierte wordt hierdoor aangetrokken en vogels zullen zich in de begroeiing nestelen.
- De begroeiing kan door open stootvoegen of andere openingen naar binnen groeien, in de spouw groeien, ja zelfs onder het plafond in de woning terecht komen.

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

De ventilatieroosters welke mede dienen als ventilatie voor de kruipruimte en mogelijk ook voor de spouw zijn (door materialen, voegwerk of vervuiling) afgedicht. Deze roosters hebben een belangrijke functie voor de constructie en enkele onderdelen van de woning. Geadviseerd wordt dan ook om de vervuiling of voegwerk op korte termijn te verwijderen zodat de ventilatie roosters weer als bedoeld kunnen functioneren.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €205 | €0 | €0 |

Tegen de gevel is boven het maaiveld en hoger dan gebruikelijk (deels) grond aangewerkt. De gevel hierachter is nu niet te inspecteren, tevens is hier een verhoogd risico op aantasting en/of rot in de materialen, vochtdoorslag en vochtotrek door mogelijk een langdurige vochtbelasting.

- Het advies is om deze situatie te verbeteren door bijvoorbeeld de grond te verwijderen en te zorgen voor een waterdichte afdichting. Of de afwatering te verbeteren.
- De genoemde kosten zijn ter verbetering van deze situatie, eventuele kosten voor materiaal herstel zijn niet begroot, omdat gebreken niet zichtbaar zijn.

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

34.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Matig

De betonnen latei boven de gevelopeningen zijn aan het einde voorzien van een zogenaamde harde voeg. Doordat de betonlatei boven het kozijn kan uitzetten en krimpen door weersinvloeden (zoals warmte en koude) drukt deze het metselwerk opzij waardoor scheurvorming in de gevel kan ontstaan (of reeds aanwezig is). Wij adviseren de harde voeg aan het einde van de latei te verwijderen (uitslijpen of uitboren) en hier een dilatatie kitvoeg in aan te brengen zodat de latei enigszins kan vervormen zonder direct schade aan de gevel te veroorzaken.

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

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

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

34.11 Gevelafdekker steenachtig

Goed

De gevel is aan de bovenzijde (deels) afgewerkt met een (steenachtige) gevel en/of muurafdekker. Een muurafdekker is een bedekking van een muur die niet door een dakvlak wordt gevrijwaard van inregenen. Een muurafdekker wordt toegepast op bijvoorbeeld een borstwering, een kopgevel of een gemetselde tuinmuur.

Aan de gevel/muur afdekker zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld prima en goed functioneren.

34.12 Muurafdekker zink of metaal

Goed

Muurafdekkers zorgen voor een stijlvolle afwerking en/of aansluiting van uw gemetselde muur en eventueel de aansluiting van het dak. De belangrijkste functie van een muurafdekker is de bescherming van uw metselwerk. Water en andere weersinvloeden kunnen uw muur beschadigen. Een afdekker beschermt uw muur! Voor muurafdekkers zijn veel verschillende (metalen) materialen geschikt.

Er zijn geen gebreken aan de muurafdekker, het geheel verkeert technisch in een goede conditie.

34.13 Algemene opmerkingen van de inspecteur

Goed

- In de binnemuur van de achtergevel is optrekkend vocht gemeten. Het vochtgehalte in de binnemuur is verhoogd. Via de buitengevel kan (middels een kijkgat) gekeken worden of de oorzaak van het hogere vochtgehalte kan worden vastgesteld. Dit kan bv. komen door zand en vuil in de spouw, in combinatie met ventilatievoegen op het maaiveld. Water, zand en vuil kunnen daardoor in de spouw stromen en zich daar ophopen. Hierdoor kan het binnenblad nat worden. Het is aan te bevelen om eerst onderzoek te doen naar de oorzaak van het optrekkend vocht. Als er geen oorzaak kan worden gevonden of als de oorzaak niet kan worden opgelost kan de binnemuur geïmpregneerd worden. Voor het rapport is dit laatste (voor de kosten) aangenomen.

37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Redelijk

In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

In de woning zijn kunststof kozijnen gemonteerd.

37.1 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 scharnierpennen 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 |

37.2 Houtrot kozijnen

Slecht

- 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 |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €240 | €0 | €0 |

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.

37.5 Kozijnbevestiging

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.

37.6 Kozijnrubbers

Goed

De rubbers langs de beglazing 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.

37.7 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.

37.10 Beglazing

Goed

Beglazing

Goed

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

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

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

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

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

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

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!

37.11 Overige gebreken kozijnen

Slecht

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

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

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

37.12 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 dient 4 strekkende meter voegwerk te worden vervangen. De oude voegen kunnen worden uitgeslepen.

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

38 Schilderwerk buiten de woning

Slecht

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 vochtintreding 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 dichten met een acrylaatkit.

38.2 Schilderwerk (per direct uitvoeren)

Slecht

Het schilderwerk (deels of het geheel) verkeert technisch in een slechte conditie. Per direct (binnen 1 jaar) moet diverse schilderwerk worden vernieuwd.

Kozijn schilderwerk

Slecht

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

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

41 Bijgebouw of opstal

Matig

Met bijgebouw wordt niet bedoeld een verplaatsbare houten blokhut of iets vergelijkbaars, dergelijke objecten vallen buiten de scope van deze inspectie. Met een bijgebouw wordt bedoeld een 'vaste' schuur, garage of ander soort van bijgebouw of opstal wat heel duidelijk een, niet aan de woning gekoppeld, onderdeel is van het object maar geen woonfunctie heeft.

41.1 Bitumen dakbedekking

Slecht

Algehele conditie van de bitumen

Slecht

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

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

De dakbedekking van het bijgebouw/opstal verkeert in een slechte technische conditie. Deze bedekking dient per direct vervangen te worden. Het risico op lekkage is zeer reëel aanwezig waardoor weer andere (vervolg)schade zal gaan ontstaan. Geadviseerd wordt om 6 m² dakbedekking per direct te vervangen.

- Laat u goed informeren over de verschillende soorten dakbedekking. Tegenwoordig zien wij steeds vaker dat een witte bitumen dakbedekking wordt toegepast voor platte daken. Een dergelijke dakbedekking blijft koeler in de zomer, rendement van bijvoorbeeld zonnepanelen verbeterd, lagere omgevingstemperatuur met als gevolg schonere lucht!
- Maak het dak tweemaal per jaar schoon.
- Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Controleer eventuele loodstroken op gebreken.

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

41.15 Diverse dak van bijgebouw of opstal

Niet waarneembaar

Op het dak ligt een dikke laag grind en/of staat veel water, hierdoor is de dakbedekking minder goed of zelfs geheel niet te beoordelen. De eventuele beoordeling is gedaan op basis van het beperkte zicht op de randstroken of op basis van een hele beperkte steekproef.

Het grind is vervuild en dient te worden gereinigd. Gebruik een bladblazer/zuiger. Doe dit onderhoud bij voorkeur in het voorjaar bij niet al te warm weer, het dak moet wel goed droog zijn om dit onderhoud te kunnen uitvoeren. Gebruik geen chemische reinigingsmiddelen!

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

41.17 Dakdetails en/of dakafwerkingen van het bijgebouw

Slecht

Het houtwerk (zoals de overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) zijn op houtrot gecontroleerd. Houtrot is aanwezig en dient deskundig te worden hersteld. Ook eventueel eerder gerepareerd houtrot moet worden gecontroleerd en alsnog deskundig worden hersteld. Houtrot reparatie is in principe goed mogelijk maar kan het beste door een deskundige met de juiste materialen en gereedschappen worden uitgevoerd. In dit geval moet het houtrot op een aantal plaatsen worden hersteld.

- Nadeel van houtrotherstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.
- Houtrot kan aanwezig zijn en pas zichtbaar worden bij schuur of herstelwerkzaamheden. Ook kan houtrot (bewust) zijn verborgen of slecht zijn hersteld.

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

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

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

41.18 Gevels bijgebouw of schuur

Matig

Van het bijgebouw zijn alle gevels geïnspecteerd.

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

Gevels bijgebouw metselwerk

Matig

Het voegwerk van de gevels van het bijgebouw en/of de opstal verkeert in een matige conditie. 4 m² voegwerk moet op termijn worden vervangen. Bij slechte voegen is de kans aanwezig dat er lekkage gaat ontstaan door de gevel, bij bevriezing kan het metselwerk ernstig beschadigen.

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

De gevel is (deels) begroeid met een beplanting. Wij zijn van mening dat een begroeide gevel niet wenselijk is (en dus beter om te verwijderen).

- De gevel vervuult achter de begroeiing en wordt aangetast, indien het ooit verwijderd moet worden zal het reinigen ervan hoge kosten met zich meebrengen.
- Ongedierte wordt hierdoor aangetrokken en vogels zullen zich in de begroeiing nestelen.
- De begroeiing kan door open stootvoegen of andere openingen naar binnen groeien.

41.19 Schilderwerk bijgebouw en/of opstal

Slecht

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

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

Kozijn schilderwerk

Slecht

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

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

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

Overstekken en boeiboorden schilderwerk

Slecht

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

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten 4 m2 overstek/boeiboord worden geschilderd.

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

41.20 Overige opmerkingen kozijnen

Redelijk

Het hang- en sluitwerk is matig onderhouden, enig achterstallig onderhoud kan worden uitgevoerd. Regelmatig onderhoud en invetten of inspuiten met bijvoorbeeld WD40 van bewegende onderdelen wordt geadviseerd. Na dit onderhoud kan het geheel prima functioneren.

| Kosten binnen 1 jaar | Kosten binnen 5 jaar | Verbeterkosten |
|----------------------|----------------------|----------------|
| €0 | €40 | €0 |

41.21 Asbest in bijgebouw of schuur

Goed

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

41.22 Algemene opmerkingen van de inspecteur

- De kwaliteit van de randstroken, van de dakbedekking van de schuur, is slecht. De randstroken dienen vervangen te worden.
- De houten schutting, langs de achtertuin, is wat gammel. Dit kan verbeterd worden.
- De houten schutting is wat verschaald (verweerd). Het hout kan op een vakkundige wijze geïmpregneerd of behandeld worden. Dit verlengt de levensduur van het houtwerk. De vloeistoffen daarvoor zijn in verschillende (passende) kleuren beschikbaar. Na behandeling ziet het houtwerk er weer verzorgd (mooi en schoon) uit.

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

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

44 Buiten de woning (tuin e.d)

Redelijk

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

44.1 Algeheel onderhoud buiten de woning

Matig

De algehele onderhoudsstaat en samenvatting van de woning aan de buitenzijde is: matig onderhouden. Het geheel verkeert dus in een matige conditie, er zijn geen extreme zaken of bijzonderheden opgemerkt die vermeldt dienen te worden. Enig achterstallig onderhoud dient uitgevoerd te worden.

44.3 Metselwerk buiten de woning

Goed

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

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

45 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.
- 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.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

| ADMINISTRATIEVE GEGEVENS | | | |
|--------------------------|----------------------------|--|-------------------------|
| AANVRAGER | | KEURINGSINSTANTIE | |
| Naam: | VERRA Real Estate Den Haag | Bedrijf: | Homekeur BV |
| Adres: | Eisenhowerlaan 116 | Adres: | Gieterijstraat 82 |
| Postcode: | 2517KM | Postcode: | 2984AB |
| Plaats: | 's-Gravenhage | Plaats: | Ridderkerk |
| Telefoon: | +31 (0) 70 346 2131 | Telefoonnummer: | 085 065 36 75 |
| | | Naam inspecteur: | Jeroen Vogt |
| | | Nummer Kamer van Koophandel: | 67431496 |
| | | Ingeschreven als: | Bouwkundig adviesbureau |
| WONING | | VERANTWOORDING | |
| Adres: | Heemraadlaan52 | Datum inspectie: | 7 okt. 2022 |
| Postcode: | 2352RJ | Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: | |
| Plaats: | Leiderdorp | | |
| Woningtype: | Rijwoning | | |
| Bouwjaar (indicatie): | 1962 | | |
| | | (handtekening inspecteur) | |

| KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat) | | | |
|---|----------------------------|---------------------------------|----------------|
| | Direct noodzakelijk kosten | Op termijn noodzakelijke kosten | Totale kosten |
| Totaal algemeen | €2.705 | €1.140 | €3.845 |
| Totaal bouwlagen | €2.315 | €4.665 | €6.980 |
| TOTAAL WONING | €5.020 | €5.805 | €10.825 |

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

OPMERKINGEN

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

| KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------|---------|-----------------------------|---------------------------------|
| CODE | ELEMENT | LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK | ACTIE | K.V.(%) | DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN | OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN |
| A.0 | Fundering | | | | - | - |
| A.1 | Kruipruimte | | | | - | - |
| A.2 | Portiek / galerij | | | | - | - |
| A.3 | Dak | | | | - | - |
| A.3.1 | Dakbedekking | Zie bovenstaand rapport | H | n.v.t. | €1.765 | €105 |
| A.3.2 | Schoorstenen | Zie bovenstaand rapport | H | n.v.t. | €820 | €620 |
| A.4 | Brandveiligheid | Zie bovenstaand rapport | H | n.v.t. | €120 | €0 |
| A.5 | Ongedierte / zwam | | | | - | - |
| A.6 | Diversen | Zie bovenstaand rapport | H | n.v.t. | €0 | €415 |
| TOTAAL ALGEMEEN | | | | | €2.705 | €1.140 |

| KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG | | | | | | |
|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------|---------|-----------------------------|---------------------------------|
| CODE | ELEMENT | LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK | ACTIE | K.V.(%) | DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN | OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN |
| B.1.1 | Betonwerk gevels | | | | - | - |
| B.1.2 | Metselwerk / gevels | Zie bovenstaand rapport | H | n.v.t. | €875 | €3.205 |
| B.1.3 | Metalen constructiedelen | | | | - | - |
| B.2.1 | Kozijnen / ramen / deuren buiten | Zie bovenstaand rapport | H | n.v.t. | €560 | €200 |
| B.2.2 | Schilderwerk buiten | Zie bovenstaand rapport | H | n.v.t. | €880 | €1.260 |
| B.3 | Vloeren, houten constructiedelen | | | | - | - |
| B.4 | Sanitair | | | | - | - |
| B.5 | Ventilatie / vocht | | | | - | - |
| B.6 | Diversen | | | | - | - |
| TOTAAL BOUWLAGEN | | | | | €2.315 | €4.665 |

TOELICHTING

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

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

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