

NTA8060 BOUWKUNDIG RAPPORT



Bouwtechnische staat
Energielabel

C 1,77%
C

Wijtenbachweg 59
2343XW Oegstgeest

Rapportnummer: 544021
Uitgebracht op: 22-06-2023
Uitgebracht door: BIJN.nl Bouwkeuring
Pastoor Vermuntstraat 1a
4851CR Uivenhout
Tel. 088-0034810
Bouwkundig inspecteur: Patrick Tijms
Integraal Woning Inspecteur (IWI)

Wij verwerken de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit rapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijzen wij u door naar onze privacy statement.

Dit rapport is een gevalideerd NTA 8060 bouwkundig rapport. Validatie heeft plaatsgevonden door de VvBB (Validatie voor Bouwkundige Bureaus)

NTA8060 Bouwkundig rapport

Integraal woning inspectie

Versie : NTA8060, Maart 2018, vastgesteld door BBI

Dit rapport is geregistreerd onder nummer: 544021

ALGEMEEN

A. OPDRACHT / OPNAME

Inspectiedatum: 20-06-2023 11:00
Naam opdrachtgever: Dhr. M.A. Ploos van Amstel
Adres opdrachtgever: Wijtenbachweg 59
2343XW Oegstgeest
Opdracht is uitgevoerd door: Patrick Tijms
Integraal Woning Inspecteur (IWI)
Registratie nummer : IWI201912
SERTUM (Instituut Onderhoudskundigen Vastgoed)
Registratie nummer : 2020-00677
Naam kantoor: BIJN.nl Bouwkeuring
Adres kantoor: Pastoor Vermuntstraat 1a
4851CR Ulvenhout
Telefoon kantoor: 088-0034810

B. OBJECT

Adres: Wijtenbachweg 59
2343XW Oegstgeest
Type: Hoekwoning
Bouwjaar: 1935
Inhoud: 532 m³
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas
Energie label: C
CV-installatie: Nefit
Bouwjaar cv-ketel: 2010
Aanwezig tijdens inspectie: Verkoper
Weertype: zeer lichte bewolking
Temperatuur: 23 graden
Luchtvochtigheid: 69%

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de bouwkundige staat van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het gekeurde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

C. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE AANDACHTSPUNTEN VOOR:

Bouwbesluit

Gezien bouwjaar is het bouwbesluit als geldende eis in die bouwperiode

Onderhoud

Asbestverdacht	Ja, nader onderzoek gewenst
Fundering	Niet te controleren
Betonrot	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Kruipruimte	Niet van toepassing
CV-installatie	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Houtborende insectensoort	Niet te controleren
Optrekkend vocht	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Elektriciteit	Ja, nader onderzoek gewenst

Energie en duurzaamheid

Energiebesparing nodig	Ja, energiebesparing mogelijk
Isolatie	Ja, mogelijkheid tot isoleren

Inconformiteiten

Brandveiligheid	Nee, geen nader onderzoek gewenst
Inbraakwerendheid	Ja, voor verbetering mogelijk, volgens PKVW

Voor verdere informatie zie "UITLEG BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN"

D. OVERZICHT KOSTENRAMING

		Kosten:		
		Direct noodzakelijke	Op termijn noodzakelijke	Totaal
1.	Zolder / Vliering	€50,-		€50,-
2.	4e Verdieping			
3.	3e Verdieping			
4.	2e Verdieping			
5.	1e Verdieping	€825,-	€350,-	€1175,-
6.	Begane Grond	€25,-	€500,-	€525,-
7.	Kruipruimte / Kelder/ Souterrain			
8.	Kelder			
9.	Buitenzijde	€1550,-	€1500,-	€3050,-
10.	Elektra	€450,-		€450,-
11.	Installaties	€300,-		€300,-
12.	Diversen	€450,-		€450,-
	Totaal	€3650,-	€2350,-	€6000,-

		Nader te bepalen kosten	
		van	tot
1.	Zolder / Vliering		
2.	4e Verdieping		
3.	3e Verdieping		
4.	2e Verdieping		
5.	1e Verdieping		
6.	Begane Grond		
7.	Kruipruimte / Kelder/ Souterrain		
8.	Kelder		
9.	Buitenzijde		
10.	Elektra		
11.	Installaties		
12.	Diversen		
	Totaal		

De bedragen in de kostenraming zijn inclusief BTW. Voor de toelichting van de kosten verwijzen wij u door naar punt E.

Doel bouwkundige keuring

Het doel van de bouwkeuring en rapportage is een onafhankelijke feitelijke vaststelling van de algemene conditie van een woning of gebouw en globaal inzicht verschaffen in de gebreken en risico's alsmede een indicatie te verschaffen van de kosten voor eventueel noodzakelijke werkzaamheden voor bouwkundig herstel een noodzakelijk uit te voeren onderhoud. Dit houdt direct relatie met de werkwijze en kaderstelling en wat men redelijkerwijs mag verwachten.

CONDITIEMETING

De conditiescore NEN2767 is een beoordelingsregistratie met als doel het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwdelen (onderdelen). De conditiescore representeert zowel het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie als intensiteit waarin de degradatie is voortgeschreden: Beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium en hiervan de omvang (% in relatie tot het gehele onderdeel). De resultaten uit belang, intensiteit en omvang worden vastgelegd door middel van een conditie en bepalen samen de technische conditie.

1 = Uitstekende conditie	Geen of zéér beperkte veroudering, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Bouw en installatiedelen verkeren in uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat;• Incidentele mechanische schade van esthetische aard.
2 = Goed	Beginstadium van veroudering, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Deugdelijke staat van onderhoud en reparatiewerkzaamheden (detaillering);• Primaire functievervulling gewaarborgd;• Incidentele gebruik en/of reparatiewerkzaamheden.
3 = Redelijk	Verouderingsproces is plaatselijk op gang komen, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Plaatselijke gebreken (tekortkomingen), gebruik en/of onderhoudskenmerken;• Incidenteel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds en/of reparatiewerkzaamheden;• Incidenteel storing in primaire functievervulling.
4 = Matig	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Regelmatige ernstige gebreken;• Geheel ondeugdelijke uitgevoerde onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden;• Storingen in functievervulling komen (meerdere malen) voor.
5 = Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Structurele ernstige gebreken;• Zeer ondeugdelijke/onveilige uitgevoerde onderhoud of reparatiewerkzaamheden;• De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd en einde levensduur
6 = Zeer slecht	Maximale gebrekenbeeld, o.a. <ul style="list-style-type: none">• Niet meer te classificeren onder conditie 5;• Technisch rijp voor de sloop.
8 = Nader onderzoek nodig 9 = Niet te inspecteren	

Legenda

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Bevindingen:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Toelichting:	Een omschrijving van de bevindingen.
Direct:	Directe kosten die noodzakelijk zijn.
Op termijn:	Op termijn noodzakelijke kosten.
Nader te bepalen:	Nader te bepalen kosten.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd.

NTA8060 Staat van het onderhoud

Conform de NTA8060 is de integrale score voor wat betreft de onderhoudsstaat van de woning.

Bouwtechnische staat (in procenten) = 100% maal (totale herstelkosten / herbouwwaarde)
Om de score te kunnen bepalen is een klassenindeling gemaakt, analoog aan die voor de energieprestatie.

Score bouwtechnische staat	Score
Afgegeven conform NTA 8060 Bouwtechnische woningkwaliteit	
<p>Zeer goede bouwtechnische staat</p> <p>A 0 % – 0,5 %</p> <p>B >0,5 % – 1,0 %</p> <p>C >1,0 % – 2,0 %</p> <p>D >2,0 % – 5,0 %</p> <p>E >5,0 % – 10 %</p> <p>F >10 % – 20 %</p> <p>G >20 %</p>	

E. OVERZICHT VAN DE BEVINDINGEN

A (01.0) Zolder / Vliering

A.1 (01.01) Dakbeschot

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



houten delen, buiten onder pan waargenomen

⚠ Opmerking:

Het dakbeschot is niet visueel te inspecteren aan de binnenzijde. Het is vanzelfsprekend onmogelijk om het hele dakvlak aan de binnen en buitenzijde visueel te inspecteren. Indien mogelijk wordt er aan de buitenzijde een dakpan steekproefgewijs opgetild. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken (o.a. houtrot, asbest, verkeerde manier van isoleren) alsnog zichtbaar worden.

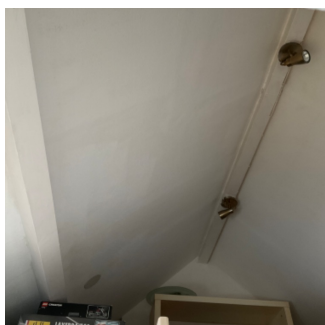


A.1 (01.02) Kapconstructie

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



geen constructieve problemen waargenomen

⚠ Opmerking:

De dakconstructie is slechts gedeeltelijk visueel geïnspecteerd. Er kan dus ook geen volledige uitspraak worden gedaan over of de constructie goed is aangebracht. Ook is het niet zichtbaar of er eventueel lekkages aanwezig zijn en/of houtaantastende insecten. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

A.1 (01.14) Plafonds/ horizontaal, schuin

Bevinding 1

Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**



Asbestverdacht plaatmateriaal, asbestinventarisatie noodzakelijk

zie 11.07

⚠ Opmerking:

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.



A.1 (01.23) Vloeren: hout/beton

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



Hout, balken niet te controleren

⚠ Opmerking:

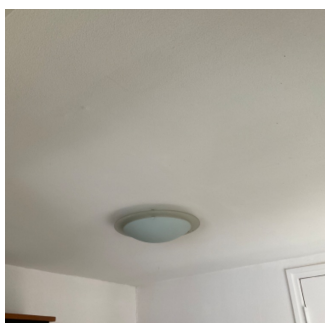
De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

A.1 (01.30) Brand/ CO veiligheid

Bevinding 1

Conditie:

Zeer slecht: **6**



rookmelder , ontbreekt, nieuwe rookmelder plaatsen conform NEN 2555

⚠ Opmerking:

Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO melder. In het kader van de veiligheid is het raadzaam om een aparte rookmelder en een aparte CO-melder te plaatsen. Plaats een CO-melder tussen de 1 tot 3mtr van de bron aan wand of plafond. Bij aangrenzende ruimten op ademhoogte. (slaaphoogte). Plaats de melders nooit in hoeken

⚠ Opmerking:

U hangt een rookmelder; aan het plafond, op minimaal 50 centimeter afstand van een muur of hoek, 90cm vanuit de nok tegen schuin gedeelte en op minimaal 30 centimeter van een lamp. Hang geen rookmelder in de buurt van ventilatieopeningen of een verwarming. Lees de gebruiksaanwijzing van de rookmelder voordat u de melder ophangt. Test de rookmelder regelmatig.

Direct

€50,-

E (05.0) 1e Verdieping

E.5 (05.09) Buitenkozijnen/-deuren/-ramen

Bevinding 1

Conditie:

Slecht: **5**



Staal, buitenramen klemmen
Buitenramen gaan niet meer dicht.
Direct €450,-

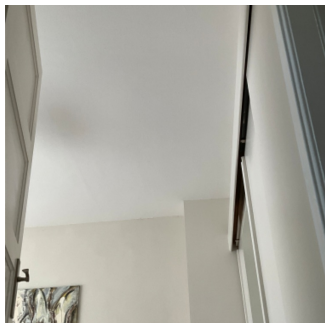


E.5 (05.14) Plafonds/ horizontaal, schuin

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



Gipsplaten

⚠ Opmerking:

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftrimmingen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

E.5 (05.17) Vochtgehalte

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



geen vocht waargenomen, buitenzijde badkamer

⚠ Opmerking:

De meting betreft slechts een momentopname tijdens de keuring

E.5 (05.19) Bad-/doucheruimte

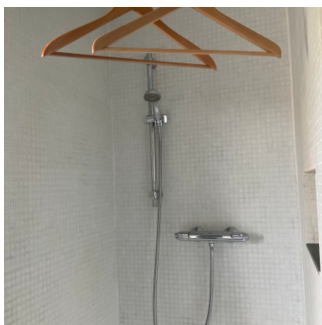
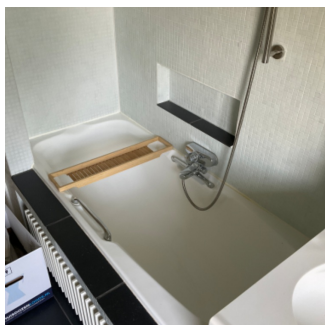
Bevinding 1



Conditie:

Functioneel

Redelijk: **3**



Bevinding 2



Conditie:

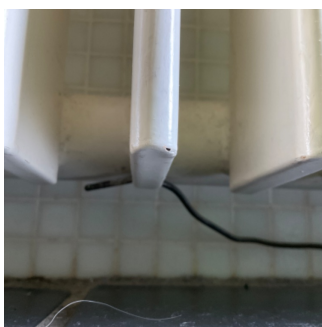
Aarding, losse aarddraad waargenomen radiator

Zeer slecht: **6**

⚠️ Opmerking:

Een goede aarding is in een badkamer verplicht volgens bouwbesluit en NEN 1010. Tevens kan het van levensbelang zijn dat er een goede aarding in de badkamer is, denk aan vocht en elektra. Ook bent u bij een niet goed geaarde badkamer niet verzekerd mocht er iets gebeuren

Direct €25,-



Bevinding 3



Conditie:

vloertegels, losse vloertegel(s), voegen open, mogelijk op langere termijn extra kosten

Slecht: **5**

Direct €300,-

E.5 (05.23) Vloeren: hout/beton

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



Hout, balken niet te controleren, geen visuele problemen waargenomen

⚠️ Opmerking:

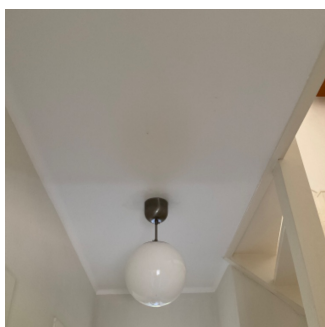
De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

E.5 (05.30) Brand/ CO veiligheid

Bevinding 1

Conditie:

Zeer slecht: **6**



rookmelder, ontbreekt, nieuwe rookmelders plaatsen conform NEN 2555

⚠️ Opmerking:

Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO melder. Een rookmelder is voor detectie van rook bij brand en een CO melder is voor eventuele lekkage van rookgassen bij de cv-ketel of gashaarden. Beide zaken gedragen zich anders in de ruimte. In het kader van de veiligheid is het raadzaam om een aparte rookmelder en een aparte CO-melder te plaatsen. Plaats een CO-melder tussen de 1 tot 3mtr van de bron aan wand of plafond. Bij aangrenzende ruimten op ademhoogte. (slaaphoogte). Plaats de melders nooit in hoeken

⚠️ Opmerking:

U hangt een rookmelder; aan het plafond, op minimaal 50 centimeter afstand van een muur of hoek, op minimaal 30 centimeter van een lamp. Hang geen rookmelder in de buurt van ventilatieopeningen of een verwarming. Lees de gebruiksaanwijzing van de rookmelder voordat u de melder ophangt. Test de rookmelder regelmatig.

Direct

€50,-

E.5 (05.31) Inbraakwerendheid

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



hang- en sluitwerk niet/ gedeeltelijk beveiligd

⚠️ Opmerking:

Het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een keurmerk voor woningen die voldoen aan bepaalde eisen m.b.t. o.a. inbraakpreventie. Deze betreffen niet alleen de kwaliteit en de montage van het hang- en sluitwerk maar bijvoorbeeld ook beglazing en verlichting.

Op termijn

€350,-

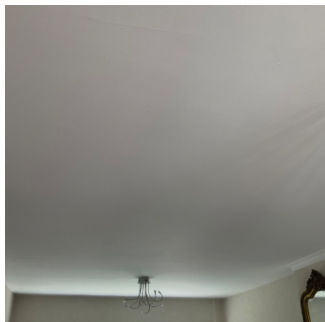
F (06.0) Begane Grond

F.6 (06.14) Plafonds/ horizontaal, schuin

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



Gipsplaten

⚠ Opmerking:

De bovenliggende plafondconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen kunnen problemen of gebreken (o.a. asbest, rotte balken) alsnog zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

F.6 (06.17) Vochtgehalte

Bevinding 1

Conditie:

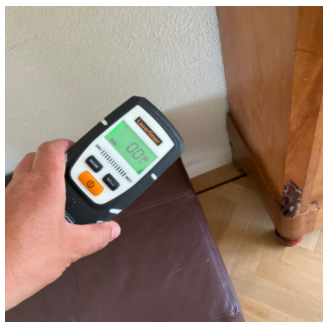
Goed: **2**



geen vocht waargenomen

⚠ Opmerking:

De wanden zijn, daar waar een voorzetwand aanwezig is, niet geïnspecteerd. Deze kunnen dan ook niet worden beoordeeld op vochtdoorslag, optrekkend vocht en dergelijke. Voorzetwanden worden veelal aangebracht om scheurvorming en/of vochtproblemen aan het zicht te onttrekken. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

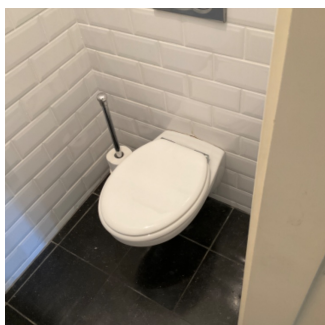


F.6 (06.20) Toiletruimte(incl. tegelwerk en sanitair)

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



Functioneel

F.6 (06.21) Keuken (incl. tegelwerk, excl apparatuur)

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



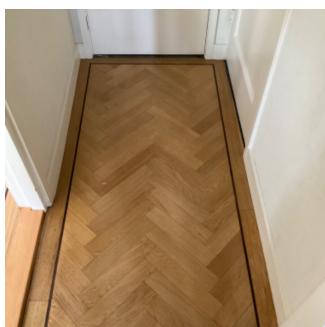
Functioneel

F.6 (06.23) Vloeren: hout/beton

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



Beton, geen visuele problemen waargenomen

Hal/keuken.

⚠ Opmerking:

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.



Bevinding 2

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



Hout, balken niet te controleren, geen visuele problemen waargenomen

⚠ Opmerking:

De onderliggende vloerconstructie is niet visueel geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

F.6 (06.25) Afwerking vloeren

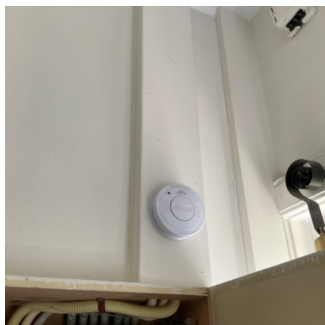
Bevinding 1

F.6 (06.30) Brand/ CO veiligheid

Bevinding 1

Conditie:

Slecht: **5**



rookmelder, hangt op verkeerde plaats

⚠ Opmerking:

Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO melder. In het kader van de veiligheid is het raadzaam om een aparte rookmelder en een aparte CO-melder te plaatsen. Plaats een CO-melder tussen de 1 tot 3mtr van de bron aan wand of plafond. Bij aangrenzende ruimten op ademhoogte. (slaaphoogte). Plaats de melders nooit in hoeken. Op lager gelegen verdiepingen hoeft geen CO-melder geplaatst te worden

⚠ Opmerking:

U hangt een rookmelder; aan het plafond, op minimaal 50 centimeter afstand van een muur of hoek, op minimaal 30 centimeter van een lamp. Hang geen rookmelder in de buurt van ventilatieopeningen of een verwarming. Lees de gebruiksaanwijzing van de rookmelder voordat u de melder ophangt. Test de rookmelder regelmatig.

Direct

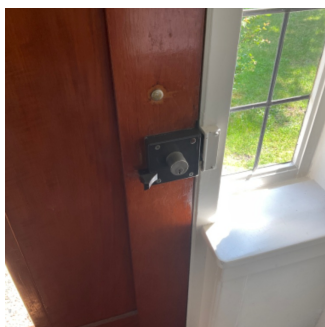
€25,-

F.6 (06.31) Inbraakwerendheid

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



hang- en sluitwerk niet/ gedeeltelijk beveiligd

⚠ Opmerking:

Het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een keurmerk voor woningen die voldoen aan bepaalde eisen m.b.t. o.a. inbraakpreventie. Deze betreffen niet alleen de kwaliteit en de montage van het hang- en sluitwerk maar bijvoorbeeld ook beglazing en verlichting.

Op termijn

€500,-



G (07.0) Kruipruimte / Kelder/ Souterrain

G.7 (07.01) Kruipruimte

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



niet aanwezig

G.7 (07.07) Riolering

Bevinding 1

Conditie:

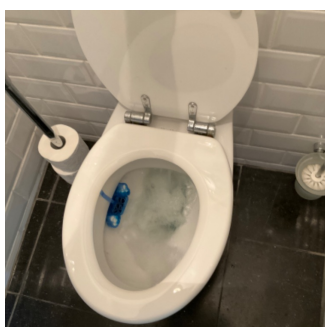
Goed: **2**



bij doorspoeling geen visuele en hoorbare problemen, riolering is door niet aanwezigheid van kruipruimte niet te inspecteren

⚠ Opmerking:

De riolering is niet of beperkt zichtbaar, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Het deel buiten het object is geheel niet geïnspecteerd. Uiteraard is de riolering aan de binnenzijde niet gecontroleerd. Voor een goede inspectie van de riolering zal er een camera inspectie moeten worden uitgevoerd.



H (08.0) Buitenzijde

H.8 (08.01) Dakdoorvoeren

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



schoorsteen, kop schoorsteen niet waar te nemen

⚠ Opmerking:

De schoorsteen is gedeeltelijk vanaf de straat visueel geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. De kop van de schoorsteen is niet geïnspecteerd.

H.8 (08.02) Pannen/ Riet

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

Pannen, geen visuele problemen waargenomen



⚠️ Opmerking:

De pannen zijn gedeeltelijk vanaf de straat visueel geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. Het onderliggende dakbeschoot is niet geïnspecteerd. Na verwijdering van eventueel pannen kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.

⚠️ Opmerking:

De levensduur van keramische dakpannen is gemiddeld 75 jaar, betonnen dakpannen gaan gemiddeld 40 jaar mee. Dakpannen zijn aan vervanging toe als ze poreus worden en lekkages veroorzaken.



H.8 (08.03) Dakbedekking

Bevinding 1



Conditie:

Niet te inspecteren: **9**

plattendakbedekking, te hoog voor inspectie conform ARBO regels

⚠️ Opmerking:

Het is niet bekend wat de ouderdom van de dakbedekking is. Lekkages in dakbedekking zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij droge weersomstandigheden, waarbij het gehele dak droog is vast te stellen. Bij grind of tegels is de dakbedekking niet te inspecteren.

⚠️ Opmerking:

Bitumen dakbedekking, gemaakt van teer, wordt het meest gebruikt en gaat ongeveer 30 jaar mee. Je hebt APP gemodificeerde bitumen (dit is uv-bestendig en heeft geen afdekking nodig door bijvoorbeeld grind), SBS gemodificeerde bitumen (niet uv-bestendig en heeft afdekking nodig) en geblazen bitumen (alleen geschikt als onderlaag).

Bevinding 2



Conditie:

Uitstekende conditie: **1**

plattendakbedekking, bitumen

Garage dak van juni 2023.

⚠️ Opmerking:

Bitumen dakbedekking, gemaakt van teer, wordt het meest gebruikt en gaat ongeveer 30 jaar mee. Je hebt APP gemodificeerde bitumen (dit is uv-bestendig en heeft geen afdekking nodig door bijvoorbeeld grind), SBS gemodificeerde bitumen (niet uv-bestendig en heeft afdekking nodig) en geblazen bitumen (alleen geschikt als onderlaag).



H.8 (08.08) Zink/Lood

Bevinding 1



Conditie:

lood los/ gescheurd, achtergevel

Op termijn €500,-

Matig: **4**

Bevinding 2



Conditie:

zinken dakbedekking , balkon(s), achterzijde

Goed: **2**



Bevinding 3



Conditie:

Goed: **2**



H.8 (08.09) Goten/Hemelwaterafvoeren

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**



Goten

⚠ Opmerking:

De goten en hemelwaterafvoeren zijn deels of vanaf de straat of afstand geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest.



H.8 (08.10) Goot-/Dakbetimmeringen

Bevinding 1



Bevinding 2



Conditie:

Redelijk: **3**

Gootbetimmering, ventilatie ontbreekt, rondom woning

⚠ Opmerking:

De goot en dakbetimmering zijn gedeeltelijk vanaf de straat visueel geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. Door bijvoorbeeld schilderwerk of andere verhinderingen kunnen gebreken en/of houtrot niet zichtbaar, maar wel aanwezig zijn.

⚠ Opmerking:

Het achterhout is tijdens de keuring niet waar te nemen of te controleren. Er kan dus ook geen uitspraak gedaan worden over de kwaliteit van de achterliggende constructie

Direct

€350,-

Conditie:

Goed: **2**

Gootbetimmering

Garage.

⚠ Opmerking:

De goot en dakbetimmering zijn gedeeltelijk vanaf de straat visueel geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. Door bijvoorbeeld schilderwerk of andere verhinderingen kunnen gebreken en/of houtrot niet zichtbaar, maar wel aanwezig zijn.

⚠ Opmerking:

Het achterhout is tijdens de keuring niet waar te nemen of te controleren. Er kan dus ook geen uitspraak gedaan worden over de kwaliteit van de achterliggende constructie

H.8 (08.13) Buitenschilderwerk (kozijnen, deuren en ramen)

Bevinding 1



Conditie:

Goed: **2**

normaal onderhoud, kosten opgenomen voor klein onderhoud, inclusief mogelijk houtrot herstel

⚠️ Opmerking:

Houtrot kan zichtbaar worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking. Houtrot is nooit in zijn gehele omvang zichtbaar en kan zelfs geheel niet zichtbaar zijn. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

Direct

€1200,-



Bevinding 2



Conditie:

niet van toepassing. kozijnen kunststof, aluminium, staal

Niet te inspecteren: **9**

H.8 (08.14) Overig Buitenschilderwerk (overstekken, boeidelen, e.d.)

Bevinding 1



Conditie:

Goed: **2**

normaal onderhoud, inclusief mogelijk houtrot herstel

⚠️ Opmerking:

De overstekken, boeidelen, windveren e.d. zijn deels of vanaf de straat geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. Door bijvoorbeeld schilderwerk of andere verhinderingen kunnen gebreken en/of houtrot niet zichtbaar, maar wel aanwezig zijn.

Op termijn €1000,-



H.8 (08.16) Metselwerk

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**

geen visuele problemen waargenomen



H.8 (08.17) Voegwerk/ Pleisterwerk

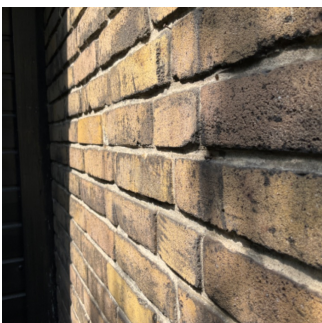
Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**

⚠ Opmerking:

Voor voegwerk is de beoordelingsmethode vastgelegd in CUR-Aanbeveling 61:2013. Het voegen en hydrofoberen van metselwerk. De beoordeling gebeurt door middel van het meten van de voeghardheid. Tijdens de opname is geen voeghardheid test gedaan.



H.8 (08.22) Garage/Carport/Berging/Overkapping

Bevinding 1

Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**



garage, dakbeschot, eternit platen, asbest verdacht, dakplaten heel
zie 11.07

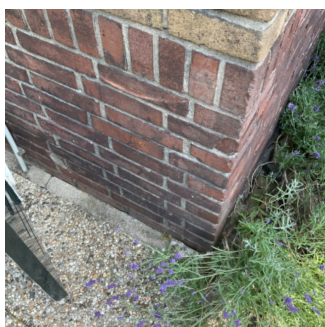


H.8 (08.25) Fundering

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



Geen visuele problemen waargenomen

⚠ Opmerking:

De fundering is alleen geïnspecteerd boven het maaiveld. Over de funderingsmuren of balken en eventueel palen kan geen uitspraak worden gedaan. Er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd.



I (09.0) Elektra

I.9 (09.01) Bedrading/Buizen en dozen (steekproef)

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



VD draad waargenomen, nieuwe kleuren

⚠ Opmerking:

Het gaat hierbij alleen om een steekproef. Voor zover aanwezig zijn de elektrische leidingen achter voorzetwanden, plafonds en/of achter betimmeringen visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd. Er kan dus ook geen uitspraken gedaan worden over de juiste aansluiting van de elektriciteit. Er is geen NEN8025 inspectie uitgevoerd.

I.9 (09.03) Groepenkast

Bevinding 1

Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**



groepenkaart ontbreekt

⚠ Opmerking:

Hoewel de elektrische installaties niet tot het bouwkundige deel van het object behoort, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de bouwkundige inspectie. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten. Er is geen NEN8025 inspectie uitgevoerd.

Direct

€100,-

I.9 (09.04) Aarding

Bevinding 1



Conditie:

Niet te inspecteren: **9**

aardpen niet waargenomen, aarddraad op waterleiding bij watermeter waargenomen, aarding laten nakijken door elektriciens, zie 09.05

⚠️ Opmerking:

Een goed aangesloten aardpen is verplicht in de meterkast en essentieel voor aardingsinstallaties. Een aardpen zorgt voor veiligheid van uw object. Bijvoorbeeld bij overbelasting, kortsluiting of blikseminslag. Er is geen NEN8025 inspectie uitgevoerd.

Bevinding 2



Conditie:

Goed: **2**

aarde controle (steekproef)

⚠️ Opmerking:

Het gaat hierbij alleen om een steekproef. Er is geen NEN1010 inspectie uitgevoerd.

I.9 (09.05) Keuring/Doorverwijzing nutsbedrijf/Installateur

Bevinding 1

Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**

Ja, NEN1010 keuring laten uitvoeren, diverse elektra niet op orde, zie rapport

Direct €350,-



J (10.0) Installaties

J.10 (10.01) CV-Installatie

Bevinding 1

Conditie:

Redelijk: **3**

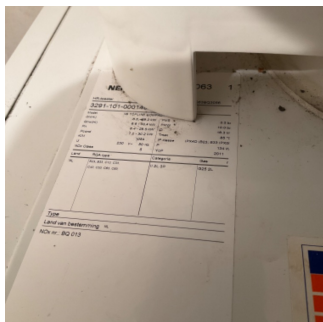


cv-ketel, geen recente onderhoudssticker aanwezig, onderhoud noodzakelijk, opgenomen kosten voor onderhoudsbeurt, exclusief materialen, economische levensduur loopt af na 2026, hybride warmtepomp verplicht

⚠️ Opmerking: Inmiddels is er een cv-monteur geweest: expansievat en ketel zijn helemaal in orde en er zit weer een nwe onderhoudssticker op (juni 2023).

Hoewel de CV installaties niet tot het bouwkundige deel van het object behoort, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de bouwkundige inspectie. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten. Er is geen CV ketel inspectie uitgevoerd.

Direct €150,-



J.10 (10.06) Waterleidingen

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**

Watermeterput, stopkran(en)



J.10 (10.13) Ventilatievoorziening (natuurlijke/mechanische/WTW)

Bevinding 1

Conditie:

Goed: **2**



natuurlijke voorzieningen, luchtvochtigheid meting uitgevoerd, luchtvochtigheid (tussen 40 en 60 procent)

⚠ Opmerking:

Het gaat hierbij om een steekproef. Hoewel de ventilatie niet tot het bouwkundige deel van het object behoort, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de bouwkundige inspectie. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.

J.10 (10.16) Zonnepanelen

Bevinding 1

Conditie:

Niet te inspecteren: **9**



gemiddelde levensduur zonnepanelen 40 jaar
panelen van juni 2023.

⚠ Opmerking:

De werking van een zonnepaneelsysteem hangt sterk samen met de werking van de omvormer. De economische levensduur van een omvormer is tussen de 15 a 20 jaar.

⚠ Opmerking:

Steeds meer verzekeringen stellen een SCIOS Scope 12 keuring als voorwaarden. Deze SCIOS Scope 12 keuring bestaat uit een eerste of bijzonder inspectie (EBI) en vervolgens periodieke vervolgininspecties (PI), die vaak om de 5 jaar wordt uitgevoerd. De inspecteur keurt de gehele zonne-installatie. Zonnepanelen, omvormers, bekabeling, aansluitingen en de meterkast. Tijdens de bouwkundige keuring is er geen SCIOS Scope 12 keuring uitgevoerd.

⚠ Opmerking:

In de nieuwe NEN1010 wordt een zonnepanelen installatie als geheel gezien en als een 'vreemd geleidend deel'. In dat geval is het verplicht om de zonnepanelen te aarden. Het betekent dat de zonnepanelen via de omvormer geaard moeten worden. Het betekent dat er naast de DC-kabels ook een aardingskabel naar de omvormer loopt. Deze aardingskabel wordt de vereffening sleiding genoemd. Bij de omvormer dient een zogenaamde aardrail te worden geplaatst waar de vereffening sleiding op aangesloten dient te worden. Ook de omvormer dient met eenzelfde vereffening kabel op de aardrail te worden aangesloten. Uiteindelijk dient de aardrail op de hoofdaarde van het gebouw aangesloten te worden.



J.10 (10.20) Gasleiding

Bevinding 1



Conditie:

Zeer slecht: **6**

gasleiding niet geaard

⚠️ Opmerking:

Metalen leidingen die in de woning worden gevoerd, zoals gasleidingen dienen te zijn verbonden met een potentiaalvereffeningsleiding (aarde).

Direct €150,-

K (11.0) Diversen

K.11 (11.07) Onderzoeken

Bevinding 1



ASBEST

Conditie:

Nader onderzoek nodig: **8**

onderzoek asbestverdachte materialen, asbestinventarisatie

⚠️ Opmerking:

Men moet een sloopmelding indienen als er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt. Voor de sloop van een gebouw, het verwijderen van asbesthoudend materiaal tijdens een verbouwing of renovatie is ook een sloopmelding nodig. Bij het geheel of gedeeltelijk verwijderen van asbest moet ook altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn. Deze verplichting volgt uit het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012.

Direct €450,-

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Ulvenhout op 22-06-2023 en vervolgens (digitaal) ondertekend door: Patrick Tijms

Handtekening:

ALGEMEEN

Dit is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het NTA8060 bouwkundig rapport anders is vermeld.

Er is een onderzoeks- en een meldingsplicht waaraan door alle partijen voldaan moet worden. Voor het bouwkundig onderzoek dienen alle documenten (waaronder minimaal vragenlijst verkoper en bouwtekeningen) aanwezig te zijn. Zonder deze documenten kan het NTA8060 bouwkundig rapport onvolledig zijn. Indien mogelijk vragen wij voor en/of tijdens de keuring aan de verkoper(s), dan wel verkopend makelaar om nadere informatie met betrekking tot het object.

De keuring is een visuele momentopname (waarop geen garantie wordt afgegeven) van de staat waarin het object zich op dat moment bevindt. De gebreken worden visueel beoordeeld en ingedeeld conform de NEN2767. De opdrachtgever dient het NTA8060 bouwkundig rapport bij ontvangst door te nemen aan de hand van de conditiemeting NEN2767. Dit NTA8060 bouwkundig rapport heeft een geldigheid van 6 maanden na de inspectiedatum. Na deze periode dient een nieuw NTA8060 bouwkundig rapport te worden opgesteld.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtborende insect soorten 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.

Wij adviseren altijd om gespecialiseerde bedrijven te raadplegen voor nader en aanvullend advies en voor het uitbrengen van gespecificeerde offertes voor de werkzaamheden en de materialen. Genoemde kosten (inclusief BTW) zijn stelposten (exclusief onvoorzien) en geven slechts een globale en grove inschatting, in de praktijk kunnen deze afwijken. Aan de door ons afgegeven kosten indicaties kunnen geen rechten worden ontleend. De bedragen in dit rapport zijn stelposten en gebaseerd op uitvoering door erkende aannemers en/of erkende installateurs, zonder het eventueel opnieuw behangen/sauzen en de benodigde klim/steigermaterialen. (let op, bij offertes zijn er vaak grote verschillen). De opgenomen Directe Kosten in deze rapportage zijn noodzakelijk om de woning in een redelijke staat te brengen. Indien een nader onderzoek is aangegeven zijn alleen de kosten van het nader onderzoek opgenomen.

Alle elementen uit dit rapport zijn beoordeeld en gewaardeerd naar zichtbaarheid en/of bereikbaarheid zonder demontage, verplaatsen of verwijderen van materialen. Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet genoemde risico factoren/onderdelen vallen buiten de verantwoording van BIJN Inspections and Advice BV. Risico op aanwezigheid van asbest, loden leidingen, houtborende insect soorten, betonrot, isolatie, betonrot, vocht e.d. blijven in woningen aanwezig op plaatsen waar geen controle mogelijk is ten tijde van het onderzoek. Indien de gebreken in het NTA8060 bouwkundig rapport niet direct worden opgevolgd, kan er grotere gevolgschade zijn.

Wanneer in dit NTA8060 bouwkundig rapport is aangegeven dat er sprake is van de aanwezigheid of risico van zwam, houtborende insect soorten of ander ongedierte betekent dit niet dat er daadwerkelijk een actieve aantasting aanwezig is. Dit zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden.

Zaken als metingen (asbest, geluid en verontreiniging) en berekeningen (constructies, warmte en geluid) vallen buiten dit rapport. Wij adviseren u om uw woning aan het politiekeurmerk te laten voldoen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de website www.politiekeurmerk.nl. Ook kunt u de folder afhalen bij het politiebureau bij u in de buurt.

Zodra het NTA8060 bouwkundig rapport is ontvangen dient u nogmaals door de woning heen te gaan. De gegevens en beoordelingen welke in dit NTA8060 bouwkundig rapport zijn opgenomen, zijn door BIJN Inspections and Advice BV naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. De aansprakelijkheid van BIJN Inspections and Advice BV voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage en/of voor de gevolgen hiervan, door haar in het kader van een opdracht gemaakte fouten, beperkt zich tot hetgeen hierover is vastgelegd in de algemene voorwaarden van BIJN Inspections and Advice BV. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld.

Alle door BIJN Inspections and Advice BV uitgevoerde werkzaamheden geschieden conform onze Algemene Voorwaarden.

UITLEG BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Asbest

Bij iedere verwijdering van asbest, is een asbestinventarisatie noodzakelijk door een asbest gecertificeerd bedrijf. Verwijdering van asbesthoudende materialen mag pas plaats vinden op het moment dat er een asbestinventarisatie rapport aanwezig is.

Fundering

Funderingen kunnen enkel beoordeeld worden aan de hand van het object zelf, zijn er scheuren aanwezig binnen en/of buiten, is er scheefstand aan het object of andere zaken welke tot een funderingsprobleem kunnen leiden. Dit is door ons zeer goed in te schatten en bij enige twijfel zal een grondonderzoek of funderingsonderzoek geadviseerd worden.

Hoe herkent u funderingsproblemen?

- Scheve vloeren;
- Vervormde deuren en ramen;
- Scheuren in bouwmuren en niet-dragende muren;
- Hoogteverschillen tussen woning en de stoep.

Veel voorkomende problemen

Paalrot

Door daling van het grondwaterpeil, bijvoorbeeld door bouwputten of lekkende riolen, kan funderingshout droog komen te liggen. Hierdoor ontstaat schimmelaantasting. De fundering verliest haar draagvermogen en de woning kan deels scheefzakken.

Palenpest

In gebieden waar minder lange palen nodig waren, zijn tot ongeveer 1970 veel grenenhouten palen gebruikt. Deze palen kunnen op den duur worden aangetast door bacteriën, ook als de palen onder water staan.

Gebrek aan draagkracht

Als de paal niet voldoende op een (zand)plaat is gefundeerd of als de zandplaat te dun is, kunnen verzakkingen ontstaan.

Bodeminklinking bij funderingen op staal

Een zogenoemde fundering op staal hoort thuis op zandgrond. Soms is deze fundering echter ook gebruikt op slappe klei- en veengronden. In deze gevallen kan de woning verzakken.

Te hoge belasting

Vooraf in de 19e eeuw zijn veel gebouwen met één of meerdere verdiepingen verhoogd zonder dat er aandacht was voor de fundering.

Uitvoeringsfouten

Bij de uitvoering van de fundering kan iets zijn misgegaan. Bij het heien kunnen palen bijvoorbeeld kapot zijn geslagen.

Wateroverlast of droogstand

Een verlaging van de grondwaterstand in de stad kan verschillende oorzaken hebben, zoals een lekkende riolering of door grondwateronttrekking bij een bouwput.

Trillingen

Trillingen van bouwwerkzaamheden, verkeer of verkeersdrempels kunnen fataal zijn voor een fundering, zeker als er al aantasting is.

Betonrot

Indien mogelijk worden kruipruimten en vloeren beoordeeld vanuit de directe nabijheid van de kruipruimteopening(en), bij het aantreffen betonrot (Kwaaitaal- of Mantavloer) zal er (ook bij twijfel) een nader onderzoek worden geadviseerd. Betonrot is niet altijd levensgevaarlijk maar moet wel gerepareerd worden. Betonrot herken je aan afbrokkelende beton stukjes en is lelijk en verzwakt de constructie. Soms zie je ook roestende wapening die de beton beschadigd. Proces betonrot, bijvoorbeeld bij een balkon

Als je goed kijkt naar betonrot dan is het probleem simpel te beschrijven.

- De wapening roest doordat er vocht bij de wapening komt;
- Deze roest zet uit en drukt de beton weg;
- Doordat de natuurkrachten hun werk doen is de beton niet sterk genoeg om hier weerstand aan te bieden;
- De beton moet ergens heen en gaat dan naar buiten (doordat beton broos is zal het afbreken).

Wat is een kwaaitaalvloer?

Maar wat is het nu precies? In de jaren zeventig was er heel veel vraag naar nieuwe huizen. Om aan deze vraag te voldoen en tot een snellere productie van huizen te komen is toen bij betonnen elementen kwaaitaalvloerde betonverhardings-versneller calciumchloride gebruikt. Betonvloeren waaraan calciumchloride werd toegevoegd waren van het type Kwaaitaal.

Kwaaitaalvloeren kunnen betonrot laten zien. In de vloeren zitten de stalen wapeningsstaven. Naarmate de schade vordert, zal het corrosie-proces (roesten) sneller gaan verlopen. Wat dan gebeurt is dat beton van de stalen wapening afspringt/ afbreekt waardoor jij de wapening kunt zien zitten bij sommige kwaaitaalvloeren. Een sterke reductie van de sterkte van de wapening heeft ernstige gevolgen voor de veiligheid van de vloer en dan is een vloerrenovatie vaak nodig.

Wat is een mantavloer?

De Mantavloer kent hetzelfde probleem als de kwaaitaalvloer en is een ander 'merk' betonvloer. Hij ziet er ook anders uit maar het probleem openbaart zich gelijk. Betonschade aan Mantavloeren kan optreden in woningen die gebouwd zijn tussen 1965 en 1981. Wanneer je huis tussen die jaren is gebouwd kun je te maken hebben met betonrot aan mantavloeren. Ook dit moet opgelost worden om erger te voorkomen.

CV

Economische levensduur van een cv-ketel is 15 jaar. Maar dan moet deze wel worden onderhouden. Zo blijft de cv-ketel veilig en zuinig werken. Een slecht onderhouden cv-ketel kan voor gevaarlijke situaties zorgen. Zoals koolmonoxidevergiftiging.

Elektra

Het verdient aanbeveling om de voorzieningen voor elektra op veiligheid te laten inspecteren conform de NEN1010 normering (of gelijk een NEN8025 keuring, gas, water en elektra). Zeker in oudere woningen van voor 1980 is dit een aandachtspunt. Bij het huidige gebruik is de capaciteit (hoeveel groepen zijn er) en de verdeling van deze groepen een aandachtspunt. Wanneer u apparatuur op specifieke plaatsen wilt gaan gebruiken zoals een wasmachine, wasdroger of afwasautomaat, dienen hiervoor voorzieningen te zijn getroffen die in deze ruimten van gearde aansluitmogelijkheden voorzien. De laatste 20 a 30 jaar is er ontzettend veel veranderd op het gebied van elektra aanleggen en vervangen in en om het huis.

Tegenwoordig is er in bijna ieder huishouden een vaatwasser, wasmachine, droger en soms wel 2 lcd televisies aanwezig en doorgaans vragen die apparaten op hetzelfde moment stroom, simpelweg omdat ze tegelijkertijd aan staan. We denken er niet altijd over na maar woningen van voor 1990 zijn op dit gebruik nu éénmaal niet berekend. Als dit ook bij u het geval is dan wordt het tijd om uw elektra te vervangen/ uit te breiden. Ook is er vaak gemoderniseerd. Dit is echter niet altijd conform de veiligheidseisen uitgevoerd. Het verdient aandacht om te kijken naar zaken als aardig. Zeker in natte ruimten komen wij vaak relatief onveilige situaties tegen. Zeer vaak zijn hier de waterleiding en radiator niet geaard, wat levensgevaarlijke situaties met zich mee kan brengen. En mocht er iets gebeuren bent u ook nog eens niet verzekerd.

Isolatie

Isoleren verbetert het comfort van het object en zorgt voor lagere energiekosten. Een geïsoleerde object tocht minder en houdt de warmte beter vast. Andere voordelen zijn: minder condens op de ramen en ook minder geluidsoverlast van buiten.

Schuine, met pannen gedekte daken kunt u aan de binnenkant isoleren, mits er aan de buitenzijde, onder de pannen, geen dampremmende folie of asfaltpapier is aangebracht. Is dat wel het geval, dan kunt u alleen aan de buitenzijde isoleren.

Indien het isolatiemateriaal niet voorzien is van een aluminiumlaag, raden wij u aan waterdampdichte plastic folie over de isolatie aan te brengen. Dus tussen de isolatie en de afwerking. Deze folie moet u zorgvuldig aanbrengen, aangezien deze folie voorkomt dat er waterdamp in de constructie komt. Kleine openingen en beschadigingen in de folie kunt u afplakken met tape. De folie moet altijd aan de warme zijde bevestigd worden.

Polystyreenplaten kunnen beter niet gebruikt worden om een houten vloer aan de onderzijde te isoleren, omdat deze materialen minder dampopen zijn. Indien nu op de vloer vloerbedekking, vinyl, tegels, parket of een ander dampremmend materiaal wordt gelegd, ontstaat kans op houtrot. Om houtrot te voorkomen kan het beste een volledig (damp)open materiaal zoals glaswol of steenwol worden gebruikt.

Vocht kan de oorzaak zijn van hardnekkige en vaak zeer kostbare of nauwelijks op te lossen problemen in gebouwen. Indien het vocht in staat is om in de constructie (dak, wand of vloer) door te dringen, kan schimmelvorming of zelfs rot ontstaan. Een gebouw dient derhalve zodanig ontworpen en uitgevoerd te worden dat indringend vocht zoveel mogelijk wordt voorkomen. Indien onverhoopt toch vocht in de constructie aanwezig is, moet dit zonder schadelijke gevolgen kunnen ontsnappen.

Vocht

Weersinvloeden, zoals regen en sneeuw, zijn in staat om door de buitenste schil van het gebouw in de constructie binnen te dringen. Dit is met name het geval tijdens de zogenaamde open bouwfase of bij beschadiging aan dak- en gevelbekleding. Ook tijdens het normale gebruik van het gebouw is een goede bescherming noodzakelijk. Met behulp van waterwerende folies kan een extra zekerheid worden ingebouwd. Om inwendige condensatie te voorkomen, dienen deze waterkerende folies tevens dampdoorlatend te zijn. Dampdoorlatende folie wordt vaak gebruikt in combinatie met een dampremmende folie. In de praktijk wordt de dampremmende folie op vele plaatsen doorbroken, bijvoorbeeld bij (dak)ramen, dakdoorvoeren en elektriciteitsaansluitingen. Hierdoor ontstaan luchtlekken en zal er, ondanks de aanwezigheid van de dampremmende folie, toch vochtige lucht in de constructie kunnen binnendringen. Wanneer deze relatief warme vochtige lucht in de constructie afkoelt, vormt zich condens. Indien deze condens niet uit de constructie kan verdwijnen, ontstaat er schade door schimmelvorming en houtrot. Om vocht naar de buitenlucht te kunnen afvoeren, wordt de buitenzijde van de binnenste dak- of gevelconstructie voorzien van een dampdoorlatende folie. Vocht vanuit de binnenzijde van het gebouw.

In een gebouw wordt veel vocht geproduceerd. Neem als voorbeeld een woning. Een mens produceert gemiddeld 2,5 liter vocht per dag (door douchen, koken, transpireren, enz.) dat als waterdamp in de woning terechtkomt. Deze waterdamp zal een uitweg zoeken naar de koudere lucht met een lagere luchtvochtigheid (dampdiffusie). Om te voorkomen dat de warme, vochtige lucht in de constructie dringt, dienen met name daken en gevels aan de binnenzijde voorzien te zijn van een dampremmende folie. Deze folie dient te worden toegepast in combinatie met een goede luchtdichting. Het in het gebouw aanwezige vocht zal de ruimte dan via natuurlijke of mechanische ventilatie verlaten. Daarnaast kunnen dampremmende folies tegengaan dat het in de vloer voorkomende vocht in aanraking komt met bijvoorbeeld houten vloeren of parket.

Kruipruimte

Denkt u problemen te hebben in uw kruipruimte? Laat dan een kruipruimte inspectie uitvoeren. Er kunnen zich veel gebreken voordoen o.a. : Vocht, Kou, Stank/muffe lucht, Lekkend riool en ongedierte, Schimmels, Betonrot en Houtrot.

Vocht in de kruipruimte

Vocht in een kruipruimte kan verschillende oorzaken hebben, bijvoorbeeld door te weinig of juist te veel ventilatie. Vocht trekt op vanuit de kruipruimte naar de woning en trekt op in de muur of vloer en vooral in de hoeken van de vertrekken erboven. Heeft u vochtproblemen en vermoedt u dat het uit de kruipruimte komt, neem dan gerust contact met ons op.

Kou

Heeft u last van een koude vloer? Het isoleren van de kruipruimte biedt dan uitkomst. Het isoleren van de kruipruimte gaat kou en optrekkend vocht, wat zich in de kruipruimte bevindt, tegen. Er zijn verschillende isolatie mogelijkheden waarin wij u kunnen adviseren. Denk o.a. aan Isolatieparels, schelpen of folie.

Stank/muffe lucht

Stank en/of muffe lucht kan komen door stilstaand water wat zich in de kruipruimte bevindt of een kapotte riolering. Stilstaand water komt vooral voor bij laagliggende- en moerassige gebieden en wij wonen tenslotte in een nat land met veel regen en water om ons heen. Wij kunnen u adviseren om van deze problemen af te komen.

Schimmels

Door optrekkend vocht in de muren vanuit de kruipruimte kunnen er schimmels ontstaan die opdrogen en een muffe lucht veroorzaken. Schimmels zijn niet goed voor uw gezondheid, evenals vocht, en kunnen leiden tot ademhalingsproblemen en/of longaandoeningen welke zelfs chronisch kunnen worden.

Betonrot

Betonrot kan de draagdelen van de vloer aantasten en deze kunnen na verloop van tijd gaan rotten. Dit komt doordat het wapeningsstaal door optrekkend vocht roestig wordt. Wanneer dit gaat roesten kan het onder enorme druk twee keer zo dik worden waardoor het beton gaat scheuren en op een gegeven moment kan gaan knappen en er delen afbrokkelen. Dit heeft grote gevolgen voor uw vloer en woning en kan zeer hoge kosten met zich meebrengen

Houtrot

Het vocht in de kruipruimte kan ook in de houten vloerbalken of houten vloer trekken. Dit hout is niet goed bestand tegen dit vocht. Uiteindelijk gaat het hout rotten en kan er zwam ontstaan. Zwam is een schimmel dat hout afbreekt. Er zijn verschillende mogelijkheden en oplossingen voor dit probleem zodat niet alle balken vervangen hoeven te worden, maar soms moet de hele vloer wel vervangen worden en komt u ook hier voor zeer hoge kosten te staan.

Houtworm, Boktor of andere insecten

Gaatjes in je dakconstructie of vloerhout? Kleine hoopjes zaagsel op de grond? Zijn er verbouwingen aan de gang die je niet gepland had? Dan heb je waarschijnlijk een nieuwe inwoner in huis die zich een weg knaagt door jouw woning. Denkt u last te hebben van de Houtworm aarzel dan niet en neem contact met ons op voor een grondige inspectie en behandeling door de meest gerenommeerde bedrijven

Hoe herken je een houtwormkever

De kevers zijn donkerbruin en hebben een gewelfd halsschild. Daardoor is de kop naar onderen gericht en verborgen. Ze zijn 2,5 tot 5 mm lang. De dekschilden hebben in de lengte een serie rijen van kleine putjes.

Voortplanting

De larven worden ca. 6 mm lang en zijn geelachtig wit van kleur. Ze zijn licht gekromd en hebben drie paar pootjes. De larve van dit insect wordt wel gewone houtworm genoemd. De kevers komen in de maanden Mei tot en met Augustus uit het hout. Houtborende insecten voeden zich met de cellulose in het hout en verpulveren zo de houten constructie. De houtkevers leggen hun eitjes in het hout en de larven houden zich hier gedurende meerdere jaren schuil. De aanwezigheid van houtwormen wordt meestal pas laat opgemerkt.

Houtwormen richten heel wat schade aan.

- Uitvlieggaten in het hout, kleine gaatjes van 1 à 2mm diameter in het hout;
- 'Zaagsel' of 'boormeel' op de grond of rond de aantasting, het verpulverde hout van de boorgaten wordt naar buiten gebracht om zo een doorgang vrij te maken voor de larven;
- Volwassen kevers kloppen repetitief op het hout om de andere sekse aan te trekken.

Wat kan men eraan doen om houtworm te vermijden.

- Het is belangrijk, dat hout bij binnenkomst goed geïnspecteerd wordt op de aanwezigheid van houtboorders;
- Maak het hout duurzamer door impregnatie of injectie van insecticiden;
- Verf of vernis het hout Hierin leggen ze doorgaans geen eitjes;
- Sla brandhout nooit binnenshuis op;
- Meubelstukken en zelfs een hele woning kunnen worden begast.

Doodskloppertje

De kevers tikken herhalend met hun kopje en schild tegen hout om zo de andere sekse te lokken. Wij horen dit geklop, vroeger werd dan ook gedacht dat het geklop van de houtworm of andere kevers de dood aankondigde. Vandaar de naam 'doodskloppertje'. Ook de term 'klopgeest' komt voort uit dit fenomeen.

Huisboktor

Een huisboktor is een vervelende gast in uw huis. Zijn aanwezigheid kan heel wat problemen opleveren en structurele schade aan uw woning aanbrengen. Dit kunnen vloer- draag- of steunbalken zijn, maar ook uw dakconstructie. Het is daarom zelfs soms noodzakelijk om het aangetaste hout te vervangen, want de kans op instorting is reëel. Als u denkt last te hebben van huisboktor, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen voor een grondige inspectie en behandeling door de meest gerenommeerde bedrijven.

Kenmerken van de Boktor en de schade die ze aanrichten.

- Een volwassen huisboktor is 1,2 tot 3 cm lang. Hij is zwart of bruin en heeft grijsachtig haar op zijn bovenlijf;
- De larve heeft een lengte tot 3 cm, geelachtig-witte kleur en heeft goed ontwikkelde kaken;
- Ze produceren een typisch knagend geluid;
- De huisboktor is groter dan de gewone houtworm;
- Ze hebben een uitgesproken voorkeur voor het spinthout van naaldhoutsoorten;
- De gangen die een huisboktor knaagt zijn ovaal, net als de uitvliegopeningen die een doorsnede van 3 à 6 mm hebben;
- De tor is vooral terug te vinden in dakconstructies, maar kan ook schade aanrichten op andere plaatsen in huis;
- Vermolming hoopt zich op als de larven gangen graven. Hierdoor ontstaan zwellingen aan de oppervlakte van het hout.

Voortplanting

De huisboktor kent een volledige gedaantewisseling tijdens zijn leven. De ontwikkeling van ei tot volwassen boktor kan tot 12 jaar duren. Het boktorvrouwtje legt tussen juli en oktober haar eitjes in de spleten van de bast van afgestorven bomen, boomstronken of afgezaagd hout. Als ze na een drietal weken het stadium van larve bereiken, knagen ze gangen tussen de bast & het spinthout. Dit heten de boorgangen. Deze zijn ovaal van vorm en worden gevuld met boormeel. Het zijn de larven die de meeste schade aanrichten met hun vele boorgangen. Het boren van deze gangen kan zo'n drie tot twaalf jaar in beslag nemen.

Bestrijding Huisboktor

Wat kun je zelf doen?

- Haal de zolder of kruipruimte leeg zodat de bestrijder overal bij kan;
- Stilstaand water in de kruipruimte? Verwijder het water en laat de kruipruimte goed drogen;
- Besmet hout moet eerst geschuurd en gereinigd worden. Je kunt dit zelf doen of aan de boktor bestrijder overlaten.

Snel en vakkundig ingrijpen is bij boktor noodzakelijk. Waar zitten de larven precies? Zitten er ergens boorgaten? Onze Inspecteurs/ Bouwkundig expert kan de soort herkennen aan het uiterlijk en de afmeting van de boorgaten. Beter is als hij ook daadwerkelijk levende larven vindt. Is er inderdaad sprake van boktor? Dan maakt de ongediertebestrijder een plan van aanpak. Zo komt boktor vaak voor in zolders en kruipruimtes. Deze ruimtes moeten eerst goed bereikbaar worden gemaakt. Je zult spullen van de zolder moeten verwijderen of de kruipruimte eerst moeten droogleggen als daar water in staat.

Onze ongediertebestrijder zal je precies vertellen welke voorbereidingen je moet treffen. Als alles is geregeld, kan de boktor behandeling beginnen.

Moeten er balken of vloeren tegen boktor worden behandeld? De ongediertebestrijder boort er eerst gaatjes in. Hierna wordt het hout doordrenkt met insecticide. In een aantal gevallen is het hout zo beschadigd dat het vervangen moet worden. Gaat het om draagconstructies zoals balken of vloeren, onze inspecteurs is in staat om het hout te inspecteren. Kostbare houten meubelen en voorwerpen worden nooit met insecticide behandeld, maar deze zou je wel door een gespecialiseerd bedrijf kunnen laten gassen. Is al het aangetaste hout tegen boktor behandeld? Dan is het zeer belangrijk dat je huis of bedrijfspand minstens een dag wordt geventileerd. Dit soort instructies krijg je ruim van tevoren, zodat je je erop kunt voorbereiden.

INFORMATIE BOUWPERIODE

Monumentale woningen:

Uit het begin van de vorige eeuw dateren veel karakteristieke en/of statige huizen (al dan niet Rijksmonumenten) met vaak rijk versierde gevels. Ze kenmerkten zich door traditioneel metsel – en voegwerk, smalle en hoge buitenkozijnen met veel hout, ramen vaak met glas in lood. Op het dak zien we vaak keramische dakpannen, riet, natuurstenen leien, dakafwerkingen van zink of koper. Vloerconstructies zijn meestal in hout, plafonds in gips.

Aandachtspunten:

- Bij deze woningen kunnen (bijvoorbeeld door grond afwateraanpassingen) problemen ontstaan rond de draagkracht van de fundering. Vaak bestaat die uit houten palen.
- Houten bouwonderdelen zijn onderhoudsgevoelig. Vaak zijn er in dit soort oude woningen problemen met doorslag van vocht bij de binnen en buitenmuren.
- De woning bevat vaak verouderde materialen (jute bedrading, lood, gietijzer). Ook bestaat de mogelijkheid dat asbest aanwezig is.

1900 tot 1940:

Uit deze periode dateren veel arbeiders en middenstandswoningen. Ook de eerste appartementen en portiekwoningen stammen uit die tijd. Dit soort kleinere woningen is later vaak weer uitgebouwd. We zien veel traditionele steens en halfsteens metselverbanden, maar ook al wel spouwmuurconstructies zoals we die kennen.

Aandachtspunten:

- Zelfde punten als bij monumentale panden
- Daarnaast extra aandacht als er is uitgebouwd. Vaak zijn er stalen balken gebruikt als ondersteuning. Daar kan roest ontstaan. De aanpak daarvan is een kostbare aangelegenheid.

1945 tot 1960:

Uit de wederopbouwperiode stammen veel eengezinswoningen en flats. Door het gebrek aan bouwmaterialen vlak na de oorlog zijn deze woningen vaak van mindere kwaliteit. De sociale woningbouw kenmerkt zich door sobere eengezinswoningen met relatief weinig metselwerk, hoge kozijnen en vaak matige houtkwaliteit (vurenhout). Vaak is er een casco hoofdconstructie met metselwerk van houten vloeren. In een later stadium zijn de vloeren op de begane grond van beton. Vanaf 1960 ontstaan systeemwoningen, volledig geprefabriceerde betonnen woningen en galerijflats. De woningbouw in de vrije sector is gevarieerder met meer aandacht voor metsel en betonwerk.

Aandachtspunten:

- In de houten kozijnen heeft vaak houtrot gezeten. In veel gevallen zijn ze vervangen door bijvoorbeeld aluminium of kunststof kozijnen.
- Vloeren op de begane grond vertonen vaak gebreken.
- Vaak is later isolatiemateriaal aangebracht aan de binnenkant van de daken. De afwerking hiervan is niet altijd optimaal.

1960 tot 1980:

Voortzetting van de periode ervoor, maar wel met verbeterde architectuur.

Aandachtspunten:

- Doordat in deze periode (zware) betonpannen op hellende daken zijn geplaatst, zien we regelmatig doorbuiging in het dak. Tot midden jaren '80 liet de kwaliteit van betonpannen te wensen over.
- Van 1965 tot 1981 zijn in veel eengezinswoningen betonnen vloeren op de begane grond gelegd van het fabriekaat Kwaaitaal of Manta. Daar werden grote hoeveelheden calciumchloride aan toegevoegd (om het drogen en harden van het beton te bevorderen). In combinatie met meestal matige klimatologische omstandigheden in de kruipruimte geeft dat geleid tot veel corrosie en aantasting van het beton.
- Vaak is voegwerk gebruikt van mindere kwaliteit. Dat vraagt veel onderhoud.

1980 tot 2000:

Vanaf ongeveer 1980 moeten nieuwbouwhuizen voldoen aan isolatienormen. Vanaf 1985 wordt alleen nog volgens die normen gebouwd. We zien in deze periode verschillende bouwvormen: traditionele stapelbouw, betonnen skeletbouw (geheel of gedeeltelijk geprefabriceerd), gietbouw, houtskeletbouw en stapelbouw.

Aandachtspunten:

- Onderhoud en renovatiewerkzaamheden bij bestaande bouw zijn in het begin van deze periode vaak kwalitatief minder goed uitgevoerd.
- Omdat in de loop van deze periode huizen alleen nog mogen worden gebouwd volgens vastgestelde normen (bouwbesluit), is de kwaliteit van nieuwbouwhuizen uit deze jaren doorgaans beter dan in de periodes ervoor.

2000 tot vernieuwend bouwen:

Woningen uit deze periode zijn nog vrij nieuw en daardoor gemakkelijk herkenbaar.

Aandachtspunten:

- Minder dan bij woningen uit vorige periodes. Tegenwoordig moeten aannemers en bouwbedrijven voldoen aan vastgestelde kwaliteitsnormen. Ook voor en nazorg zijn in regels vastgesteld.
- Keuzes voor bouwwijzen en materiaaltoepassingen worden nu veel bewuster gemaakt. Er is meer oog voor gebruik en onderhoud van woningen.

DIENSTEN

BIJN.nl biedt verschillende diensten aan;

Keuring

- NTA8060 Bouwkundige keuring voor woningen, scholen, kerken en bedrijfspanden
- Opleveringskeuring en voorschouw voor nieuwbouwwoningen en bedrijfspanden
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP, NEN2767) voor VvE, scholen, kerken en bedrijfspanden
- Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) voor VvE, scholen, kerken en bedrijfspanden
- Bouwkundig onderzoeken zoals vochtproblemen, scheurvorming, hout borende insect soorten, etc
- Nulmeting
- NEN2580 meetrapport
- Juridisch bouwgeschil
- Controle tijdens de (ver)bouw
- Bouwkundige schade expertise
- NEN8025 keuring voor elektra, gas en water
- Betonrot onderzoek (CUR 79 klasse 2)
- Kruipruimte inspectie
- Funderingsonderzoek (F30)

Taxatie

- Woning taxatie (validatie : NWWI)
- Bedrijfspandtaxatie (BOG)
- Herbouwwaarde taxatie
- Waardebepaling

Energie

- Energielabel voor een woning (EPA-W)
- Energielabel voor een bedrijfspand (EPA-U)
- Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) voor VvE, scholen, kerken en bedrijfspanden
- Thermografisch onderzoek
- Energiebesparingsrapport
- Energie maatwerkadvis

Onderhoud

- Werkomschrijving opstellen en aannemers zoeken
- Onderhoudsplanning, advies en begeleiding

Advies

- Asbest monster pakket
- Verbouwingskosten indicatie
- Begeleiding bij (ver)bouw

Heeft u vragen over onze dienstverlening, kijk op onze website www.bijn.nl of bel 088-0034810