



Rapport

Bouwtechnische keuring

OPDRACHTNUMMER

1158358

GEKEURD OBJECT

Bezembinder 6,
Alphen aan den Rijn

DATUM

4 november 2019

vereniging
eigen huis



sta
sterker

Uw woning



Inhoud

TOELICHTING	4
BASISGEGEVENS	6
WAARDERINGSNORMEN EN AFKORTINGEN	7
OVERZICHT KOSTENRAMING	8
BOUWDEEL: ZOLDER	9
BOUWDEEL: VERDIEPING	10
BOUWDEEL: KRUIPRUIMTE	11
BOUWDEEL: ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
BOUWDEEL: VERWARMING/WATER/INSTALLATIES	13
BOUWDEEL: DAKEN EN GEVELS	14
BOUWDEEL: ALGEMEEN	15

Toelichting

INTRODUCTIE

Via Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V. heeft u een **Bouwtechnische keuring** aangevraagd. Hierbij ontvangt u het **keuringsrapport**. Door deze keuring heeft u op hoofdlijnen een beeld gekregen van de **bouwkundige staat van de woning en inzage in de kosten om het huis in goede staat te brengen**. De **algemene voorwaarden die op de keuringsopdracht van toepassing zijn verklaard**, heeft u **voorafgaand aan de keuring ontvangen**. Hieronder vindt u een **algemene toelichting op het rapport van de keuring**.

KEURING

De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord.

De bouwkundige voert een visuele inspectie uit. Niet alle onderdelen van een woning zijn altijd (geheel) zichtbaar voor de bouwkundige. Voor delen die aan het zicht zijn onttrokken, zoals fundering, riolering en leidingen, geeft hij daarom een afgeleid oordeel.

Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van de keuring. Wel kan de bouwkundige u doorverwijzen naar een specialist of constructeur als er tijdens de keuring aanwijzingen zijn die nader onderzoek behoeven. De bouwkundige heeft dit dan in het rapport vermeld.

KOSTENRAMINGEN

De bouwkundige heeft in het rapport de kosten voor het in functionele staat brengen van de woning genoteerd. De afwerking van de woning, bijvoorbeeld behang- of binnenschilderwerk, behoort hier niet toe. De bouwkundige heeft, voor zover mogelijk, de woning ook op veiligheidsaspecten beoordeeld.

In het rapport wordt aangegeven welke conditie de onderdelen van de woning hebben. De bouwkundige noteert kosten bij onderdelen die aan onderhoud, herstel of vervanging toe zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in directe kosten, kosten op termijn en kosten woningverbetering.

Bij directe kosten moet herstel op korte termijn plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen of heeft betrekking op veiligheid.

Bij kosten op termijn vertoont het bouwdeel duidelijk sporen van veroudering. Binnen vijf jaar zal herstel moeten plaatsvinden.

Bij kosten woningverbetering is er geen bouwtechnische noodzaak voor aanpassing, het zijn kosten voor verbetering van de woning.

De uitgangspunten voor geraamde kosten zijn:

- op basis van herstel (wanneer mogelijk niet op basis van complete vervanging);
- inclusief btw voor uitvoering door een derde (een professionele partij, niet op basis van doe-het-zelf-werk).

Normaliter wordt in de kostenraming niet meegenomen:

- kosten voor stut-, sloop- en steigerwerk;
- kosten voor regulier onderhoud;
- kosten voor verbouwing, verfraaiingen en uitbreidingen.

Uiteraard kan de uiteindelijke prijs voor het uitvoeren van de werkzaamheden verschillen van de kostenraming. Zo zijn de mate van luxe (gekozen materialen bijvoorbeeld), de wijze van uitvoering, de totale omvang van een opdracht en de onderhandelingen met de ondernemer hierop van invloed. De kostenramingen zijn dus indicatief.

ASBEST

Indien de bouwkundige tijdens het inspecteren van de woning asbestverdacht materiaal aantreft, maakt hij hiervan melding in het rapport. De keuring is echter geen zelfstandig onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de woning.

Aansprakelijkheid voor het niet opmerken van asbestverdacht of asbesthoudend materiaal wordt uitgesloten. Om de woning op eventuele aanwezigheid van asbest te laten onderzoeken dient een asbestspecialist te worden geraadpleegd.

APPARTEMENT

In principe wordt bij een appartement alleen het privé gedeelte gekeurd. Het is echter mogelijk dat de bouwkundige ook (enkele) onderdelen heeft beoordeeld die tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw behoren, voor zover deze vanuit het appartement zichtbaar/toegankelijk zijn.

Eventueel genoteerde kosten gelden uitsluitend voor het gekeurde appartement.

Voor meer informatie met betrekking tot alle gemeenschappelijke gedeelten kunt u terecht bij de Vereniging van Eigenaren (VvE). Vraag bij de VvE altijd naar de splitsingsakte, de meerjarenonderhoudsplanung en de reserveringen.

UITSLUITEND VOOR OPDRACHTGEVER

Het keuringsrapport is uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever. Geen enkele derde kan enig recht of aanspraak ontlenen aan de keuring en/of het rapport.

OVERZICHT NHG

Dit rapport is geschikt voor het aanvragen van Nationale Hypotheekgarantie. Op de pagina 'overzicht kostenraming' is hiervoor een tabel 'overzicht NHG' opgenomen.

WAT KUNNEN WE NOG MEER VOOR U BETEKENEN?

Een huis kopen of verkopen doet u niet iedere dag. Dus wilt u de zekerheid dat u de juiste keuzes maakt. Dat u kunt vertrouwen op een partij die u onafhankelijk advies geeft en die voor u op de bres springt als dat nodig is. Vereniging Eigen Huis komt op voor uw belang. Naast de Bouwtechnische keuring kunt u bij ons ook terecht voor onafhankelijk hypotheekadvies, antwoord op uw financiële, juridische en bouwkundige vragen en meer.

MEER TIPS EN INFORMATIE

Op eigenhuis.nl vindt u nog veel meer tips en informatie, bijvoorbeeld over:

- het kopen of verkopen van een woning
- juridische zaken
- onderhoud en verbouwen
- energie en energiebesparende maatregelen

VRAGEN?

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met ons Informatie & Adviescentrum via (033) 450 77 50.

Basisgegevens

AANVRAGER	
Naam	M.C. Oppelaar
Adres	Aziëlaan 7
Postcode	2408HX
Woonplaats	Alphen aan den Rijn
Lidnummer	80079375
E-mail	maartenoppelaar@hotmail.com

GEKEURD OBJECT	
Adres	Bezembinder 6
Postcode	2401HM
Woonplaats	Alphen aan den Rijn
Soort woning	Tussenwoning
Bouwperiode	1988
Bouwwijze	Gietbouw (beton)
Inhoud	0-450
Weersgesteldheid	Bewolkt
Wel / niet bewoond	Wel bewoond

BOUWKUNDIGE	
Naam	O. IJlstra
Nummer	M0597
Telefoon	(033) 450 77 50

KEURING	
Datum keuring	4 november 2019
Aanwezig bij keuring	Opdrachtgever, Makelaar verkoper
Aandachtspunten van opdrachtgever	n.v.t.
Bijzonderheden	n.v.t.

BIJ DE KEURING VERKREGEN INFORMATIE VAN VERKOPER EN/OF MAKELAAR	
Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd?	Nee
Zijn er bij de verkoper gebreken bekend die normaal gebruik van de woning in de weg staan?	Nee
Is er een energielabel van de woning?	Ja
Is er bij de verkoper bekend of er asbest in het pand is verwerkt?	Nee
Is er bij de verkoper bekend of er een olietank aanwezig is?	Niet aanwezig

Waarderingsnormen en afkortingen

CONDITIE		
1	Uitstekende conditie	Verkeert in nieuwstaat
2	Goede conditie	Geen gebreken, incidentele beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, gebreken kunnen voorkomen
4	Matige conditie	Veroudering, functievervulling komt in gevaar
5	Slechte conditie	Veroudering is onomkeerbaar, functievervulling is niet meer gewaarborgd
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop
GC	Geen conditie	Niet mogelijk om een conditie vast te stellen

KOSTEN

De raming van de kosten wordt zoveel mogelijk als één bedrag genoteerd. Een raming met grote marge wordt gebruikt wanneer de omvang van de gebreken niet (voldoende) kan worden ingeschat, bijvoorbeeld bij buitenschilderwerk inclusief plaatselijk herstel van houtrot. De bouwkundige maakt een onderscheid in:

Kosten direct

Geraamde kosten voor herstel dat op korte termijn moet plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen of veiligheidsaspecten betreffen.

Kosten op termijn

Geraamde kosten voor herstel dat binnen vijf jaar moet plaatsvinden.

Kosten woningverbetering

Geraamde kosten voor verbetering van de woning, er is geen bouwtechnische noodzaak voor aanpassing. Het kan gaan om algemene verbeteringen of verbeteringen op het gebied van energie en comfort, zoals het vervangen van een keuken of badkamer of het aanbrengen van isolatie.

AFKORTINGEN

NTC: niet te controleren

Het is voor de bouwkundige niet mogelijk een bepaald onderdeel te controleren. Het onderdeel is bijvoorbeeld onbereikbaar (kruipruimte) of het onderdeel is weggewerkt en kan niet zonder sloopwerk worden beoordeeld. In feite moet dit onderdeel dus nog (nader) worden geïnspecteerd. Het nader onderzoek kan uitwijzen dat het onderdeel in orde is, maar het kan ook uitwijzen dat ingrijpende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

OMR: onderdeel met risico

Bij het onderdeel of de situatie is geen gebrek of schade zichtbaar, maar het roept vragen op bij de bouwkundige. Bijvoorbeeld een zeer recent gewitte badkamer, verkeerde detaillering, weggebroken constructiedelen of doe-het-zelf-werk.

PM: pro memorie

De letterlijke vertaling hiervan is 'ter herinnering'. Het is voor de bouwkundige niet (goed) mogelijk om aan te geven welke maatregelen en/of kosten te verwachten zijn. De bouwkundige neemt dan de post PM op.

SO: specialistisch onderzoek

Een onderzoek door een specialist moet plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek kan hoge kosten met zich meebrengen. Bijvoorbeeld: funderingsonderzoek of onderzoek naar ongedierte en/of zwam. Bovendien kunnen uit het resultaat van het onderzoek hoge reparatiekosten komen. Om deze reden maakt de bouwkundige geen inschatting van de kosten voor dit onderdeel, er wordt PM genoteerd.

Overzicht kostenraming




Hieronder vindt u een samenvatting van de door de bouwkundige ingeschatte kosten. Uitgebreide informatie treft u aan bij de rapport onderdelen 'Bouwdeel'. Alle in het rapport opgenomen kosten zijn inclusief btw. Bouwdelen met gebreken waarvoor het niet mogelijk is om een raming

van herstelkosten te geven zijn, indien van toepassing, onderaan deze pagina opgenomen. In het overzicht specialistisch onderzoek (SO) en/of het overzicht pro memorie (PM) zijn de betreffende bouwdelen benoemd.



OVERZICHT INDICATIE KOSTEN			
OMSCHRIJVING	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONINGVERBETERING
Zolder		€ 200,-	
Verdieping			
Kruipruimte		€ 60,-	
Elektrische installatie	€ 180,-		
Verwarming/water/installaties		€ 2.100,-	
Daken en gevels	€ 100,-	€ 50,-	
Algemeen	€ 50,-		
Totaal	€ 330,-	€ 2.410,-	

OVERZICHT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)			
Voor het aanvragen van de NHG mogen geen uiteenlopende ramingen worden aangehouden. De volgende totaalbedragen zijn voor de NHG van toepassing:			
	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	
Totaal	€ 330,-	€ 2.410,-	

Bouwdeel: Zolder

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Plafonds	2	<i>Opmerking:</i> Betreffen gestorte betonnen plafonds (/ vloeren), afgewerkt met spuitwerk.				
Isolerende beglazing 	3	Glasbreuk (barstje). <i>Opmerking:</i> Het glas in de hele woning functioneert nog maar overschrijdt zijn technisch gemiddelde levensduur. Bij vervanging beglazing is het beter om ventilatieroosters op te nemen en om voor hr-glas te kiezen.	Vervangen isolerende beglazing.		€ 160,-	
Bad- doucheruimte  	2	Ventilatie onvoldoende, de naad onder de deur is te klein. <i>Opmerking:</i> Om een badkamer goed te ventileren is een (mechanische) afvoer via wand of dak nodig. De toevoer van de lucht kan het beste vanuit de woning komen via een kier of rooster onderin de deur.	Inkorten deur.		€ 40,-	
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 0,-	€ 200,-	€ 0,-

Bouwdeel: Verdieping

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Toiletruimte 	2					
Keuken 	2	<i>Opmerking:</i> De apparatuur is niet op werking beoordeeld.				
Scheidingswanden 	2	<i>Opmerking:</i> Lichte scheurvorming kan ontstaan door werking van materialen. Herstel hiervan is meestal esthetisch.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-

Bouwdeel: Kruipruimte

De kruipruimte van een woning is niet altijd bereikbaar. Wanneer het kruipluik kan worden geopend, zal de bouwkundige de kruipruimte vanuit de vloeropening beoordelen of de kruipruimte betreden en ter plaatse van de

vloeropening de ruimte visueel beoordelen. Binnen het kader van de keuring inspecteert de bouwkundige niet de gehele kruipruimte.

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Kruipruimte algemeen 	Onvoldoende ondersteuning van de rand onder het kruipluik.	Verbeteren ondersteuning luikrand		€ 60,-	
Riolering 	De dunnere buis vanaf de keuken is onvoldoende gebeugeld.				
Vloerconstructie in de kruipruimte 	<i>Opmerking:</i> Betreft een geïsoleerde betonvloer.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 0,-	€ 60,-	€ 0,-

Bouwdeel: Elektrische installatie

De opgenomen bedragen bij dit onderdeel hebben alleen betrekking op de kosten voor het herstel van de elektra, het verwijderen en/of vervangen van bijvoorbeeld plafonds is hierbij niet inbegrepen. De elektrische installatie wordt

visueel beoordeeld. De soort bedrading wordt steekproefsgewijs gecontroleerd. Wilt u zeker weten of de installatie voldoet aan de voorschriften, dan adviseren wij om hiervoor een installateur in te schakelen.

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Groepenkast 	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd met 7 traditionele smeltzekeringen (waarvan vermoedelijk de 2 linkse één krachtgroep vormen). Of dit aantal voldoende is hangt af van de door u te gebruiken apparatuur.				
Aardlekschakelaar	Onvoldoende aantal aardlekschakelaars in combinatie met het aantal groepen. <i>Opmerking:</i> Per 4 groepen dient minimaal één aardlekschakelaar aanwezig te zijn. Het is belangrijk om twee keer per jaar de aardlekschakelaar met de testknop op werking te controleren, bijvoorbeeld bij de wisseling zomer- wintertijd.	Het installeren van een extra aardlekschakelaar.	€ 180,-		
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 180,-	€ 0,-	€ 0,-



Bouwdeel: Verwarming/water/installaties

De opgenomen bedragen bij dit onderdeel hebben alleen betrekking op de kosten voor herstel van de installatie, het verwijderen en/of vervangen van bouwkundige voorzieningen (bijvoorbeeld plafonds) is hierbij niet inbegrepen. Verwarmingsinstallaties zoals cv-ketels, gevelkachels, open haarden en


rookkanalen worden visueel beoordeeld. Controle van de capaciteit en goede werking vindt niet plaats. Voor gas- en waterleidingen kan een installateur een controle uitvoeren op lekkage, capaciteit etc. Deze leidingen kunnen niet door de bouwkundige worden beoordeeld wanneer ze aan het zicht zijn onttrokken.

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Cv - ketel 	Einde technische en economische levensduur nadert. <i>Opmerking:</i> Betreft een Vaillant hr-solid van maart 2010	Rekening houden met vervangen van de bestaande cv-ketel inclusief expantievat.		€ 1.800,-	
Mechanische ventilatie systeem 	Betreft een oudere, onzuinige, box.	Vervangen van de mechanische ventilatie (MV) box door een veel zuiniger box met draadloze timerschakelaar (kost ca. 200,-)..		€ 300,-	
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 0,-	€ 2.100,-	€ 0,-

Bouwdeel: Daken en gevels

ONDERDEEL	CON-DITIE	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Buitenkozijnen, ramen en deuren	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd in hardhout en in goede staat (van onderhoud).				
Dak bitumen 	NTC 3	Niet bereikbaar Vervuiling en water op het dak te zien op de foto (dak was niet te bereiken tijdens de keuring). <i>Opmerking:</i> De dakbedekking lijkt nog wel in goede staat maar nadert/overschrijdt zijn gemiddelde levensduur. Water op een dak verkort de levensduur van dakbedekking, enige plasvorming is echter moeilijk te voorkomen.	Reinigen en controleren van de dakbedekking. De foto van de dakrand doet vermoeden dat de dakbedekking niet in zijn geheel binnen 10 jaar vervangen moet worden.	€ 100,-		
Buitenschilderwerk algemeen	2					
Metselwerk	2	<i>Opmerking:</i> Uitgevoerd als spouwmuur met isolatie.				
Raamdorpelstenen, waterslagen, muurafdekkers 	3	Uitgespoeld voegwerk.	Herstellen voegwerk van de raamdorpelstenen.		€ 50,-	
Fundering	GC	<i>Opmerking:</i> Visueel geen indicatie op gebreken waargenomen.				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:				€ 100,-	€ 50,-	€ 0,-

Bouwdeel: Algemeen

ONDERDEEL	BEVINDINGEN	MAATREGELEN	KOSTEN DIRECT	KOSTEN OP TERMIJN	KOSTEN WONING-VERBETERING
Isolatie algemeen	<i>Opmerking:</i> Geheel geïsoleerd. Te overwegen om zonnepanelen te plaatsen en eventueel het glas in de woonkamer te vervangen door hr-glas.				
Ventilatie algemeen 	<i>Opmerking:</i> Om een gezond binnenmilieu te verkrijgen is continu ventileren belangrijk. Hiervoor kan gebruikt worden gemaakt van ventilatieroosters, klappramen of een mechanische ventilatie installatie. Verstandig de roosters te reinigen en eventueel roosters bij te maken (i.p.v. de bovenraampjes).				
Brandveiligheid algemeen	Onvoldoende rookmelders aanwezig. <i>Opmerking:</i> Rookmelders kunnen het beste op elke verdieping in de verkeersruimtes, zoals het trapgat, de overloop of de hal worden geplaatst.	Aanbrengen van rookmelders.	€ 50,-		
Inbraakwerendheid algemeen	<i>Opmerking:</i> Behoorlijk goed inbraakwerend, te overwegen om de ramen van beter sluitwerk te voorzien en van de garagedeur te controleren/verbeteren (deuren zijn voorzien van meerpuntssluitingen en kerntrekbeveiliging).				
Totale kostenraming voor dit bouwdeel:			€ 50,-	€ 0,-	€ 0,-

Disclaimer

©2019 Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

Dit is een uitgave van **Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.** (een 100% dochter van Vereniging Eigen Huis)
Postbus 735, 3800 AS, Amersfoort