

BOUWKUNDIGE KEURING

*Biezen 51
te Boskoop*



**Vakkundig
gekeurd**
VastgoedPRO keurmerk
Bouwkundig keurders

bouwkundige keuringen en energie prestatie advies

Woningkeur Groep BV - hoofdkantoor: postbus 38, 3340 AA Hendrik Ido Ambacht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Administratieve gegevens	3
Leeswijzer	4
Kostensamenvatting	5
Inspectieresultaten	
1. Algemeen	6
2. Constructie en trappen	8
3. Daken, schoorsteen	10
4. Dakkapel, dakraam	15
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	17
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	19
7. Kozijnen en beglazing (exterieur)	21
8. Keuken, toilet en badkamer	25
9. Verwarming en warm water	29
10. Electra en brandveiligheid	31
11. Water en gas	33
12. Ventilatie	35
13. Kruipruimte en kelder	36
14. Vloeren	41
15. Fundering	45
16. Afvoeren en riolering	46
17. Balkons, dakterras	47
18. Gevels exterieur	48
19. "Buiten het object"	52
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	54
Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie	59
Bijlage: Algemene toelichting	0



Administratieve gegevens

Opdrachtgever

Organisatie : Houtman& en de Vogel
Naam : K. de Vogel
Adres : Euromarkt 3
Postcode / Plaats : 2408 BA Alphen Aan Den Rijn
Telefoon : 0172234406

Woning

Adres : Biezen 51
Postcode : 2771CR
Plaats : Boskoop
Inspectiedatum : 03-04-2024

Keuringsinstantie

Naam : Woningkeurgroep BV
Adres : Pruimendijk 137
Postcode / Plaats : 2989AH Ridderkerk
Telefoon : 088-1005000
Email : info@woningkeurgroep.nl

Verantwoording

Rapportnummer : 438813
Rapportdatum : 4-4-2024
Inspecteur : A.M. de Pater
Autorisatie : P. van Steenberg

 Toegepaste software: Raak-BTO 10.12.18 - Raak Software Applicaties.

Niets uit deze rapportage mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Woningkeurgroep BV



Leeswijzer

Om de inhoud van deze rapportage op de juiste manier te kunnen lezen en interpreteren is het van belang dat u onderstaande leeswijzer zorgvuldig doorneemt.

Hoofdgroepen.

De inhoud van de inspectie wordt samengevat in hoofdgroepen. Deze hoofdgroepen geven u een logisch en duidelijk inzicht in de staat van de woning. Een overzicht van deze hoofdgroepen vindt u in de inhoudsopgave (pagina 2) onder het kopje 'Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen'.

Samenvatting.

Op pagina 5 vindt u het totaal van alle kosten per hoofdgroep, in een duidelijk overzicht.

Inspectiedetails.

In de pagina's na de samenvatting wordt, per hoofdgroep, gedetailleerd uitgelegd wat de geconstateerde gebreken zijn. U vindt waar van toepassing ook een overzicht van de kosten bij de detailinformatie. Bij ieder inspectieresultaat vindt u allereerst belangrijke tekst met uitleg en toelichting over het geconstateerde gebrek. Dit wordt evt. ondersteund met een foto van het geconstateerde gebrek of tekortkoming.

NHG rapportage.

De rapportages van Woningkeur groep BV 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 van een bouwtechnische keuring voor de NHG aan moet voldoen. De NHG rapportage en bijbehorende eisen zijn achterin de rapportage weergegeven ter toelichting op de beoordeling en uitkomsten van de inspectie. Vanaf pagina 54 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: 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 woning, als relevant ziet voor de kostenindicatie.

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Termijnkosten : Niet reguliere kosten die op termijn van 5 jaar kunnen optreden in het onderhoud van de woning.

Verbeterkosten : Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan een woning wilt aanbrengen.

Belangrijk informatie m.b.t. kostenberekeningen.

* afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);

* gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid (geen doe het zelf werkzaamheden);

* vermeld inclusief btw.

* slechts bedoeld ter indicatie.

* indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.

* vastgesteld met als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.

* gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit diverse officiële databanken voor bouwkosten.

* gebaseerd op gemiddeld luxe niveau, basisuitvoering en omvatten materiaal en arbeid.

Overige opmerkingen m.b.t. kostencomputaties en vervolgonderzoek.

Er kan bij de detailinformatie worden verwezen naar vervolgonderzoek om risico's uit te sluiten. Kosten van stut, sloop, steigerwerk en van ver- en/of gevolgschade zijn niet opgenomen. Genoemde bedragen zijn indicaties, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte te vragen. U dient nog rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud.



Kostenraming totale inspectie (verzamelstaat)

Elementen	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	-	-	-	-	6
Constructie en trappen	€ 350,00	-	-	€ 350,00	8
Daken, schoorsteen	€ 3.535,00	€ 21.860,00	-	€ 25.395,00	10
Dakkapel, dakraam	-	-	-	-	15
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 5.300,00	€ 1.645,00	€ 160,00	€ 6.945,00	17
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ 1.505,00	€ 785,00	€ 240,00	€ 2.290,00	19
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 22.665,00	€ 580,00	€ 280,00	€ 23.245,00	21
Keuken, toilet en badkamer	€ 530,00	€ 240,00	-	€ 770,00	25
Verwarming en warm water	-	€ 4.730,00	-	€ 4.730,00	29
Electra en brandveiligheid	€ 525,00	-	€ 920,00	€ 525,00	31
Water en gas	-	-	€ 160,00	-	33
Ventilatie	-	€ 320,00	-	€ 320,00	35
Kruipruimte en kelder	-	€ 950,00	€ 3.000,00	€ 950,00	36
Vloeren	€ 3.250,00	-	-	€ 3.250,00	41
Fundering	-	-	-	-	45
Afvoeren en riolering	-	-	€ 320,00	-	46
Balkons, dakterras	€ 260,00	-	-	€ 260,00	47
Gevels exterieur	€ 5.720,00	€ 720,00	€ 120,00	€ 6.440,00	48
"Buiten het object"	-	€ 1.450,00	€ 2.500,00	€ 1.450,00	52
Totaal	€ 43.640,00	€ 33.280,00	€ 7.700,00	€ 76.920,00	



1. Algemeen

Algemeen

Resultaat

Goed

Let op!

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 danwel veranderingen die niet mogelijk zijn geweest ten tijde van de opname / inspectie. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken, het kan zijn dat een conclusie niet correct blijkt te zijn na vervolg of destructief onderzoek.

Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient rekening te houden met "regulerend onderhoud". Onze prijzen zijn gebaseerd op een functionerende herstelactie 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 "kleinere" werkzaamheden dient u nog rekening te houden met opstart of voorrijkosten welke per leverancier kunnen variëren.

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

Resultaat

Goed

Toelichting

Vragen of eventuele niet zichtbare bouwkundige gebreken, lekkages, lekke dubbele beglazing niet zichtbaar maar wel bekend of aanwezig zijn, zijn gesteld aan de verkopende partij of diens vertegenwoordiger. In de resultaten kunt u de verkregen informatie teruglezen.

Er is aan de verkopende partij gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is met JA geantwoord. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen verderop in het rapport aan de orde.

Door de aanwezige zijn de volgende bijzonderheden en/of bouwkundige gebreken gemeld: Er is lekkage aanwezig.

Genoemde informatie is van aanwezige personen ter plaatse verkregen, in dit rapport zullen deze "afwijkingen" worden benoemd en omschreven in het specifieke hoofdstuk.

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

Resultaat

Niet te beoordelen

Toelichting

Aan de verkopende partij is gevraagd of er gebreken bekend zijn aan de installaties welke mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden, verkopende partij heeft aangegeven dat dit onbekend is.



1. Algemeen

Asbest

Resultaat

Niet te beoordelen

Toelichting

Er is asbestverdacht materiaal aanwezig. Ondanks het feit dat deze inspectie geen asbestinventarisatie is, maken we hiervan toch melding als dit bekend is. Indien u zekerheid wenst, dient u een asbestinventarisatie of een materiaalanalyse uit te laten uitvoeren. Pas dan is bekend of er werkelijk asbest is, alsmede de hoeveelheid, de locatie en het risico. Aan de hand van deze rapportage kan hierover geen uitspraak worden gedaan.

Let op!

Ondanks het feit dat één of meerdere onderdelen zijn gesignaleerd als asbestverdacht materiaal, benadrukken we dat het mogelijk is dat ook op andere plaatsen asbest aanwezig is, deze inspectie is heel nadrukkelijk geen asbestinventarisatie.

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 hierover zekerheid gewenst is dient altijd nader onderzoek danwel een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

Info & tips

Ga nooit in asbest boren of zagen, of het op een andere manier bewerken. Hierbij komen vezels vrij die ingeademd kunnen worden. Spuitasbest, dat vroeger gebruikt werd als isolatiemateriaal, moet volledig worden afgedekt of verwijderd worden. Bij verkoop is het verplicht om asbest in het object te melden, het wordt gezien als een verborgen gebrek. Het is mogelijk dat de nieuwe eigenaar u vraagt om het object asbestvrij op te leveren. Hiertoe bent u niet verplicht. Maar als dit met de nieuwe eigenaar wordt overeengekomen, kan dat het beste schriftelijk worden vastgelegd. De nieuwe eigenaar kan de schade (bijvoorbeeld reinigingskosten) verhalen als er na verhuizing nog asbest aanwezig is. Hetzelfde geldt als het asbest niet volgens de regels is verwijderd, laat het daarom door een erkend bedrijf uitvoeren.

Hechtgebonden: Hechtgebonden materialen bevatten veel cement, lijm of kunststof. De asbestvezels zitten verankerd in het materiaal. De kans op het vrijkomen van asbestvezels in de lucht is hierdoor heel beperkt. Als deze materialen niet mechanisch worden bewerkt en blijven zitten, is het risico op inademing van de vezels dus erg klein.

Niet hechtgebonden: Dit materiaal is zacht en brokkelt makkelijk af. Het gevolg hiervan is dat na verloop van tijd spontaan asbestvezels vrijkomen, bijvoorbeeld door aanraking, trillingen en andere niet-mechanische bewerkingen.

Let op: hechtgebonden asbest kan op den duur niet-hechtgebonden asbest worden doordat het cement oplost. Ongecoate platen ouder dan tien jaar die zijn blootgesteld aan regen, zijn vaak als niet-hechtgebonden asbest te beschouwen.



2. Constructie en trappen

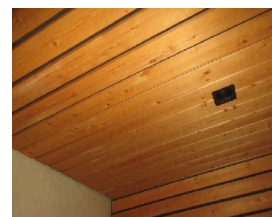
Dakconstructie

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

In verband met onbereikbaarheid en/of niet zichtbaar (vanwege afwerking) is de dakconstructie niet geïnspecteerd. Er kan dus ook geen uitspraak worden gedaan over eventueel aanwezige isolatie en/of dat deze correct is aangebracht. Ook is het niet zichtbaar of er eventueel lekkages aanwezig zijn en/of houtaantastende insecten. De dakconstructie is niet geïnspecteerd.



Opmerkingen van de inspecteur

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: De dakconstructie is niet zichtbaar. Op enkele plaatsen zijn lekkagesporen aanwezig. Er is een (langdurige) lekkage aanwezig (geweest). Hierdoor kan de constructie zijn aangetast. E.e.a. is niet zichtbaar tijdens de inspectie. Nader destructief onderzoek aan de constructie wordt aanbevolen. Alleen kosten voor nader onderzoek begroot. Eventuele herstellkosten komen daar nog bij.

Direct kosten voor onvoorziene maatregel

Kosten

Direct

€ 350,00

Termijn

-

Verbeter

-



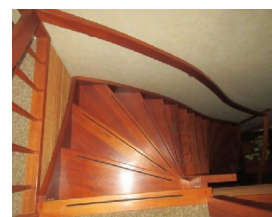
Trappen: conditie van de trap(pen)

Resultaat

Goed

Toelichting

De trap/trappen in de woning verkeert/verkeren in een voldoende conditie en zijn voldoende stabiel en veilig.



Trappen: stabiliteit

Resultaat

Goed

Toelichting

De trap/trappen in de woning verkeert/verkeren in een voldoende conditie en zijn voldoende stabiel en veilig.

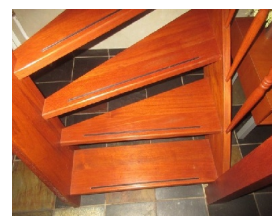
Trappen: aantrede

Resultaat

Goed

Toelichting

De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede (hoogte naar de volgende trap treden) is goed. Samengevat zijn de aantrede en de opstap voldoende en kan de trap goed functioneren. Dit is niet bemeaten conform het bouwbesluit.



2. Constructie en trappen

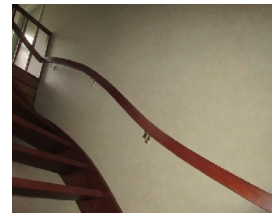
Trappen: balustrade en leuning muur verankering

Resultaat

Goed

Toelichting

De balustrade /trapeuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.



3. Daken, schoorsteen

Dakbeschot

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

Het dakbeschot is niet te controleren omdat het niet zichtbaar is en er ook geen mogelijkheden zijn geweest dit visueel waar te nemen. Er kunnen dus geen uitspraken worden gedaan over de conditie van het dakbeschot en/of de aan- of afwezigheid van gebreken.

Hoofddak: aansluitingen / afwerkingen

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Diverse aansluitingen op het dak verkeren niet in een optimale conditie en dienen te worden verbeterd. Er is reeds een lekkage en/of er is een verhoogd risico op het onvoldoende functioneren van de afwatering. De aansluitingen zijn kritisch en dienen door een deskundige te worden hersteld, met een niet professionele oplossing kan niet worden volstaan.

Kosten

Direct

€ 750,00

Termijn

-

Verbeter

-



Hoofddak(en) overige dakbedekking

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De dakbedekking is economisch afgeschreven. Het geheel verkeert in een matige conditie en moet op termijn worden vervangen. Door de minder goede conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie, wat tijdens de inspectie nog niet zichtbaar was.

Kosten

Direct

-

Termijn

€ 19.500,00

Verbeter

-

Info & tips

Let op: deze beoordeling is gebaseerd op het overlagen van de bestaande dakbedekking. In sommige gevallen moet de bestaande dakbedekking eerst worden verwijderd. Bijkomende kosten met betrekking tot het verwijderen van en/of constructieve / isolerende aanpassingen zijn in deze rapportage niet opgenomen.

Alle soorten dakbedekking vragen om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken. Let erop dat u niet tegen ontluchtingen en/of doorvoeren stoot.



Dak: afschot

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het afschot van het platte dak is onvoldoende. Zodra op enig moment de bedekking vervangen gaat worden, adviseren wij u direct afschotcorrectie toe te passen. Dit kan door middel van het aanbrengen van bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

Dak: randafwerking van het dak

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De randstroken (onderdeel van de dakbedekking) verkeren in een onvoldoende conditie. De aansluitingen ter plaatse van dakdoorvoeren en schoorstenen (indien van toepassing) vertonen zichtbare gebreken. Advies: regelmatig vuil en blad verwijderen.

Kosten

Direct

€ 550,00

Termijn

-

Verbeter

-



3. Daken, schoorsteen

Reparatie of herstel gebreken dakbedekking

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting Om schade te voorkomen dient het hierna benoemde gebrek te worden hersteld.

Info & tips Indien het een reparatie betreft wordt medegedeeld dat op enig moment reparatie niet meer mogelijk is en u rekening moet houden met algehele vervanging.



Dak: gebreken op na(a)d(en) herstellen

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting Er zijn meerdere gebreken aanwezig in naden en/of deze komen plaatselijk los. Deze gebreken kunnen worden hersteld.

Kosten Direct € 260,00 Termijn - Verbeter -

Loodwerk: zeer oud

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting De loodstroken zijn zeer oud. Het materiaal is versleten. De technische levensduur is ten einde. Indien er geen actieve lekkages zijn, kan het vervangen hiervan mogelijk nog even worden uitgesteld. Vooralsnog houden wij rekening met het direct vervangen van de loodstroken (vanwege het hogere risico op lekkage met alle mogelijke gevolgschade).

Kosten Direct € 825,00 Termijn - Verbeter -



Conditie van de schoorsteen

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting Gebreken aan de buitenzijde van de schoorsteen kunnen leiden tot lekkage in de woning of vochtdoorslag in het inpandig metsel of stucwerk, dit is niet altijd visueel waarneembaar maar een logisch gevolg van een gebrek aan buitenzijde van dit bouwkundige element. In enkele gevallen slaat de schoorsteen in de woning nabij het dak bruin uit hetgeen kan duiden op een probleem aan de buitenzijde.



Schoorsteen: voegwerk aan het verzanden

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting Het voegwerk van de schoorsteen is aan het verzanden en/of onvoldoende aanwezig. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. Advies: voegwerk vernieuwen. Hierna het voeg-/metselwerk hydrofoberen (waterafstotend impregneren)

Kosten Direct € 720,00 Termijn - Verbeter -

Schoorsteen: gebreken aan kap

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting Er zijn gebreken aan de schoorsteenkap, deze gebreken dienen te worden hersteld, mogelijk dat het geheel of een onderdeel moet worden vervangen, kosten kunnen nog beperkt oplopen naar gelang onderdelen of het geheel moet worden vervangen.

Kosten Direct - Termijn € 110,00 Verbeter -



3. Daken, schoorsteen

Schoorsteen: Slaat vocht door

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting Het metselwerk van de schoorsteen slaat vocht door. Dit kan schade veroorzaken in achtergelegen materialen. Om het doorslaan van vocht te beperken kan het metselwerk van de schoorsteen worden geïmpregneerd.

Kosten Direct € 210,00 Termijn - Verbeter -



Schoorsteen: inspectie

Resultaat **Voldoende**

Let op! De schoorsteen is deels geïnspecteerd. Hierbij is wel een redelijk goede indruk verkregen van de technische staat en toestand. Echter i.v.m. belemmeringen zijn niet alle zijdes geïnspecteerd.

Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.

Info & tips Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen.

Schoorsteen: aantal schoorstenen / doorvoeren met gebreken

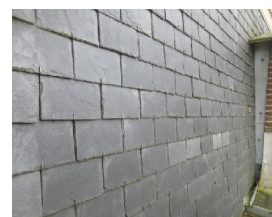
Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting De in deze rapportage genoemde gebreken hebben betrekking op 2 schoorste(e)n(en).

Leisteen of betonstenen dak(en)

Resultaat **Goed**

Toelichting De leistenen dakafwerking verkeert in een voldoende conditie, hieraan zijn geen gebreken opgemerkt.



Dak of gevel doorvoeren

Resultaat **Goed**

Toelichting Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de dak/gevel doorvoeren. Deze verkeren in een goede conditie. De aansluiting met het dak en/of de gevel is voldoende.



3. Daken, schoorsteen

Dak aanbouw

Resultaat	Goed					
Toelichting	De dakbedekking is economisch afgeschreven. Het geheel verkeert in een matige conditie en moet op termijn worden vervangen. Door de minder goede conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie, wat tijdens de inspectie nog niet zichtbaar was.					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 2.250,00	Verbeter	-
Info & tips	Alle soorten dakbedekking vragen om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken. Let erop dat u niet tegen ontluchtingen en/of doorvoeren stoot. Opmerking bij houten dakbeschot: Een (plat) dak en/of een singeldak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd zonder spouw- en/of compartimentventilatie, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude gebitumineerde dakbeschot.					



Aanbouw: afschot van dakvlak

Resultaat	Niet te beoordelen					
Let op!	Het afschot van het platte dak is ten tijde van de inspectie niet te beoordelen. Pas na regenval zal dit beoordeeld kunnen worden.					

Aanbouw: randafwerking van het dak

Resultaat	Goed					
Toelichting	Er zijn geen gebreken aan de randstroken (onderdeel van de dakbedekking). De aansluitingen ter plaatse van dakdoorvoeren en schoorstenen (indien van toepassing) vertonen geen zichtbare gebreken. Advies: regelmatig vuil en blad verwijderen.					

Loodstroken aanbouw: verticale scheurtjes / gaten

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	In het lood is meerdere scheurvorming aanwezig. Hiermee verliest het deels zijn functie en kan er dus schade ontstaan of lekkage. Vooralsnog gaan we ervan uit dat door middel van een reparatie de gebreken kunnen worden hersteld. Op termijn zal het geheel moeten worden vervangen. Tot de vervanging moet u rekening houden met hogere onderhoudskosten. Reparatie is in dit geval mogelijk met bijvoorbeeld batuband..					
Kosten	Direct	€ 220,00	Termijn	-	Verbeter	-



Loodstroken aanbouw: kleine reparaties reeds uitgevoerd

Resultaat	Voldoende					
Toelichting	Meerdere reparaties aan de loodslabben/loodstroken zijn reeds uitgevoerd. Het geheel kan op dit moment goed functioneren, maar op langere termijn en/of bij het ontstaan van nieuwe gebreken dient het loodwerk te worden vervangen. Vooralsnog wordt dit op korte termijn niet verwacht.					



3. Daken, schoorsteen

Erkerdak: geen gebreken

Resultaat

Goed

Toelichting

Het erkerdak is geïnspecteerd, hierbij zijn geen gebreken opgemerkt, zowel de dakafwerking, lood en dergelijke verkeren in een voldoende conditie.



Algemene opmerkingen

Resultaat

Goed

Info & tips

Een koud-dakconstructie is een dakconstructie waarbij de isolatie aan de onderzijde van de dragende constructie is aangebracht. De dakbedekking bevindt zich direct bovenop de dragende constructie. De dragende constructie bevindt zich dus aan de koude zijde van de isolatie. Een dergelijke constructieopbouw wordt afgeraden in verband met condensatieproblemen die kunnen ontstaan. Indien tussen de dragende constructie en de isolatie een goed ventilerende spouw aanwezig is, kan een koud-dakconstructie prima functioneren.

Een plat dak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude, gebitumineerde dakbeschot. Indien tussen de dakconstructie en de isolatie een goed ventilerende spouw aanwezig is, kan een dak wel aan de onderzijde worden geïsoleerd.



4. Dakkapel, dakraam

Dakkapel

Resultaat

Goed

Toelichting

De dakbedekking verkeert in een voldoende conditie. De technische conditie van de materialen is voldoende.

Info & tips

Alle soorten dakbedekking vragen om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken. Let erop dat u niet tegen ontluchtingen en/of doorvoeren stoot.

Opmerking bij houten dakbeschoot: Een (plat) dak en/of een singeldak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd zonder spouw- en/of compartimentventilatie, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude gebitumineerde dakbeschoot.



Dakkapel: randstroken

Resultaat

Goed

Toelichting

Er zijn geen gebreken aan de randstroken (onderdeel van de dakbedekking). De aansluitingen ter plaatse van dakdoorvoeren en schoorstenen (indien van toepassing) vertonen geen zichtbare gebreken. Advies: regelmatig vuil en blad verwijderen.

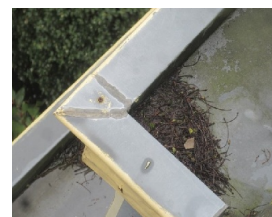
Dakkapel: reparaties

Resultaat

Voldoende

Toelichting

Eerder zijn reeds reparaties uitgevoerd. Op enig moment is reparatie niet meer mogelijk en zult u rekening moeten houden met algehele vervanging. Op dit moment is dit nog niet aan de orde en zijn er geen reparaties noodzakelijk.



Dakkapel: rechterzijde

Resultaat

Goed

Toelichting

De hiervoor benoemde beoordeling betreft (ook) de dakkapel aan de rechterzijde van de woning.

Dakkapel: achterzijde

Resultaat

Goed

Toelichting

De hiervoor benoemde beoordeling betreft (ook) de dakkapel aan de achterzijde van de woning.

Dakkapel: loodstroken

Resultaat

Goed

Toelichting

De loodstroken verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.



4. Dakkapel, dakraam

Dakkapel: zijwangen

Resultaat

Goed

Toelichting

De zijwangen zijn geïnspecteerd, hieraan zijn geen gebreken opgemerkt. Deze verkeren in goede conditie en kunnen functioneren.

Dakvenster: geen gebreken

Resultaat

Goed

Toelichting

Het dakvenster is in zijn geheel geïnspecteerd, hier zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld en zoals hierna nog op enkele onderdelen benoemd voldoende, goed en veilig functioneren.



Dakvenster: beglazing

Resultaat

Goed

Let op!

Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van de woning kan dit alsnog zichtbaar worden.

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

Info & tips

Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 45 tot 50 jaar. Het eerdere dubbele glas is < 30 jaar. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.



5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Goten

Resultaat

Onvoldoende

Let op!

In verband met hoogte, onbereikbaarheid of andere verhindering is beperkt onderzoek uitgevoerd aan de goot en/of goten, deze konden tijdens de inspectie niet geheel worden geïnspecteerd.



Goten: gedateerd (termijn)

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De (kil)goten zijn (deels) gedateerd c.q. economisch afgeschreven en vertonen diverse zwakke plekken en/of gebreken. Op termijn moeten deze goten vernieuwd worden. Tot de vervanging moet u rekening houden met extra kosten voor reparatie en/of hogere onderhoudskosten.

Kosten

Direct	-	Termijn	€ 1.125,00	Verbeter	-
--------	---	---------	------------	----------	---

Let op!

De goten zijn i.v.m. de bereikbaarheid slechts steekproefsgewijs geïnspecteerd.

Goten: reeds reparaties uitgevoerd

Resultaat

Onvoldoende

Let op!

Eerder is aan de goot reeds een reparatie uitgevoerd, dergelijke reparaties zijn op langere termijn niet meer functioneel en moeten worden herhaald of alsnog moet dan een nieuwe goot worden aangebracht.

Goten: zink

Resultaat

Goed

Info & tips

Zinken goten hebben bij normaal onderhoud een levensduur van circa twintig jaar. Hierna treedt materiaalveroudering op en is herstel zeer beperkt mogelijk. Zinken (en koperen) goten hebben een lange levensduur, dankzij een zelfbeschermende laag. Om deze laag te behouden is het belangrijk om de goot regelmatig te reinigen.

Goten regelmatig (jaarlijks) reinigen en afvoeren vrij houden van bladeren en andere vuil.

Overstekken: houtrot (ernstig)

Resultaat

Niet acceptabel

Toelichting

In de overstek, het boeiboord e.d. is meer ernstig houtrot zichtbaar aanwezig.

Kosten

Direct	€ 3.000,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	------------	---------	---	----------	---

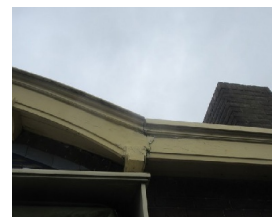
Let op!

Het is mogelijk dat bij groot onderhoud (schilderwerk) meer houtrot na de verwijdering van de verf zichtbaar wordt of aanwezig is.

Info & tips

Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.

Bij nieuw houtwerk alle zijden minimaal tweemaal behandelen. De zichtbare zijde driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.



5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Overstekken: schilderwerk slecht (direct)

Resultaat	Niet acceptabel					
Toelichting	Het schilderwerk is (zeer) slecht en dient per direct te worden hersteld/vervangen.					
Kosten	Direct	€ 2.300,00	Termijn	-	Verbeter	-
Let op!	We merken op dat er houtrot zichtbaar kan 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.					
Info & tips	Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.					



Overstekken: houtrot herstel uitgevoerd

Resultaat	Voldoende				
Toelichting	Er is op diverse plaatsen houtrotvuller gebruikt of er zijn houtrot reparaties uitgevoerd. Het niet zichtbare hout is hierdoor mogelijk aangetast door houtrot. Op lange termijn (> 5 jaar) rekening houden met vervangen. Tot vervanging rekening houden met hogere onderhoudskosten. Voor het vervangen van onderdelen zijn geen kosten begroot.				



Overstekken: inspectie geheel of beperkt

Resultaat	Niet te beoordelen				
Let op!	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.				

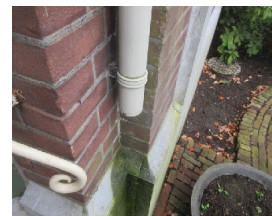
Conditie hemelwaterafvoer

Resultaat	Voldoende					
Toelichting	De hemelwaterafvoeren verkeren niet in een ideale conditie, op langere termijn rekening houden met het vervangen van (delen of onderdelen) deze afvoeren.					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 520,00	Verbeter	-
Info & tips	Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m ² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m ² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.					



Hemelwaterafvoer: niet aangesloten op riolering

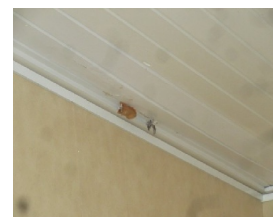
Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	De hemelwaterafvoer is niet aangesloten op een riolering en loost direct op het maaiveld langs de gevel. Uiteraard is dit geen ideale situatie. Deze wateroverlast kan nabij de gevel in en/of buiten de woning zorgen voor vochtproblemen. Indien mogelijk moet u deze afvoer alsnog aansluiten op een afvoersysteem of op de riolering. Indien dit niet mogelijk blijkt, dient u in elk geval te proberen het water zover mogelijk van uw gevel 'af te houden'. Onderaan de afvoeren kunnen flauwe bochten worden aangebracht. Tevens adviseren wij u (voor zover nog niet aanwezig) het water op te vangen in een diepe grindput (verwijder grond en graaf een put van minimaal 30x30 cm en 70 cm diep). De wateroverlast zal hierdoor afnemen. Tevens zal de waterbelasting aan de gevel sterk verminderen.					
Kosten	Direct	-	Termijn	-	Verbeter	€ 160,00



6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)

Lekkage plekken

Resultaat	Voldoende
Toelichting	Er zijn (oudere) lekkage plekken waarneembaar. De eventuele oorzaken hiervan zijn elders in dit rapport benoemd, na herstel van de oorzaak kan esthetisch herstel conform de bestaande afwerking worden uitgevoerd.
Info & tips	Indien schilder of sauswerk uitgevoerd wordt dienen deze plekken te worden voorbehandeld, de plekken dienen te worden geïsoleerd of gefixeerd, hierna kan dekkend schilderwerk conform het bestaande werk worden aangeheeld of aangebracht. Indien een deugdelijke en goede voorbehandeling niet wordt uitgevoerd zullen deze plekken zelfs na het aanbrengen van nieuw schilder of sauswerk zichtbaar worden of blijven.



Afwerking van plafond

Resultaat	Voldoende
Toelichting	In de woning zijn een of meer zachtboardplafonds of -wandafwerkingen aanwezig. De afwerking met zachtboard geeft een verhoogd risico (versnelling) bij brand.
Info & tips	Conform het huidige bouwbesluit mogen deze afwerkingen niet meer worden toegepast. Wij adviseren daarom deze materialen te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij.

Wanden: bekleed

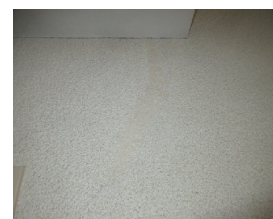
Resultaat	Niet te beoordelen
Let op!	De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd. Er kunnen geen uitspraken gedaan worden over de conditie van het stucwerk, het achterliggende metselwerk, vochtdoorslag, optrekkend vocht en dergelijke. Wij adviseren u, indien zekerheid gewenst is, de inspectie op dit onderdeel te herhalen zodra daar de mogelijkheden voor zijn en/of de wandafwerking is verwijderd.

Wanden: stucwerk

Resultaat	Onvoldoende
Toelichting	Incidenteel is los stucwerk in de wanden aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen.
Kosten	Direct - Termijn € 540,00 Verbeter -

Wanden: scheurvorming

Resultaat	Niet acceptabel
Toelichting	Conform onderstaande specificatie zijn gebreken opgemerkt aan dit onderdeel, voor het totaal van dit bouwkundige element kan rekening gehouden worden met een kostenpost voor niet noodzakelijk herstel.
Kosten	Direct - Termijn - Verbeter € 240,00
	Door de inspecteur is vastgesteld dat scheurvorming in wanden aanwezig is, het betreft de volgende onderdelen: begane grond



6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)

Wanden scheurvorming: fundatie

Resultaat Niet acceptabel

Toelichting In de wanden is scheurvorming aanwezig. Deze hebben vermoedelijk te maken met, of hebben als oorzaak de veranderingen en/of gebreken aan de fundering. In dit geval denken wij dat het verstandig is dit nader te laten onderzoeken. Mogelijk heeft u hier te maken met een serieus funderingsprobleem, waarbij de kosten (zeer hoog) kunnen oplopen. Na het onderzoek krijgt u uiteraard nog te maken met herstelkosten voor de wanden.

Kosten Direct € 1.120,00 Termijn - Verbeter -

Wanden/plafonds: vochtmeting

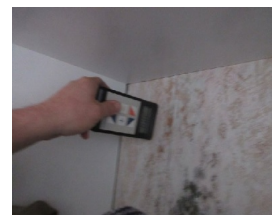
Resultaat Onvoldoende

Toelichting Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en) en/of plafond(s). Het gemeten percentage vocht is te hoog. Mogelijk ligt de oorzaak buiten deze woning en/of in een belendend perceel. Wij adviseren u dit, tenzij anders of elders benoemd in dit rapport, nader te laten onderzoeken.

Kosten Direct € 385,00 Termijn - Verbeter -

Let op! Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in het materiaal gemeten. Daar waar wandafwerkingen aanwezig zijn, zoals voorzetwanden, is een dergelijke meting niet mogelijk.

Info & tips Vocht in huis kan te wijten zijn aan verschillende oorzaken: optrekkend vocht, insijpelen van regenwater, lekkage, condensatie, een lekke leiding en niet te vergeten: onvoldoende ventilatie. Te veel vocht in huis beschadigt uw eigendom en vormt een bedreiging voor uw gezondheid.



Oud stucwerk

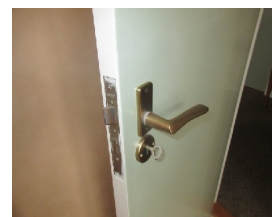
Resultaat Voldoende

Info & tips In het object is het stucwerk van de wanden en de plafonds deels of geheel gedateerd. Bij het verwijderen van behang of overige wandafwerkingen dient u er rekening mee te houden dat er in de meeste gevallen meer stucwerk los zal komen dan verwacht.

Schilderwerk kozijnen binnenzijde

Resultaat Goed

Toelichting De binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud aan schilderwerk dient op termijn te worden uitgevoerd.



Hang en sluitwerk kozijnen in het object

Resultaat Voldoende

Toelichting Er zijn diverse gebreken aan het hang- en sluitwerk. Advies: onderhoud en herstel van de gebreken aan het hang- en sluitwerk uitvoeren.

Kosten Direct - Termijn € 245,00 Verbeter -



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen: bevestiging

Resultaat	Goed
Toelichting	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. De montage is voldoende.
Info & tips	Meestal worden houten kozijnen vervaardigd uit hardhout, bijvoorbeeld meranti. Vanuit milieuoogpunt kan gekozen worden voor een houtsoort, voorzien van het FSC-keurmerk, het Keurhout-logo en/of het KOMO-keurmerk. Enkele eigenschappen hiervan zijn: minder onderhoudsarm, voldoende isolerend vanuit zichzelf, klassieke uitstraling, makkelijk zelf te schilderen/verduurzamen. Meestal is het houtsoort niet vast te stellen vanwege de aanwezige verfwerking.



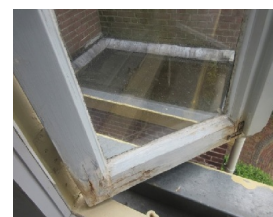
Kozijnen: onderdelen bekleed met plaatmateriaal

Resultaat	Onvoldoende
Let op!	Één of meerdere onderdelen (deuren, borstweringen e.d) zijn bekleed met een houten plaat. Hierdoor zijn de deur of kozijn stijlen niet geïnspecteerd. bijna altijd zal blijken dat deze achter de niet originele aftimmering is aangetast door houtrot. In principe kan bij goed onderhoud de deur (inclusief aftimmering en eventueel verborgen houtrot) functioneren. Derhalve zijn geen vervangingskosten opgenomen.



Kozijnen: gebreken of houtrot

Resultaat	Onvoldoende
Toelichting	Er zijn gebreken en/of houtrot aangetroffen. In dit geval dienen de gebreken en het zichtbare houtrot te worden hersteld. Indien nodig moeten de kozijnonderdelen of het gehele kozijn vervangen worden, waarna het geheel kan worden afgewerkt met een verfsysteem conform het bestaande werk.
Kosten	Direct € 15.000,00 Termijn - Verbeter -
Let op!	We merken op dat meer houtrot zichtbaar kan 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 als het ontstaat van binnenuit het kozijn. Kosten voor vervangen van glas of glasbreuk tijdens het herstel zijn niet inbegrepen in deze inspectie, er is altijd een risico dat beglazing niet kan worden terug geplaatst of vanwege economische redenen alsnog wordt besloten tegen een meerprijs het gehele kozijn inclusief beglazing te vervangen.



Kozijnen: gebreken aan tochtstrippen bij openslaande ramen

Resultaat	Voldoende
Toelichting	Er zijn gebreken bij de tochtstrippen. Hierdoor is er meer tocht. Deze gebreken kunnen eenvoudig worden hersteld. Alle draaiende delen moeten gecontroleerd worden. Daar waar nodig moet de afdichting gerepareerd of vervangen worden.
Kosten	Direct - Termijn - Verbeter € 120,00

Kozijnen: ontbrekende tochtstrippen

Resultaat	Voldoende
Toelichting	Er ontbreken tochtstrippen. Hierdoor is er meer tocht, tevens is dit van invloed op het energieverbruik. Deze ontbrekende tochtstrippen kunnen alsnog worden aangebracht. Alle draaiende delen moeten gecontroleerd worden. Daar waar nodig moet de afdichting alsnog aangebracht worden.
Kosten	Direct - Termijn - Verbeter € 160,00



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

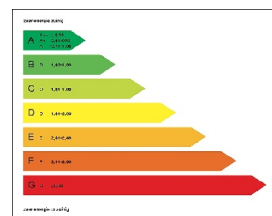
Kozijnen: hang en sluitwerk

Resultaat	Voldoende					
Toelichting	Het hang- en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert (deels) matig en is niet echt goed onderhouden. Enkele gebreken zijn opgemerkt, in dit geval moeten de gebreken hersteld en onderdelen vervangen worden, indien nodig.					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 220,00	Verbeter	-
Let op!	Het hang- en sluitwerk is niet gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld. Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak. Kijk op http://www.politiekeurmerk.nl/ voor meer informatie.					
Info & tips	Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden (o.a. smeren van draaiende delen).					



Beglazing: conditie van de enkele beglazing

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	Er is breuk in de beglazing opgemerkt/aanwezig. Hierdoor kan lekkage ontstaan. Beglazing met breuk dient te worden vervangen.					
Kosten	Direct	€ 525,00	Termijn	-	Verbeter	-
Let op!	In deze woning zijn in verband met het (deels) aanwezige enkele glas energiebesparende maatregelen mogelijk. Zo kan de enkele beglazing worden vervangen door bijvoorbeeld isolerende HR++ beglazing.					
Let op!	Indien deze woning is voorzien van houten kozijnen, dient nog rekening gehouden te worden met bijkomende kosten, zoals voor het herstel van het schilderwerk e.d. na het aanbrengen van de nieuwe beglazing.					
Info & tips	Enkele beglazing kent ten opzichte van isolatieglas nadelen, zoals: geen geluidsisolatie, het is energie-onzuinig en het condenseert. De investeringen om enkel glas te vervangen door isolerende beglazing verdient zich veelal binnen vijf jaar terug door besparing van energiekosten.					



Kozijnen: geen ventilerende glaslaten

Resultaat	Onvoldoende					
Let op!	Bij dubbele beglazing dient, conform het huidige bouwbesluit, de onderste glaslat in de sponning te kunnen ventileren. Bij handhaving van de huidige situatie is er een verhoogd risico op houtrot in de kozijn- of raamsponning.					



Kozijnen: ramen/deuren lopen aan of klemmen

Resultaat	Niet acceptabel					
Toelichting	Er is steekproefsgewijs vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemmen of aanlopen bij het openen en afsluiten. Bij de meeste kozijnen kan dit euvel middels afstellen worden verholpen, bewegende onderdelen periodiek onderhouden en schoonhouden. In dit geval is herstel middels afstellen niet eenvoudig mogelijk en dienen er aanpassingen te worden gedaan aan het kozijn en/of de ramen.					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 360,00	Verbeter	-



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen: defecten gewichten bij schuiframen

Resultaat Voldoende

Toelichting Er zijn gebreken aan de gewichten, bevestiging, ophanging of bekabeling van de gewichten om de schuiframen te doen functioneren, deze gebreken kunnen worden hersteld. Omdat pas na demontage van afwerkingen kan worden bepaald welk herstel nodig is zijn geen kosten begroot. Sowieso is direct of op termijn herstel niet noodzakelijk.

Kozijnen: gebreken kitwerk/stopverf

Resultaat Onvoldoende

Toelichting Er zijn gebreken aan het kitwerk en/of stopverf. Indien de aansluiting tussen de beglazing en het houtwerk niet in optimale conditie verkeert kan vocht intreden en is er een hoog risico op niet zichtbaar houtrot van binnenuit. De gebreken dienen per direct te worden hersteld. Na herstel dient uiteraard ook het schilderwerk conform het bestaande werk te worden aangeheeld.

Kosten Direct € 240,00 Termijn - Verbeter -

Kozijnen: houtrotherstel reeds uitgevoerd

Resultaat Voldoende

Toelichting Er is op diverse plaatsen houtrotvuller gebruikt of er zijn houtrot reparaties uitgevoerd. Het niet zichtbare kozijnhout is hierdoor mogelijk aangetast door houtrot. Op lange termijn (> 5 jaar) rekening houden met vervangen. Tot vervanging rekening houden met hogere onderhoudskosten. Voor het vervangen van de kozijnen zijn geen kosten begroot.



Kozijnen: verhoogd vochtpercentage

Resultaat Voldoende

Let op! Er is in het kozijnhout een verhoogd vochtpercentage aanwezig. Hierdoor is het niet zichtbare/achterliggende kozijnhout mogelijk aangetast door houtrot. Dit wordt pas duidelijk zichtbaar als verflagen worden verwijderd of het kozijnhout destructief wordt beoordeeld. Eventuele kosten zijn niet begroot.



Kozijnen: capillaire werking

Resultaat Onvoldoende

Toelichting Door een capillaire werking kan vocht in smalle ruimtes hoger opkruipen dan het normaal zou doen. Dit verschijnsel treedt op bij nauwe aansluitingen van materialen waartussen zich lucht bevindt. Door onderlinge werking van moleculen wordt een vloeistof (meestal hemelwater) naar binnen gezogen. Dit kan zowel omhoog als omlaag als in horizontale banen gebeuren. Een opening van 7 mm wordt over het algemeen groot genoeg geacht om te voorkomen dat er capillaire werking optreedt. Geadviseerd wordt om deze situatie te optimaliseren.

Kosten Direct € 300,00 Termijn - Verbeter -



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen schilderwerk

Resultaat Niet acceptabel

Toelichting We merken op dat het schilderwerk steekproefsgewijs is gecontroleerd. Het kan ook voorkomen dat houtrot zichtbaar wordt tijdens het schuren of tijdens de overige werkzaamheden. Verflagen lijken een goede hechting te hebben. Het gebruikte verfsysteem is onbekend.



Kozijnen: conditie schilderwerk slecht

Resultaat Niet acceptabel

Toelichting Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een slechte conditie. Per direct dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.

Kosten Direct € 6.600,00 Termijn - Verbeter -

Waterslagen

Resultaat Goed

Toelichting Er zijn geen gebreken aan de raamdorpelsteen of waterslagen, het geheel kan functioneren.

Info & tips Waterslagen worden van verschillende materialen gemaakt zoals kunststof, metalen (aluminium, zetwerk), beton of steenachtige materialen (hardsteen, bakstenen, raamdorpelstenen). Bij steen of beton spreekt men vooral van een raamdorpel, terwijl men bij metalen of kunststof van een waterslag spreekt. Steenachtige raamdorpels hebben aan de onderzijde vaak een zogenaamd druip- of waterhol, waardoor het water niet langs de onderzijde kan kruipen en zo in de gevel trekt.



8. Keuken, toilet en badkamer

Keuken(s)

Resultaat Goed

Toelichting In de woning is een keuken aanwezig. Deze is geschikt voor gebruik en kan, behoudens nader te benoemen gebreken, voldoende functioneren. De keuken is uitsluitend visueel/technisch beoordeeld, esthetische beoordeling heeft niet plaats gevonden en is uiteraard persoonlijk.



Keuken: geen gebreken

Resultaat Goed

Toelichting De aanwezig keuken is geïnspecteerd op gebreken aan o.a. tegelwerk, kitwerk, voegwerk, keukenkastdeuren, hang en sluitwerk, kastbodems, achterwanden, vocht, lamineerlagen, werkblad, wasbak, kraan en dergelijke. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld functioneren.

Keuken: wandafwerking

Resultaat Goed

Toelichting De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

Resultaat Goed

Toelichting Het voeg- en/of kitwerk in de keuken is gecontroleerd. Dit verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

Info & tips Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

Keuken: keuken kastdeuren

Resultaat Goed

Toelichting Enkele (kast)deuren van de keuken zijn gecontroleerd. Er zijn geen gebreken waargenomen.

Keuken: hang en sluitwerk kastjes

Resultaat Goed

Toelichting Het hang- en sluitwerk van de keukenkastdeuren verkeert in een voldoende conditie. Het geheel kan functioneren. Er zijn geen gebreken.

Keuken: apparaten en afvoeren

Resultaat Goed

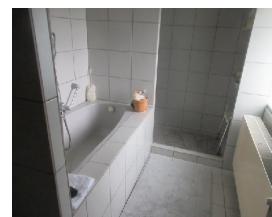
Toelichting De aanwezige apparaten zijn voor zover aanwezig niet getest, maar uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De overige voorzieningen, zoals kranen, afvoeren, wasbakken e.d. functioneren voldoende.



8. Keuken, toilet en badkamer

Badkamer: kraan defect

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	De kraan is defect en kan niet functioneren. Op termijn dient u er rekening mee te houden dat deze vervangen moet worden. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat door middel van een reparatie en indien nodig door vervanging van rubbers of aanbrengen van ontbrekende onderdelen deze weer voldoende kan functioneren.					
Kosten	Direct	€ 135,00	Termijn	-	Verbeter	-



Badkamer: tegelwerk hechting

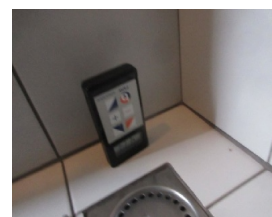
Resultaat	Goed				
Toelichting	De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.				

Badkamer: vocht achter tegelwerk vloer

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	Achter het tegelwerk op de vloer is verhoogd vocht gemeten, dit kan en zal zeker leiden tot schade aan bijvoorbeeld stucwerk, wand, plafond of vloerafwerking. De oorzaak van dit vocht achter het tegelwerk dient te worden hersteld, voegwerk daar waar nodig vervangen, ook kitwerk of gewone voegen met name rond eventueel aanwezige afvoerputjes dient in een optimale conditie te verkeren. Het vocht zal indien voornoemde gebreken zijn opgelost via de bouwkundige constructie op termijn drogen. Per direct dient herstel te worden uitgevoerd.					
Kosten	Direct	€ 260,00	Termijn	-	Verbeter	-
Let op!	Aan andere zijde's van wanden en vloeren kunnen vochtproblemen ontstaan of reeds aanwezig zijn, door afwerkingen kan dit niet zichtbaar zijn maar wel aanwezig.					

Locatie: uitgevoerde vochtmeting

Resultaat	Onvoldoende				
Toelichting	De uitgevoerde vochtmeting is uitgevoerd op de volgende locatie(s): vloer in de douchehoek. Deze locaties zijn ten tijde van de inspectie de meest risicovolle locaties. De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd. Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in de constructie gemeten; hierbij spreken we tot 15% over een droge ondergrond.				



8. Keuken, toilet en badkamer

Badkamer: hoeken niet gekit

Resultaat	Onvoldoende			
Toelichting	De hoeken tussen sanitair en wanden zijn met het verkeerde materiaal gevoegd, deze aansluiting is niet waterdicht. Het is beter om deze voeg te verwijderen (uitkrabben) en de ontstane opening te voorzien van een flexibele kitvoeg.			
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 240,00
			Verbeter	-
Let op!	Een badkamer of 'natte groep' vormt altijd een potentieel risico op lekkage. Zeker als het kitwerk of de voeg als matig tot slecht beoordeeld is. Bij betonnen, maar zeker ook bij houten vloeren is daardoor het risico op rot in de vloer c.q. balken aanwezig. Als de onderliggende ruimte niet of onvoldoende geïnspecteerd is, of kon worden, vormt dit dus een risico dat aandacht nodig heeft en om vervolgonderzoek vraagt.			
Info & tips	Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.			

Toilet: gebreken montage toilet

Resultaat	Goed			
Toelichting	Er zijn geen gebreken aan de montage van de toiletpot geconstateerd. Het geheel kan voldoende functioneren. Bij hangende toiletputten regelmatig de ophanging en de afdichting controleren. Bij staande toiletputten de afdichting aan de onder en achterzijde regelmatig controleren.			



Toilet: doorspoel mechanisme

Resultaat	Goed			
Toelichting	Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Deze functioneert voldoende.			

Toilet: doorspoeling

Resultaat	Goed			
Toelichting	Tijdens de controle aan het toilet is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt voldoende.			

Toilet: reservoir

Resultaat	Voldoende			
Toelichting	Het reservoir van het toilet begint opnieuw met vullen na een doorspoeling. Dit gaat echter zeer traag en zorgt voor bijvoorbeeld langdurige geluidshinder. Vermoedelijk is er aan de binnenzijde kalkaanslag of ander gebrek. Het is beter om de watertoevoer (kraantje) te vervangen. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.			



8. Keuken, toilet en badkamer

Wasbak: kraan defect / lekt

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De kraan functioneert slecht waardoor deze kan gaan lekken of reeds lekt. Op termijn dient u er rekening mee te houden dat deze vervangen moet worden. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat door middel van een reparatie en indien nodig door vervanging van rubbers deze weer voldoende kan functioneren.

Kosten

Direct

€ 135,00

Termijn

-

Verbeter

-



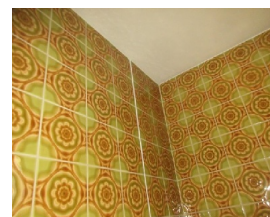
Toilet: Wand / vloerafwerking

Resultaat

Goed

Toelichting

De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.



9. Verwarming en warm water

Verwarming: hoofdinstallatie

Resultaat Goed

Toelichting In de woning is verwarming c.q. er zijn warmtebronnen aanwezig.
Het gehele verwarming systeem c.q. de warmtebronnen in de woning kunnen voldoende en goed functioneren.



Verwarming: bouwjaar

Resultaat Onvoldoende

Toelichting De warmteopwekker is van het bouwjaar 2004 en daarmee ouder dan achttien jaar en technisch afgeschreven. Ook zal het systeem zeer onzuinig zijn in gas- en/of energieverbruik. Beter is om de warmteopwekker direct te vervangen, echter omdat deze nog kan functioneren kan dit ook op een later moment.

Kosten Direct - Termijn € 2.100,00 Verbeter -

Verwarming: algemeen en onderhoud

Resultaat Goed

Toelichting Er is voldoende onderhoud uitgevoerd. Dit bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De onderhoudskosten zijn voor een gemiddeld onderhoudscontract.

Kosten Direct - Termijn € 130,00 Verbeter -

Verwarming: expansievat

Resultaat Goed

Toelichting Het expansievat is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen.

Info & tips Een expansievat bestaat uit twee delen: een deel met lucht (onderste gedeelte) en een deel met cv-water (bovenste gedeelte). Deze delen zijn gescheiden door een rubber vlies.

Verwarming: geen gebreken

Resultaat Goed

Toelichting Er zijn geen gebreken aan de afgiftebronnen waargenomen. Deze verkeren in een voldoende en goede conditie.

Info & tips Oude afgiftebronnen kunnen nog voldoende functioneren. Deze voorzieningen zijn, indien aanwezig, visueel en alleen aan de buitenzijde geïnspecteerd.

Leidingwerk systeem verwarming

Resultaat Onvoldoende

Let op! Voor zover aanwezig is ondergronds leidingwerk uiteraard visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd. Er kunnen dus geen uitspraken gedaan worden over koppelingen, roest, isolatie en dergelijke.



9. Verwarming en warm water

Leidingwerk: roest

Resultaat Onvoldoende

Toelichting Er is roest danwel oxidatie op meerder leidingwerk. Roest en oxidatie verwijderen, daar waar mogelijk moet leidingwerk eventueel voorzien worden van isolatie, zodat er geen condensatie meer ontstaat en de basis van het roestproces wordt weggenomen. Het gehele leidingwerk moet gecontroleerd worden. De termijncosten kunnen toenemen naar gelang de omvang van het roestend leidingwerk zou toenemen.

Kosten Direct - Termijn € 2.500,00 Verbeter -

Leidingwerk: isolatie

Resultaat Niet te beoordelen

Let op! Vanwege de isolatie is het leidingwerk niet te inspecteren op belangrijke plaatsen. Indien u wilt weten wat de staat en de toestand is van het leidingwerk, zullen delen van de isolatie verwijderd moeten worden.

Leidingwerk: diameter

Resultaat Voldoende

Toelichting Er is vastgesteld dat het leidingwerk incidenteel van een verkeerde diameter is. Dit kan de capaciteit en het rendement van het systeem beïnvloeden. Indien blijkt dat het systeem onvoldoende functioneert, dan kan dit door een installateur worden gecontroleerd en indien nodig hersteld.



10. Electra en brandveiligheid

Electra algemeen

Resultaat

Goed

Let op!

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Per installatie worden de bijzonderheden benoemd. De installaties zijn visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een NEN 3140 keuring uitgevoerd worden van de elektrotechnische installatie.

Sinds 1 september 2005 is het verplicht, om in woningen waarvan de bouwvergunning is afgegeven na deze datum, uitsluitend aardlekschakelaars toe te passen met een aanspreekstroom van maximaal 30 mA. Ook dienen minimaal twee aardlekschakelaars te worden geïnstalleerd (bij meer dan één eindgroep), zodat ook bij kleinere huisinstallaties, een ongestoorde lichtvoorziening wordt gewaarborgd en niet de gehele lichtinstallatie wordt uitgeschakeld, indien een aardlekschakelaar in werking treedt. Een standaard norm is 1 aardlekschakelaar per 4 groepen. Dergelijke schakelaars worden alleen op aanwezigheid en functioneren getest. Er kan en zal geen uitspraak worden gedaan of de groepsverdeling in orde is.

Electra: ouderdom groepen en meterkast

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De groepenkast is een zeer oud systeem. Het zou beter zijn deze te vervangen.

Kosten

Direct	-	Termijn	-	Verbeter	€ 920,00
--------	---	---------	---	----------	----------



Electra: algehele indruk groepen en meterkast

Resultaat

Goed

Toelichting

De groepen en de meterkast verkeren in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren en is ook veilig.

Electra: aantal groepen

Resultaat

Goed

Toelichting

Er zijn voldoende groepen aanwezig. Dit is in deze huidige situatie en uiteraard bij normaal gebruik en normale bewoning. Deze beoordeling is niet bemeten conform het huidige bouwbesluit.

Electra: aardlekschakelaar

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

Omdat de installatie in gebruik is geweest ten tijde van de inspectie is de aardlekschakelaar niet getest door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten.



10. Electra en brandveiligheid

Bedrading: recent (Bruin, blauw, zwart, geel/groen)

Resultaat

Goed

Info & tips

De bedrading is recent en conform het huidige bouwbesluit, althans de meest recente kleuren worden gebruikt.



Electra: stalen buis

Resultaat

Goed

Info & tips

Gezien het bouwjaar van de woning zijn stalen buizen ten behoeve van de elektra niet uitgesloten. Echter, voor zover vast te stellen is deze reeds verwijderd en vervangen door pvc-buismateriaal.

Electra: randaarde

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Voor zover deze beperkte meting van randaarding is uitgevoerd, lijkt e.e.a. niet voldoende te kunnen functioneren. Dit dient door een deskundige nader onderzocht te worden. Het kan zijn dat een deel van de bedrading geheel niet of deels niet is aangesloten, ook kan het zijn dat de aardpen niet is aangesloten of zelfs niet aanwezig is. De situatie lijkt hierdoor onveilig.

Kosten

Direct

€ 440,00

Termijn

-

Verbeter

-



Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

Resultaat

Goed

Toelichting

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie.

Brandveiligheid: rookmelders

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De woning is niet voorzien van rookmelders en/of de aanwezige rookmelders zijn niet correct geplaatst. In verband met de brandveiligheid wordt geadviseerd om op elke woonlaag minstens één rookmelder te plaatsen.

Kosten

Direct

€ 85,00

Termijn

-

Verbeter

-



Brandgevaarlijke materialen: PVC

Resultaat

Goed

Toelichting

In de woning zijn geen materialen aangetroffen die een verhoogd risico voor de brandveiligheid opleveren. Bij voorgenomen verbouwingen erop letten dat dit zo blijft.



11. Water en gas

Watervoorziening: watertransport

Resultaat

Goed

Toelichting

In de woning zijn mogelijkheden aanwezig voor watertransport. Vanaf de meter kan het water naar de verschillende tappunten.

Let op!

Let op afgedopte waterleidingen (stilstaand water). Indien er waterdruk op staat is er een risico op legionella, wat bij drukverlies in standleidingen terecht kan komen. Hierop is niet gecontroleerd.



Watervoorziening: waterdruk koud water

Resultaat

Goed

Toelichting

Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De waterdruk is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Info & tips

Een perlator is het mondstuk op de kraan. Het zorgt ervoor dat er lucht in de waterstraal komt, waardoor er minder water per tijdseenheid gebruikt wordt. De lucht zorgt er tevens voor dat de straal zijn waterdruk behoudt en de straal dus krachtig blijft. Vervuiling in deze perlator kan ogenschijnlijk de waterdruk doen afnemen. Het is van belang dat de perlator wordt schoongehouden en ontdaan van bijvoorbeeld kalkaantasting. De perlator kunt u eenvoudig (jaarlijks) van de kraan losdraaien en reinigen.

Watervoorziening: waterdruk warm water

Resultaat

Goed

Toelichting

Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De waterdruk is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Watervoorziening: leidingwerk

Resultaat

Voldoende

Toelichting

Bij gebruik van warm en/of koud water klappt het leidingwerk en/of het leidingwerk is niet in de gehele woning voldoende gebeugeld. Een terugslag is aanwezig. Advies: indien mogelijk en bereikbaar het leidingwerk beugelen en/of een waterslagdemper plaatsen.

Kosten

Direct

-

Termijn

-

Verbeter

€ 160,00

Watervoorziening: loden waterleiding

Resultaat

Goed

Info & tips

In de woning zijn geen loden waterleidingen visueel waargenomen. Het watertransport in de woning geschiedt door middel van koperen of kunststof leidingen. (De waterleiding is niet geheel zichtbaar, maar wel aannemelijk.) Tot aan de meter is voor verantwoordelijkheid van de waterleverancier.



11. Water en gas

Gasvoorziening: geen opmerkingen

Resultaat

Goed



Let op!

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie is visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie afgeperst kan worden. Voor meer informatie over een veiligheidskeuring kijk op onze website. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes of andere niet en/of beperkt zichtbare locaties zijn niet en/of slechts voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd.

De gasinstallatie of onderdelen daarvan zijn tijdens de inspectie in bedrijf geweest en kunnen functioneren.

Info & tips

De bevestiging van de gasmeter is voldoende. Wel regelmatig de bevestiging van het systeem controleren. Voor zover te zien kan het systeem voldoende functioneren.



12. Ventilatie

Ventilatie systeem: elektrische ventilatoren

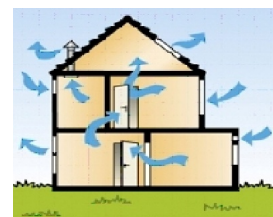
Resultaat Onvoldoende

Toelichting De elektrische ventilatoren zijn op hun functioneren gecontroleerd en niet op hun afzuig- of inblaascapaciteit. Deze apparaten functioneren niet voldoende. Er zijn gebreken waargenomen aan het mechanisme en/of de unit. Wij adviseren u om deze te vervangen.

Kosten Direct - Termijn € 320,00 Verbeter -

Info & tips Door middel van (een) elektrische ventilator(en) wordt de ventilatie in de woning mede verbeterd. De capaciteit neemt met 10 % per jaar af bij geen of onvoldoende onderhoud aan de ventilatoren. Let erop dat er ook altijd voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

Het is altijd mogelijk dat dergelijke ventilatoren, door bijvoorbeeld een bevestiging op een vaste ondergrond, in andere ruimtes storend kunnen zijn.



Tekortkomingen ventilatiesysteem

Resultaat Goed

Toelichting In de woning zijn geen problemen waar te nemen of aanwezig die worden veroorzaakt door ventilatieproblemen.

Ventilatie: roosters

Resultaat Voldoende

Info & tips Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.

Boven de beglazing zijn geen roosters ten behoeve van aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Dit wordt niet direct gezien als een gebrek. Een goede ventilatie is echter bevorderlijk voor een goed en gezond binnenmilieu.



13. Kruipruimte en kelder

Locatie vloerluik(en)

Resultaat **Voldoende**

Toelichting De inspectie van de vloer(en) en kruipruimte(s), zoals deze hierna in de rapportage is verwerkt, is uitgevoerd vanaf de hierna genoemde vloerluik(en) / locatie(s): in de kast in de keuken en in het kantoor.

Let op! Alle beoordelingen welke betrekking hebben op de kruipruimte gelden uiteraard alleen voor het zichtbare gedeelte vanaf luik of opening.



Beperkte kruipruimte inspectie

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting Tijdens het onderzoek is de kruipruimte niet geheel geïnspecteerd. Alle genoemde resultaten hebben alleen betrekking op de geïnspecteerde compartimenten. De volgende delen van de kruipruimte zijn niet of deels niet geïnspecteerd: Onder de keuken, woonkamer andere bijruimten, alleen een klein deel onder kantoor en keuken is zichtbaar vanuit de twee aanwezige luiken. Indien u zekerheid wenst is een nader onderzoek noodzakelijk.

Kruipruimte

Resultaat **Voldoende**

Toelichting Er is een luik aanwezig dat kan worden geopend. Hierdoor is de inspectie van de kruipruimte uitgevoerd.



Betonnen vloer IPE profilering

Resultaat **Goed**

Toelichting Aan de betonvloer met stalen profiel zijn geen gebreken opgemerkt.

Let op! Deze vloeren hebben bij de oplegging een verhoogd risico, vaak gaat het daar waar het staal in de muur "verdwijnt" roesten. Dit roestende metaal gaat vervolgens uitzetten en kan grote schade veroorzaken in de wanden. In dit geval is dit niet opgemerkt en kan het geheel als bedoeld voldoende functioneren. Het staal kan regulier worden onderhouden door het aan onderzijde (platte kanten) te voorzien van een verfsysteem.

Kruipruimte: bodem

Resultaat **Goed**

Toelichting Er is geen schimmel zichtbaar aanwezig.

Info & tips Schimmelmicrobiële groei in de woning is schadelijk voor de gezondheid. Bepaalde schimmelsoorten produceren namelijk giftige stoffen, mycotoxinen genaamd. Bovendien worden bij schimmelmicrobiële groei enzymen gevormd, die bepaalde afbraakprocessen bewerkstelligen, waardoor een muffe geur kan ontstaan!



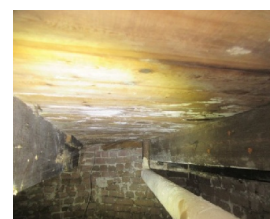
13. Kruipruimte en kelder

Kruipruimte: condensatie vloer

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	De vloer is aan de onderzijde gecondenseerd. Er is een vochtig klimaat in de kruipruimte. Om condensatie te bestrijden, kan ter verbetering een bodembedekker worden aangebracht (bijvoorbeeld schelpen). Afhankelijk van het aan te brengen pakket (dikte) kan de prijs variëren.					
Kosten	Direct	-	Termijn	-	Verbeter	€ 1.500,00
Info & tips	De kruipruimte dient voldoende te kunnen ventileren. De onderzijde van de vloer moet droog zijn.					

Kruipruimte: hoogte

Resultaat	Goed			
Info & tips	Er is voldoende hoogte in de kruipruimte. Deze is goed toegankelijk. Er is een veilige kruiphoogte. Hierdoor is onderhoud goed mogelijk. Bij verblijf in kruipruimtes dient u altijd ter zekerheid voor een 'wacht' bij het luik te zorgen.			



Kruipruimte: overzicht

Resultaat	Voldoende			
Let op!	De kruipruimte is niet geheel te overzien en/of er is geen toegang/luik voor alle compartimenten. De inspectie is hierdoor onvolledig uitgevoerd. Eerdere opmerkingen en beperkingen (belichting en vervuiling) kunnen uiteraard ook nog eens van invloed zijn op het inspectieresultaat. Indien u zekerheid wenst voor dat deel wat niet is geïnspecteerd adviseren wij u alsnog een vervolg inspectie.			

Kruipruimte: ventilatie

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	De ventilatie is onvoldoende. De roosters in de gevel zijn (ernstig) vervuild, afgedicht of geheel niet aanwezig, zodat deze niet (meer) kunnen functioneren. Per vijf strekkende meter gevel dient er één ventilatieopening (per compartiment) te zijn ten behoeve van de kruipruimte (zowel in voor- als achtergevel).					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 480,00	Verbeter	-
Info & tips	Let erop dat de ventilatie in de kruipruimte voldoende is en blijft. U dient er regelmatig voor te zorgen dat ventilatieroosters en open stootvoegen worden ontdaan van vuil.					



Kruipruimte: bodemstructuur vochtig

Resultaat	Voldoende			
Toelichting	De bodemstructuur is vochtig. Bij veranderingen in het niveau van het grondwater kan het voorkomen dat er water staat in de kruipruimte. Een goed ventilerende kruipruimte wordt nog nader toegelicht, maar het mag duidelijk zijn dat in dit geval ventilatie noodzakelijk is. Eventueel kan worden overwogen om als preventieve maatregel een bodembedekker aan te brengen.			



13. Kruipruimte en kelder

Kruipruimte: geen toegang tot bepaalde compartimenten

Resultaat

Niet te beoordelen

Toelichting

Ten tijde van de inspectie is gebleken dat er diverse compartimenten van de kruipruimte niet toegankelijk waren. De oorzaken hiervan kunnen divers zijn. Het onderzoek in de kruipruimte en een onderzoek aan de vloer is dus maar beperkt of geheel niet uitgevoerd. Indien u zekerheid wenst dient er een nader (destructief) onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderslagbalk

Resultaat

Goed

Toelichting

De onderslagbalk in de kruipruimte of kelder welke dient als ondersteuning voor de vloer, balken of constructie verkeert in voldoende en goede conditie, hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld functioneren.

Kruipruimte: ventilatie i.c.m aanbouw

Resultaat

Niet te beoordelen

Toelichting

Door verhinderingen is niet vastgesteld en/of is onvoldoende inspectie mogelijk geweest om vast te kunnen stellen of de kruipruimte van zowel woning als aanbouw nog voldoende ventileert. Het zou kunnen dat door de aanbouw de noodzakelijke ventilatie in de kruipruimte geheel niet of onvoldoende aanwezig is, dit is dus een risico en vraagt om nadere inspectie.

Kosten

Direct - Termijn € 150,00 Verbeter -

Kelder: trap

Resultaat

Goed

Toelichting

Aan de keldertrap zijn geen gebreken opgemerkt, deze kan als geheel voldoende functioneren.



Kelder onder het object

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Onder de woning is een kelder aanwezig. Deze kan worden betreden en geïnspecteerd.

De hoofdconstructie van de kelder is metselwerk. Op zich is dat geen probleem, maar gedurende belasting door vocht vanaf de buitenzijde tast het voegwerk c.q. de specie aan waarmee de stenen aan elkaar hechten. Net zoals voegwerk in een buitengevel een beperkte technische levensduur heeft, is dat met dit metselwerk niet anders. Aan de buitenzijde kan echter nauwelijks of soms zelfs geheel geen herstel worden uitgevoerd. Oudere metselwerkkelders hebben dus vaak een vochtprobleem in wanden en/of vloeren. In droge periodes is dit soms geheel niet zichtbaar of meetbaar.



13. Kruipruimte en kelder

Kelder: wanden tegelwerk

Resultaat	Onvoldoende				
Toelichting	De wanden in de kelder of een deel daarvan zijn voorzien van tegelwerk. Dit tegelwerk vertoont gebreken. Herstel kan worden uitgevoerd.				
Kosten	Direct	-	Termijn	-	Verbeter € 1.500,00
Let op!	Door de wandafwerking is echter niet met zekerheid vastgesteld of de bak waterdicht is en er kan al helemaal geen enkele uitspraak worden gedaan over de achterliggende bouwkundige constructie.				



Kelder: wanden voorzetwand

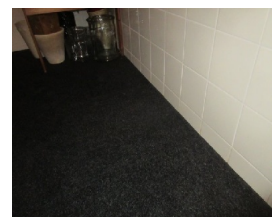
Resultaat	Niet te beoordelen				
Toelichting	De wanden in de kelder of een deel daarvan zijn voorzien van een voorzet wandbekleding / afwerking. Deze wandafwerking zit, voor zover gecontroleerd, goed vast. Er zijn geen gebreken waarneembaar. Er is geen onderzoek achter deze afwerking uitgevoerd. Voorzetwanden worden veelal aangebracht om scheurvorming en/of vochtproblemen aan het zicht te onttrekken. Omdat de inspectie niet destructief van aard is, zal er alleen een destructief onderzoek de precieze aard en omvang van eventuele gebreken kunnen vaststellen.				

Kelder: vloer beton

Resultaat	Goed				
Toelichting	Er is geen vloerafwerking zoals een tapijt of iets dergelijks op het beton aanwezig, geadviseerd wordt dit te handhaven. Voor de bouwkundige constructie is dit het meest ideaal te onderhouden.				
Info & tips	Als u de vloeren al wilt voorzien van een verfsysteem, dient dit dampdoorlatend te zijn.				

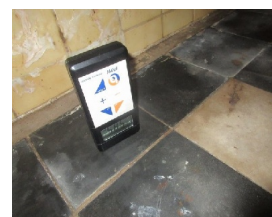
Kelder: overige vloerafwerking

Resultaat	Niet te beoordelen				
Let op!	Vanwege een vaste vloerafwerking (tapijt, laminaat of iets dergelijks) is de onderliggende constructie niet beoordeeld.				



Kelder: vocht in vloeren

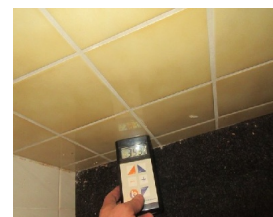
Resultaat	Voldoende				
Toelichting	Er is een te hoog percentage vocht gemeten. Injecteren is echter nog niet noodzakelijk. Bij een veranderde situatie direct nader onderzoek uitvoeren. Wij adviseren u tevens om periodiek een controle uit te voeren op afdichting en vochtdoorslag (vochtmeting).				
Info & tips	Om de atmosfeer in de kelderruimte te verbeteren kunt u de ventilatie aanpassen/herstellen. Dit kan door middel van het aanbrengen van roosters in de muren naar buiten en/of naar de aangrenzende kruipruimte.				



13. Kruipruimte en kelder

Kelder: vocht in wanden

<i>Resultaat</i>	Voldoende
<i>Toelichting</i>	Er is een te hoog percentage vocht gemeten. Injecteren is echter nog niet noodzakelijk. Bij een veranderde situatie direct nader onderzoek uitvoeren. Wij adviseren u tevens om periodiek een controle uit te voeren op afdichting en vochtdoorslag (vochtmeting).
<i>Info & tips</i>	Bij hogere vochtpercentages moet u rekening houden met (indien aanwezig) het verzanden van voegwerk, alsmede met loskomen van stucwerk e.d.



Kelder: ventilatie

<i>Resultaat</i>	Onvoldoende
<i>Toelichting</i>	De ventilatie in de kelder is onvoldoende en dient te worden verbeterd, eventueel kan worden overwogen een elektrisch aangedreven afzuiging te plaatsen welke reageert op de luchtvochtigheid. Het toepassen van natuurlijke ventilatie werkt ook goed, maak een opening in de wand op enkele plaatsen ter grootte van een metselsteen, zorg dat deze in verbinding staat met een goed geventileerde kruipruimte of met de buitenlucht. Deze opening ten minste toepassen op 2 plaatsen zodat een goede en natuurlijke "trek" ontstaat. Uiteraard deze openingen voorzien van een rooster zodat ongedierte e.d niet kunnen binnenkomen.
<i>Kosten</i>	Direct - Termijn € 320,00 Verbeter -

Water in de kelder

<i>Resultaat</i>	Goed
<i>Toelichting</i>	Het is niet vastgesteld of genoemd dat er op enig moment sprake is van wateroverlast in de kelder.
<i>Info & tips</i>	Het is en blijft uiteraard belangrijk (ook na herstel) hier regelmatig op te controleren. Periodiek zou u zelf het vochtpercentage in wanden of vloeren kunnen meten. Bij hogere percentages dan 20% dient u in een vroeg stadium preventieve maatregelen te nemen.



14. Vloeren

Vloeren 1e woonlaag

Resultaat

Goed

Let op!

De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.

Info & tips

De vloer van de eerste woonlaag is van hout. Deze kan enige geluidsoverlast veroorzaken, houten vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.

Vloeren 2e woonlaag

Resultaat

Goed

Let op!

De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.

Info & tips

De vloer(en) van de overige woonlagen zijn van hout. Deze kunnen enige geluidsoverlast veroorzaken en zijn onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Houten vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast op ondergelegen verdiepingen. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.

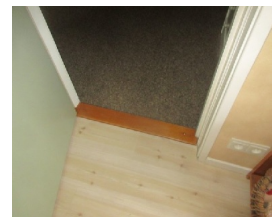
Vloerafwerking

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

In verband met de aanwezigheid van vloerafwerking is de onderliggende vloerconstructie aan de bovenzijde niet geïnspecteerd. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst, tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren.



Vloeren: niet vlak / waterpas

Resultaat

Voldoende

Toelichting

Op meerdere plaatsen is de vloer niet vlak en/of waterpas. Indien hiervan de directe oorzaak kan worden achterhaald, zal deze elders in dit rapport worden benoemd en omschreven.

Info & tips

In bepaalde gevallen zou dit uiteraard te maken kunnen hebben met de ouderdom van de woning. De vloeren van een woning met een fundering op staal uit 1950 zullen vaker en sneller niet vlak of waterpas zijn dan van een woning met een fundering op palen. Verzakte of niet vlakke vloeren kunnen ook het gevolg zijn van (ernstige) funderingsproblemen. Indien hiertoe aanleiding is, zal, zoals opgemerkt, dit elders in dit rapport worden benoemd.



14. Vloeren

Vloeren: vlakheid / waterpas

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het vloerveld loopt af in de hoeken of lijkt aldaar verzwakt, een balk of een deel ervan kan geheel niet aanwezig zijn, rot zijn of er kunnen gebreken zijn aan de bevestiging.

Oorzaken van voornoemde gebreken kunnen niet of onvoldoende achterhaald worden. Tevens is er een vermoeden van een 'mogelijk' groter probleem, waarover binnen de scope van deze beperkte, visuele bouwtechnische keuring geen uitspraken gedaan kunnen worden. Een uitgebreid vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

Let op!

In dit geval grenst de eerste woonlaag aan het maaiveld. De oorzaak van het geconstateerde gebrek kan dus ook uit de kruipruimte komen. Indien hier gebreken zijn waargenomen, zullen die elders in dit rapport worden benoemd (denk aan rotte vloerbalken, houtaantasters of andere soorten van gebreken).

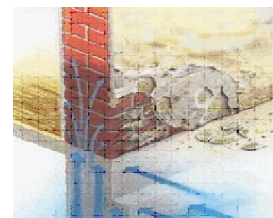
Vloeren: vocht percentage begane grond

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

Er is geen vochtmeting uitgevoerd. Hiervoor is geen reden geweest en/of er zijn geen mogelijkheden geweest om een correcte meting uit te voeren.



Plavuizen/terrazzo vloer

Resultaat

Goed

Let op!

In de woning is een plavuizen / terrazzo vloer aanwezig. De (eventueel) aanwezige meubels zijn niet verplaatst. Na verwijdering daarvan kunnen alsnog (meer) gebreken zichtbaar worden.

Info & tips

Indien plavuizen / terrazzo zijn gemonteerd op een houten ondervloer geeft dit een extra risico op loskomen van het materiaal op een altijd onverwacht en niet te voorzien moment. Op enig moment kan bij hout makkelijker dan bij beton de spanning in de vloer veranderen, waardoor spontaan breuk of loskomend materiaal kan optreden.

Indien plavuizen/terrazzo zijn gemonteerd op een betonnen of soortgelijke ondervloer kan op enig moment de spanning in de vloer veranderen, waardoor spontaan breuk of loskomend tegelwerk kan optreden.



Plavuizen/terrazzo vloer: gebreken (los)

Resultaat

Goed

Toelichting

Ten tijde van de inspectie zijn geen gebreken geconstateerd. De materialen liggen vast. Er is geen breuk en het geheel verkeert in een voldoende en goede conditie.



14. Vloeren

Betonnen vloeren: isolatie

Resultaat

Voldoende

Info & tips

Isolatie beton/steenachtige vloeren: Vloerisolatie is voornamelijk interessant voor huizen die voor 1983 gebouwd zijn. Deze huizen zijn (in veel gevallen vanaf de bouw) niet voorzien van vloerisolatie, waardoor er veel warmte door de vloer verloren gaat. Door de onderkant van de vloer met isolatiemateriaal te bedekken, wordt de kou uit de kruipruimte gehaald zodat dit het huis niet meer binnendringt. Ook zorgt het ervoor dat de vloer niet meer koud aanvoelt en dus comfortabeler is.

De vloer is aan de onderzijde niet geïsoleerd. Hier kan dus nog een besparing worden gerealiseerd voor wat betreft de energiekosten. Wilt u exact weten wat de mogelijkheden, de investering en het rendement zijn, dan kunt u een maatwerkadvies (uitbreiding op het energielabel) laten uitvoeren.



Houten vloeren: houtaantasters

Resultaat

Goed

Toelichting

Er zijn geen (actieve) sporen gevonden van houtaantastende insecten en/of houtwormen in het vloerbeschoot of de vloerbalken en –constructies. De vloer is beperkt geïnspecteerd.

Let op!

Enkele houtaantasters zoals bruinrot of boktor zijn zeer moeilijk visueel waar te nemen. Om deze te traceren of te herkennen moet er al bijna een destructief onderzoek (een onderzoek waarbij onderdelen weggehaald, opengemaakt of beschadigd moeten worden om de diagnose te kunnen stellen). Uiteraard heeft de inspecteur hiernaar gekeken en is er, tenzij anders vermeld, geen directe aanleiding om hier ongerust over te zijn. Deze inspectie is heel nadrukkelijk visueel. Bij nader onderzoek waarbij balk voor balk wordt 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.



Houten vloeren: isolatie

Resultaat

Voldoende

Info & tips

Kruipruimte isolatie, ook wel bodemisolatie genoemd, kan dan een goed alternatief zijn voor vloerisolatie. Het aanbrengen van isochips op uw kruipruimtebodem zorgt voor een warme vloer en minder koude voeten. Vochtige lucht blijft onder de laag kruipruimte isolatie en bereikt niet uw woonvertrekken. Hierdoor voelt de woning niet meer "klam" aan en kan de thermostaat een paar graden lager.

Isolatie van houten vloer: Het isoleren van een houten vloer vraagt altijd extra aandacht. Een onjuiste isolatiemethode kan vervelende en kostbare gevolgen hebben zoals houtrot. Een belangrijk principe voor het isoleren van de houten vloer is dat de vloer altijd moet kunnen 'ademen'. Een houten vloer die goed geïsoleerd is, voorkomt problemen als houtrot en schimmels.

De vloer is aan de onderzijde niet geïsoleerd. Hier kan dus nog een besparing worden gerealiseerd voor wat betreft de energiekosten. Wilt u exact weten wat de mogelijkheden, de investering en het rendement zijn, dan kunt u een maatwerkadvies (uitbreiding op het energielabel) laten uitvoeren.



14. Vloeren

Houten vloeren: balken

Resultaat Onvoldoende

Toelichting Meerdere balken zijn (bij de oplegging) erg nat. Een en ander heeft mede als oorzaak het vocht in de gemetselde fundering. Advies: nader onderzoek uitvoeren aan vloerbalken vervangen waar nodig en vloerbeschoot aanhelen / herstellen. Stelpost begroot.

Kosten Direct € 3.250,00 Termijn - Verbeter -

Let op! Let op: in verband met de aangetroffen schade, adviseren wij u voor een exacte begroting een offerte aan te vragen bij een uitvoerend bedrijf. Deze offerte (nader onderzoek) moet zijn gebaseerd op destructief onderzoek aan de vloer(balken). Deze rapportage en de opgenomen begroting is gebaseerd op een visuele inspectie. Bij een nader uit te voeren destructief onderzoek, sloop of herstelwerkzaamheden kan er meer schade zichtbaar worden, als dat er tijdens het onderzoek zichtbaar was. Eventuele kosten voor vloerafwerking (aan de bovenzijde) zijn niet meegenomen in deze begroting.



Houten vloeren: beschoot

Resultaat Goed

Toelichting Het vloerbeschoot verkeert voor zover tijdens de keuring zichtbaar en geïnspecteerd in een voldoende conditie. Bij handhaving van de huidige situatie worden geen problemen verwacht. Het vloerbeschoot is beperkt geïnspecteerd.



15. Fundering

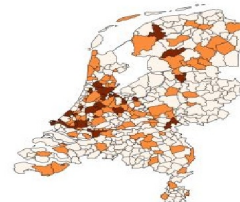
Fundering: Aandacht i.v.m. uitdroging van de bodem

Resultaat

Niet te beoordelen

Info & tips

Veel woningen en gebouwen dreigen te verzakken door de droge zomer van 2018. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarenzone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.



Fundering: funderingsmethode

Resultaat

Niet te beoordelen

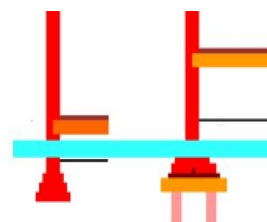
Let op!

Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen hoe de woning is gefundeerd.

Met betrekking tot paal-, staal- of andere soort van fundering zijn dus geen gegevens bekend. Indien hierover zekerheid c.q. meer informatie gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen. Voor meer informatie kunt u ook kijken op diverse websites of op www.platformfundering.nl voor de risico's.

Info & tips

Veel woningen en gebouwen dreigen te verzakken door de droge zomer van 2018. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarenzone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.



16. Afvoeren en riolering

Riolering

Resultaat

Goed

Toelichting

Het is onbekend of het afschot van de afvoeren en de rioleringen wel of niet in orde is, vanwege veranderingen of beperkingen tijdens de inspectie is dit niet vast te stellen. Een goed afschot is noodzakelijk. Bij wijzigingen in uw systeem adviseren wij u altijd hiermee rekening te houden.

De rioleringen (en eventuele standleiding) verkeren in een voldoende conditie. Voor zover zichtbaar functioneert de riolering voldoende.

Let op!

Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij.

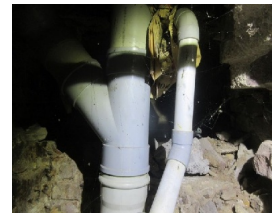
De riolering is zichtbaar. Het deel buiten de woning is niet geïnspecteerd. De afvoeren en rioleringen zijn alleen visueel aan de buitenzijde geïnspecteerd. Inspectie van de binnenzijde is niet mogelijk.

Uiteraard kunnen wij geen uitspraken doen over afvoeren die verwerkt zijn in wanden, achter aftimmeringen of op andere, niet zichtbare, locaties.

Er moet rekening gehouden worden met regulier onderhoud, zoals het doorspuiten van de riolering.

Info & tips

De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.



Riolering materiaal: PVC

Resultaat

Goed

Info & tips

De riolering is van een PVC of PE materiaal. De buizen zijn bestand tegen agressief grond- en afvalwater zonder dat er bijkomende bescherming nodig is. Ze kunnen zowel boven als onder de grond gebruikt worden voor het transport van afvalwater en/of voor de riolering. Onderzoek aan opgegraven buizen heeft aangetoond dat 'oude' buizen meestal nog uitstekend voldoen aan de eisen van nu. Er is dus geen aanleiding om een beperkte levensduur te veronderstellen. We mogen dan ook aannemen dat de technische levensduur van het rioleringsystemen naar huidige maatstaven neerkomt op meer dan tachtig jaar.



Onvoldoende beluchting

Resultaat

Voldoende

Toelichting

Door het wegstromende water in de buis, ontstaat stroomafwaarts een lagedruk. Bij goede beluchting komt via die beluchting, buitenlucht in het riool of afvoersysteem en is er niets aan de hand. Bij onvoldoende beluchting, wordt de lucht via sifons van douche & bad aangezogen, met borrelende sifons als resultaat. Niet ernstig, tenzij de sifons echt leeggezogen worden; dan krijg je rioollucht in bijvoorbeeld de badkamer, op enig moment kan worden overwogen de beluchting op het afvoersysteem te verbeteren.

Kosten

Direct - Termijn - Verbeter € 320,00



17. Balkons, dakterras

Dakterras vloer

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

In verband met een afwerking aan de bovenzijde van de vloerconstructie is inspectie niet mogelijk. Let erop dat er na verwijdering van de afwerking alsnog problemen/gebreken zichtbaar kunnen worden.



Dakterras balustrade: schilderwerk onvoldoende

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het schilderwerk van het hekwerk en/of balustrade is niet in goede conditie en dient te worden hersteld.

Kosten

Direct

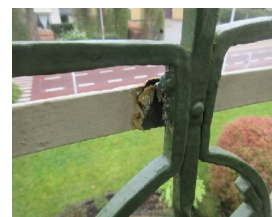
€ 260,00

Termijn

-

Verbeter

-



18. Gevels exterieur

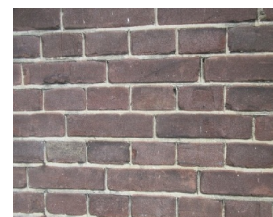
Soort gevel: metselwerk

Resultaat

Goed

Info & tips

Metselwerk is de meest gebruikte en traditionele manier van bouwen. De toepassingstechniek is uiteraard in de loop der jaren flink verbeterd. Daar waar vroeger nauwelijks dilataties (een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen) in het metselwerk werden toegepast, is dat tegenwoordig het tegenovergestelde. Geen dilatatie betekent doorgaans meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar als oorzaak heeft een werking en zetting van materialen. Zeker daar waar woningen voorzien zijn van een zogenaamde staalfundering (zonder palen) is daarom nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere woningen zijn voorzien van voldoende dilataties. Als de woning dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico's op scheurvorming minimaal.



Soort gevel: stucwerk

Resultaat

Goed

Info & tips

Stucwerk is de meest gebruikte en traditionele manier om oudere gevels op te knappen. De toepassingstechniek is in de loop der jaren verbeterd. Daar waar vroeger nauwelijks dilataties (een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen) werden toegepast, is dat nu het tegenovergestelde. Geen dilatatie betekent meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar een werking en zetting van materialen als oorzaak heeft. Zeker daar waar woningen voorzien zijn van een staalfundering (zonder palen) is nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere woningen zijn voorzien van voldoende dilataties. Als de woning dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico's op scheurvorming minimaal. Door werking van materialen en met de dilataties net op de verkeerde plaats, is het moeilijk om een langdurige hechting te verkrijgen tussen de gebouwconstructie en het stucwerk.

Heden worden stucwerkgevels ook toegepast als bouwstijl voor nieuwbouw. De techniek is hierbij zodanig veranderd dat de risico's op scheurvorming minimaal of gelijk zijn als bij traditioneel metselwerk.



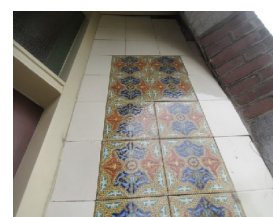
Soort gevel: tegelwerk

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het tegelwerk op de gevel is geïnspecteerd, hier zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen leiden tot vochtintrede, lekkage en meer schade door bijvoorbeeld bevriezing. Deze gebreken dienen dan ook te worden hersteld, de gevelafwerking dient geheel zonder schade, scheurvorming en dergelijke aan tegel en/of voegwerken aanwezig te zijn en kan alleen dan voldoende en als bedoeld functioneren.



Kosten

Direct

€ 360,00

Termijn

-

Verbeter

-

Info & tips

De gevel of een deel ervan is voorzien van tegelwerk. U dient periodiek het voegwerk te controleren, vocht achter dergelijke gevelafwerking zal de hechting met de ondergrond ontbinden. Betegeling op een gevel wordt vanwege de kwetsbaarheid niet vaak toegepast, de constructie/gevel achter het tegelwerk kan niet worden beoordeeld.

Constructie gevel: metselwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

Het metselwerk boven het kozijn c.q. de dragende constructie verkeert in een voldoende en goede conditie. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Er is geen scheurvorming waargenomen het geheel kan als bedoeld functioneren.

Let op!

Het kan zijn dat achter het metselwerk nog een stalen latei aanwezig is. Meestal is deze niet zichtbaar. Bij oudere woningen en vochtdoorlatende gevels kan deze latei gaan roesten en dus verzwakken, waardoor weer scheurvorming kan gaan ontstaan in het metselwerk.



18. Gevels exterieur

Constructie gevel: latei

Resultaat

Goed

Toelichting

De latei boven het kozijn c.q. de dragende constructie verkeert in een voldoende en goede conditie. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Er is geen scheurvorming waargenomen het geheel kan functioneren als bedoeld.

Let op!

In oudere lateien kan de wapening gaan roesten (uitzetten), waardoor schade kan ontstaan aan het beton. Dit kan van de wapening worden afgedrukt.



Constructie gevel: beton latei dilatatie

Resultaat

Voldoende

Toelichting

Door aanwezigheid van verschillende materialen zonder aanwezigheid van dilataties is er een risico dat door uitzetting en krimp van materialen scheurvorming gaat ontstaan. Bij voorkeur is deze dilatatie voorzien van een elastische kit. In dit geval zijn deze dilataties niet aanwezig, het is beter deze alsnog aan te brengen.

Kosten

Direct

-

Termijn

-

Verbeter

€ 120,00

Gevels: scheurvorming

Resultaat

Niet acceptabel

Toelichting

In de voorgevel; de achtergevel; de linkergevel; de rechtergevel is scheurvorming c.q. schade aanwezig.

In de gevel, in het eventuele stucwerk, het metsel- en het voegwerk is scheurvorming c.q. schade aanwezig. Deze schade dient te worden hersteld, omdat hierdoor lekkage kan ontstaan.

Kosten

Direct

€ 1.440,00

Termijn

-

Verbeter

-

In verband met gebreken aan de gevel is een risico aanwezig dat dit het gevolg is of zou kunnen zijn van een constructief probleem en/of van de fundering. Om risico's uit te sluiten en meer zekerheid te verkrijgen adviseren wij u een vervolgininspectie m.b.t. de oorzaak van deze gebreken en de mogelijk oplossingen.

Kosten

Direct

€ 920,00

Termijn

-

Verbeter

-

Let op!

In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen of het ontbreken van voldoende dilataties thermische scheurvorming gaat optreden en/of reeds zeer beperkt aanwezig is.



Gevels: voegwerk metselwerk

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een slechte conditie en is deels uitgespoeld. Er zijn meerdere gebreken opgemerkt. De technische levensduur van de voeg is zo goed als ten einde, per direct dient u de gebreken te herstellen.

Kosten

Direct

€ 3.000,00

Termijn

-

Verbeter

-

Let op!

Op langere termijn moet u er rekening mee houden dat het geheel of dat onderdelen van het geheel vervangen moeten worden.



18. Gevels exterieur

Gevels: conditie stenen (metselwerk)

Resultaat

Goed

Toelichting

De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een minder goede conditie. Indien dit gebreken, problemen of schade veroorzaakt, zullen deze elders worden benoemd.

De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is onvoldoende. Op meerdere plaatsen is deze baklaag niet meer aanwezig. Hierdoor verliest de steen deels zijn afwaterende functie. Vocht wordt nu door de steen opgezogen en vastgehouden. Deze gevel dient periodiek gehydrofobeerd te worden. Om de gevel in optimale conditie te behouden dient dit hydrofoberen per maximaal 8 jaar te worden herhaald.

Kosten

Direct - Termijn € 720,00 Verbeter -

De stenen zijn geïnspecteerd op schilfering en "afboeren". Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd.

Let op!

Met name in de winter bij bevriezing van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevriezing zal dan weer een schilfering, ofwel afboeren van het metselwerk tot gevolg hebben.

Gevels: conditie stucwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

Op enkele plaatsen is, indien dat mogelijk was, het stucwerk beklopt en is vastgesteld dat de hechting voldoende is. Voor zover er waargenomen kan worden tijdens de inspectie verkeert het geheel in voldoende conditie.

Gevels: schilderwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

Het schilderwerk van de gevel verkeert in een voldoende/goede conditie. De hechting lijkt voldoende.

Let op!

Hierbij is bijzonder gelet op bewust verborgen of gecamoufleerde gebreken. Deze zijn niet opgemerkt of aangetroffen. Uiteraard kunnen gebreken door een deskundige dusdanig worden hersteld dat deze niet meer zijn te herkennen.

Overige gebreken gevel: beplanting of vervuiling

Resultaat

Voldoende

Let op!

Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.

Info & tips

Verwijder elk voorjaar de begroeiing van de gevel tot minstens 50 cm onder de dakrand. Hierdoor wordt voorkomen dat deze begroeiing onder de daklijst groeit en schade veroorzaakt. Na het verwijderen van de begroeiing is er een risico dat er bouwkundige schade blijkt te zijn die tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Overige vervuiling aan gevel zoals mosgroei en dergelijke ook reinigen of verwijderen.



18. Gevels exterieur

Overige gebreken gevel: onvoldoende dilataties

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

We merken op dat in de gevel te weinig dilataties aanwezig zijn, deze kunnen leiden tot scheurvorming of scheurvorming is reeds aanwezig. Het alsnog aanbrengen van een dilatatie is mogelijk, maar zal door een constructeur bepaald en berekend moeten worden of dit in deze situatie kan worden toegepast. Indien reeds een scheurvorming is ontstaan kan deze dienen als dilatatie, waarbij we direct opmerken dat dit esthetisch niet de meest fraaie oplossing is.

Info & tips

Temperatuurverschillen en verschillen in uitzettingscoëfficiënten leiden tot toename van spanningen in een gevel. De spanningen ontstaan, omdat de vervormingen worden verhinderd. Bijvoorbeeld door de verbinding van de baksteengevel met de fundering en door de spouwankers, waarmee de gevel aan de binnenconstructie is verankerd. De spouwankers zijn flexibel bij verplaatsingen in het vlak van de gevel, maar zijn stijf bij verplaatsingen die optreden in de lengterichting van het anker. Deze spanningen kunnen vervolgens aanleiding geven tot het optreden van schade in de gevel. Thermische dilataties zijn dilataties, die noodzakelijk zijn om deze schade te voorkomen.



19. "Buiten het object"

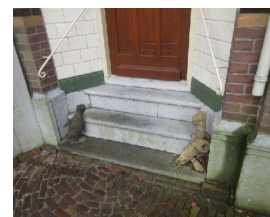
Buientrap: steenachtig

Resultaat

Goed

Toelichting

De buientrap is geïnspecteerd. Hier zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel kan veilig en goed functioneren.



Buientrap: steenachtig algehele beoordeling

Resultaat

Goed

Toelichting

De trap is in zijn geheel beoordeeld. Hierbij zijn geen of nauwelijks gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een veilige en goede conditie en kan prima functioneren. De algehele technische staat en toestand van de trap is voldoende.

Buientrap: coating

Resultaat

Goed

Toelichting

Het beton is in dit geval aan de bovenzijde beoordeeld en is voldoende afwaterend en/of er is een goede topcoating c.q. afwerking aanwezig.

Info & tips

Bij een betonnen trap of balkon (met name exterieur) bijvoorbeeld dient een zeer goede topcoating of waterdichte afwerking aanwezig te zijn. Het beton loopt het risico verzadigd te worden door indringend vocht. Dit vocht tast de wapening aan, waardoor deze gaat roesten. De gevolgen hiervan kunnen dramatisch zijn, zoals een afgedrukte betonlaag en/of instortingsgevaar.

Overige bouwsels buiten het object

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Door de inspecteur zijn de volgende opmerkingen nog gemaakt voor wat betreft enkele onderdelen/gebreken buiten de woning: De blokhut is (deels) aangetast. Advies, vervangen.

Hoewel het benoemen van gebreken aan overige bouwsels buiten de woning niet valt binnen deze bouwtechnische inspectie zijn deze (deels) wel opgemerkt en wordt er onder de post verbetering een bedrag voor het herstellen van deze gebreken grof begroot.

Kosten

Direct	-	Termijn	-	Verbeter	€ 2.500,00
--------	---	---------	---	----------	------------

Let op!

Bouwsels buiten de woning zijn o.a. metselwerken, overige berghokken, muren, eventueel hekwerken, niet originele luifels en dergelijke. Tuinhekjes en erf afscheidingen vallen buiten deze bouwkundige inspectie, het niet benoemen van gebreken buiten de woning aan overige bouwseel sluit de aanwezigheid hiervan niet uit.



Object scheefstand of verzakking

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De woning is aan buitenzijde visueel bekeken of scheefstanden of verzakkingen aanwezig zijn, hierbij wordt opgemerkt dat kleinere scheefstanden niet waargenomen kunnen worden, ook begroeiingen en dergelijke kunnen een goed visueel beeld beïnvloeden en leiden tot geen of een verkeerde conclusie. In dit geval is een scheefstand of verzakking aan de woning opgemerkt.



19. "Buiten het object"

Bevindingen scheefstand/verzakking

<i>Resultaat</i>	Niet acceptabel					
<i>Toelichting</i>	De scheefstand/verzakking welke is aangetroffen is ernstig, hierdoor is de constructie aangetast en/of uit balans, scheurvorming en verbroken verbindingen kunnen een gevolg zijn van deze afwijking. Een probleem met fundering of bodemstructuur kan aanwezig zijn. In dit geval adviseren wij een vervolgonderzoek zodat meer zekerheid wordt verkregen over de activiteit en ontwikkelingen in de toekomst.					
<i>Kosten</i>	Direct	-	Termijn	€ 1.450,00	Verbeter	-



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties


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

Fiscale aspecten

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



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
naam: K. de Vogel	bedrijf: Woningkeur Groep B.V.
adres: Euromarkt 3	adres: Pruumendijk 137
postcode: 2408 BA	postcode: 2989AH
plaats: Alphen Aan Den Rijn	plaats: Ridderkerk
telefoon: 0172234406	telefoonnummer: 088-100 5000
	naam inspecteur: A.M. de Pater
	nummer Kamer van Koophandel: 24410910
	ingeschreven als:
	<input checked="" type="radio"/> bouwkundig adviesbureau <input type="radio"/> architectenbureau
	<input type="radio"/> (bouwkundig) schade expertisebureau <input type="radio"/> aannemersbedrijf
WONING	VERANTWOORDING
adres: Biezen 51	Datum inspectie: 03 apr 2024
postcode: 2771CR	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Boskoop	
woningtype: Vrijstaande woning	(handtekening inspecteur)
bouwjaar (indicatie): 1906	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 3.880,00	€ 25.905,00	€ 29.785,00
Totaal bouwlagen	€ 38.790,00	€ 1.620,00	€ 40.410,00
TOTAAL WONING	€ 42.670,00	€ 27.525,00	€ 70.195,00

Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€ 0,00
-------------	--	--------

OPMERKINGEN:

LET OP: Dit is de verplichte NHG bijlage die u kunt gebruiken, indien nodig, voor de financiering van uw woning. . . .

In deze bijlage zijn alleen de gegevens en kosten verwerkt die relevant zijn conform de normen van de NHG. Voor de volledige informatie over de toestand van de woning verwijzen wij u naar het rapport wat u hier voorgaand aantreft. . . .

Voorwaarden & Normen 2015-2, geldig vanaf 01-01-2015



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN
A.0	Fundering	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 1.450,00
A.1	Kruipruimte	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 950,00
A.2	Portiek / galerij	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 260,00	€ 0,00
A.3	Dak	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 2.605,00	€ 23.395,00
A.3.2	Schoorstenen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 930,00	€ 110,00
A.4	Brandveiligheid	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 85,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 3.880,00	€ 25.905,00

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 7.225,00	€ 720,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 16.065,00	€ 580,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 11.900,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 3.250,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 320,00
B.6	Diversen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 350,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 38.790,00	€ 1.620,00

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 toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
- 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.

Voorwaarden & Normen 2015-2, geldig vanaf 01-01-2015



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

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheeffliggende 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.	

Voorwaarden & Normen 2015-2, geldig vanaf 01-01-2015



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

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	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	METSELWERK/GEVELS 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.1.2.3		§ 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 aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 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 § 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, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundigadvies (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 in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 + § 3.7.2

Voorwaarden & Normen 2015-2, geldig vanaf 01-01-2015



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn. Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd, een vermoeden hiervan zal echter worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven. Dit sluit echter niet uit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daarbij behorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie m.b.t het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom, er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn. Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

- * Conditie staat van onderhoud per onderdeel
- * Waarneembaarheid van het element
- * Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel
- * Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke direct noodzakelijk zijn omdat de functieervulling niet meer gewaarborgd is en/of de kans op (vervolg)schade bestaat
- * Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke niet direct noodzakelijk zijn, maar waarvan de verwachting is dat deze binnen een periode van 0 tot 5 jaar uitgevoerd dienen te worden
- * Kostenraming voor verbeterkosten: voor verbetering van onderdelen in de woning, evt. op basis van een bijgevoegde offerte
- * Eventueel foto's van gebreken
- * Eventueel adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken:
 - onderzoek naar houtborende insecten
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam)
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen)
 - onderzoek naar betonrot
 - onderzoek naar asbest

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nooit exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren. In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt. De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

Raming van de kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstellkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven, zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud met als doel de woning terug te brengen tot een goede tot zeer goede staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn hierbij niet opgenomen. Verbeterkosten worden apart vermeld. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting.

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend. Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (bijv. lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstellkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (bijv. afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstellkosten worden vastgesteld (bijv. fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt. De kosten van stut- sloop- en steigerwerk, evenals kosten van vervolgschade zijn niet in de kostenraming opgenomen.



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

Informatieplicht verkopers

Artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek, waaronder de informatie- en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. Indien de verkoper weet of zou moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale of bijzondere gebruik ongeschikt is, heeft hij dus de plicht dit te melden. Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- * Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten
- * Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan
- * Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur van Woningkeur Groep is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.

Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht. Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- * Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar
- * Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen
- * Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheekaire lening 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.

