



Bouwtechnische keuring

Buurserstraat 129, Haaksbergen

Keuring is uitgevoerd door Gert van Kesteren - Bouwadviesbureau van Kesteren | Dhr. D. Dokter | 07 februari 2020 14:30

Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Informatie & opmerkingen	Goed
3 Informatie van verkoper of eigenaar	Voldoende
3.1 Gebreken & overige meldingen	Goed
3.2 Asbest	Slecht
3.3 Riolering en afvoeren	Goed
3.4 Installaties & Apparaten	Goed
5 Kap/dak constructie van de woning	Goed
5.1 Kap/dak constructie	Goed
5.2 Opmerkingen/gebreken kapconstructie	Goed
6 Dakbeschot/dakelementen	Slecht
6.1 Gebreken/opmerkingen dakbeschot	Slecht
7 Dakkapel	Goed
7.1 Kozijn dakkapel	Goed
7.2 Beglazing van dakkapel	Goed
7.3 Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn	Goed
7.4 Zijwangen dakkapel	Goed
7.5 Dakaansluiting van dakkapel zijwangen	Goed
7.7 Overstek van dakkapel	Goed
7.9 Goot van dakkapel	Goed
7.10 Overige opmerkingen dakkapel	Goed
8 Dakraam en/of lichtkoepel	Voldoende
8.1 Constructie rond dakraam	Niet te bepalen
8.2 Aansluitingen dakraam <-> dak	Goed
8.3 Overige opmerkingen dakraam	Matig
9 Vaste trappen in de woning	Goed
9.1 Trap stabiliteit	Goed
9.2 Trap opstap/optrede	Goed
9.3 Trap aantrede	Goed
9.4 Trapleuning	Goed
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Voldoende
10.1 Vloeren in de woning	Matig
10.2 Vloerafwerking	Voldoende
10.3 Wand in de woning	Voldoende
10.4 Plafonds in de woning	Goed
10.6 Vensterbanken	Goed
11 Schilderwerk in de woning	Voldoende
11.1 Binnenkozijnen & deuren	Goed
11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Matig
11.3 Plafond schilder en sauswerk	Goed
12 Binnenkozijnen & deuren	Voldoende
12.1 Hang & sluitwerk	Voldoende
12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Goed
13 Keuken & Sanitaire groepen	Voldoende
13.1 Badkamers	Goed
Badkamer 1	Goed
Badkamer samenvatting	Goed
Vochtmeting badkamer	Goed
Kitwerk badkamer	Goed
Voegwerk badkamer	Goed
Tegelwerk badkamer	Slecht
Opmerkingen ventilatie badkamer	Goed
Overige opmerkingen badkamer	Goed
Elektra en aarding in de badkamer	Goed
Aarding badkamer	Goed
Wandcontactdozen	Goed
Badkamer 2	Goed
Badkamer samenvatting	Goed
Vochtmeting badkamer	Goed
Kitwerk badkamer	Goed
Voegwerk badkamer	Goed
Tegelwerk badkamer	Goed
Opmerkingen ventilatie badkamer	Goed
Overige opmerkingen badkamer	Matig
13.2 Toilet	Goed
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Goed
Gebreken toilet & voorzieningen	Goed
13.3 Keuken	Voldoende

Onderwerp	Resultaat
Algehele indruk keuken	Voldoende
Installatie/water keuken	Matig
Keukenmeubel/kast	Goed
Keukenapparatuur	Goed
13.4 Overige ruimtes sanitair	Matig
14 Installaties, gas, water en electra	Goed
14.1 Elektra installatie	Voldoende
Bedrading	Goed
Vinyl of jute bedrading	Goed
Stalen buis	Goed
Groepen en meterkast	Matig
Aantal groepen	Goed
Hoofdschakelaar	Matig
Aardlekschakelaar	Goed
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Matig
Randaarde op wandcontactdozen	Goed
14.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Goed
14.3 Gasinstallatie	Goed
14.4 Centrale verwarming woning	Goed
Verwarming (ketel)	Goed
Onderhoud & bouwjaar	Goed
Opmerkingen CV ketel	Goed
14.6 Radiatoren	Goed
14.9 Haard met rookgasafvoer	Niet te bepalen
15 Ventilatie in de woning	Matig
15.2 Ventilatioorosters op beglazing/kozijn	Goed
16 Brandveiligheid in de woning	Slecht
16.1 Plafonds brandveiligheid	Slecht
16.3 Brandmelders	Slecht
17 Kruipruimte	Niet te bepalen
18 Riolering in woning/kruipruimte	Niet te bepalen
20 Fundering van de woning	Niet te bepalen
22 Optrekkend vocht	Goed
24 Daken	Goed
24.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
24.4 Pannendak	Voldoende
Algehele conditie van de pannen	Voldoende
Pannen	Matig
Nokpannen	Matig
Overige opmerkingen dak	Goed
24.11 Diverse loodaansluitingen op hoofddak	Goed
25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Voldoende
25.1 Schoorsteen	Matig
25.3 Overige gebreken schoorsteen	Goed
25.4 Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
26 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Goed
27 Goten	Matig
27.1 Zinken goot	Matig
28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Voldoende
28.1 Overstekken	Voldoende
28.2 Boeiboorden	Goed
30 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Goed
30.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Goed
32 Gevels	Goed
32.1 Uitlijning van de woning	Goed
32.3 Bevindingen gevel(bekleding)	Goed
32.4 Zetting en scheurvorming (metselwerk)	Matig
32.6 Voegwerk gevels	Matig
32.7 Overige gebreken gevels	Goed
32.8 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Goed
32.9 Trasraam	Goed
33 Balkon en/of dakterras	Goed
33.1 Vloer over vloerconstructie	Goed
33.4 Dakbedekking van dakterras	Goed
33.7 Diverse loodaansluitingen	Goed
33.9 Metselwerk balustrade	Goed
35 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Goed
35.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Goed
35.2 Houtrot kozijnen	Goed

Onderwerp	Resultaat
35.5 Kozijnbevestiging	Goed
35.6 Kozijnrubbers	Goed
35.7 Kozijn vervuiling	Goed
35.10 Beglazing	Goed
Beglazing	Goed
35.12 Raamdorpels	Voldoende
Raamdorpelstenen (keramisch)	Matig
Metalen raamdorpels	Goed
36 Schilderwerk buiten de woning	Goed
37 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	Matig
37.5 Polycarbonaatplaten & profielen	Matig
37.6 Goten	Matig
PVC goot	Matig
42 Buiten de woning (tuin e.d)	Voldoende
42.1 Algeheel onderhoud buiten de woning	Goed
42.3 Metselwerk buiten de woning	Matig
42.5 Asbest in de tuin	Goed
43 Slotopmerking & uitsluitingen	Goed

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
1 Informatie & opmerkingen	€0	€0	€0
3 Informatie van verkoper of eigenaar	€0	€0	€0
5 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
6 Dakbeschot/dakelementen	€0	€0	€349
7 Dakkapel	€0	€0	€0
8 Dakraam en/of lichtkoepel	€0	€140	€0
9 Vaste trappen in de woning	€0	€0	€0
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€0	€0	€0
11 Schilderwerk in de woning	€0	€860	€0
12 Binnenkozijnen & deuren	€0	€105	€0
13 Keuken & Sanitaire groepen	€0	€355	€0
14 Installaties, gas, water en electra	€0	€105	€0
15 Ventilatie in de woning	€0	€0	€0
16 Brandveiligheid in de woning	€0	€0	€160
17 Kruipruimte	€0	€0	€0
18 Riolering in woning/kruipruimte	€0	€0	€0
20 Fundering van de woning	€0	€0	€0
22 Optrekkend vocht	€0	€0	€0
24 Daken	€424	€1.050	€0
25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€160	€460	€0
26 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€0	€0
27 Goten	€120	€0	€0
28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€0	€0	€0
30 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€0	€0	€0
32 Gevels	€0	€305	€0
33 Balkon en/of dakterras	€0	€0	€0
35 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€65	€0	€0
36 Schilderwerk buiten de woning	€0	€0	€0
37 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	€85	€0	€0
42 Buiten de woning (tuin e.d)	€360	€0	€0
43 Slotopmerking & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€1.214	€3.380	€509

Rapportage

1 Informatie & opmerkingen

Goed

- Niet alle onderdelen van de woning zijn altijd (geheel) zichtbaar geweest tijdens de inspectie. Alle beoordelingen zoals deze zijn gedaan en benoemd in het verdere van deze rapportage hebben betrekking op datgene wat is gezien en beoordeeld. Indien u een beoordeling wenst van onderdelen, elementen of ruimtes welke niet gezien zijn en/of uitgesloten, zult u zelf actie moeten ondernemen voor wat betreft een eventueel vervolg onderzoek.
- Niet alle onderdelen en ruimtes in/van de woning zijn altijd (geheel) aan alle zijde's of volledig gezien. Er kunnen veranderingen of beperkingen zijn in allerlei vormen, mogelijkheden en omstandigheden waardoor alleen de zichtzijde vanaf de plek waar de inspecteur staat ten tijde van de keuring is gezien en beoordeeld.
- Niet alle foto's welke in deze rapportage zijn geplaatst komen precies overeen met het benoemde gebrek, met de tekst of met het aangeduide bouwdeel of de aangeduide installatie.
- Bij het geven van de opdracht voor uitvoering van deze bouwtechnische keuring bent u op de hoogte gesteld van de toepasselijkheid van onze Algemene voorwaarden op deze door ons uitgevoerde inspectie en hierna volgende rapportage. Deze voorwaarden kunt u terugvinden op onze website.

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage van een bouwtechnische keuring voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aan moet voldoen. Deze rapportage is geschikt voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en wordt geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. In verband met de normen van de NHG heeft deze NHG bijlage (meestal) afwijkende totaal bedragen dan deze rapportage.

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

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

- Alhoewel deze inspectie geen asbestinventarisatie is zal indien het is opgemerkt, hiervan een melding worden gemaakt. Wilt u echter zekerheid of asbest wel of niet in de woning aanwezig is? U zult dan een asbestinventarisatie moeten laten uitvoeren door een daartoe gecertificeerd bedrijf.
- Deze inspectie houdt rekening met de bouwperiode, een woning van deze periode kan immers niet voldoen aan een bouwbesluit van 25 jaar later.

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

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

- Alle genoemde kosten in dit rapport zijn geen offerte voor eventuele uitvoering.
- De kosten zijn berekend op basis van landelijke gemiddelde.
- Indien u werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd door het bedrijf waaraan u de werkzaamheden wilt uitbesteden, een gespecificeerde offerte te laten maken.
- Offerte bedragen kunnen afwijken van de in deze rapportage berekende kosten.
- De berekende bedragen zijn exclusief bereikbaarheidskosten, zoals steigers en hoogwerkers.
- De berekende kosten zijn exclusief eventuele offerte kosten, kosten van voorbereiding, werkplek inrichting en eventuele veiligheidsvoorzieningen.



3 Informatie van verkoper of eigenaar

Voldoende

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

3.1 Gebreken & overige meldingen

Goed

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

3.2 Asbest

Slecht

Door de aanwezige eigenaar of diens vertegenwoordiger is gemeld dat in de woning asbest verdachte materialen aanwezig zijn: dakbeschot gedeeltelijk

- Hierbij merken we op dat indien volledige zekerheid gewenst is, er altijd (door een deskundige en gecertificeerd bureau) een asbestinventarisatie uitgevoerd moet worden.
- U kunt contact met ons opnemen voor een eventuele asbestinventarisatie <https://www.homekeur.nl/asbestinventarisatie/>
- Asbest is toegepast op velerlei manieren en heeft veel toepassingen.

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

3.3 Riolering en afvoeren

Goed

De woning is aangesloten op het hoofdriool. De riolering is de infrastructuur waarop afvalwater geloosd, ingezameld en getransporteerd wordt. Een riolering of rioolstelsel is een systeem van buizen en afvoeren in en buiten de woning. Het is bedoeld om het afvalwater en hemelwater op een veilige en gezonde manier af te voeren. Al het afvalwater wordt via de riolering naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie afgevoerd en daar gezuiverd

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

3.4 Installaties & Apparaten

Goed

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

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

5 Kap/dak constructie van de woning

Goed

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

**5.1 Kap/dak constructie**

Goed

Het is aannemelijk dat er wijzigingen zijn aangebracht aan de constructie, de zichtbare delen zijn aangepast.

De wijzigingen aan de constructie is professioneel uitgevoerd. Hierdoor kan de constructie als deugdelijk worden beschouwd.

5.2 Opmerkingen/gebreken kapconstructie

Goed

Er zijn (ook) niet actieve lekkagesporen, vermoedelijk zijn gebreken op het dak in het verleden al opgelost. Lekkagesporen op balken blijven zeer lang zichtbaar.

**6 Dakbeschot/dakelementen**

Slecht

6.1 Gebreken/opmerkingen dakbeschot

Slecht

Er is vermoedelijk (of mogelijk deels) een asbest beplating als dakbeschot aanwezig. Geadviseerd wordt om een daartoe gecertificeerd bedrijf in te schakelen voor een asbest inventarisatie. Alleen dan heeft u volledige zekerheid over de aanwezigheid van asbest in uw woning of niet. Afhankelijk van het soort asbest kan een plan van aanpak worden gemaakt om dit eventueel te verwijderen.

- Asbestvezels kunnen levensgevaarlijk zijn als ze vrijkomen en worden ingeademd. Als u onbeschadigd materiaal laat zitten, bestaat er volgens deskundigen echter geen gevaar.
- Bekijk op Asbestwegwijzer de mogelijke asbestmaterialen in of buiten de woning: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/asbest/asbestwegwijzer/>
- Met een asbestinventarisatie zijn wij u graag van dienst! U kan contact opnemen met ons hoofdkantoor op telefoon 085-0653675 voor meer informatie of om een afspraak te maken.
- De genoemde prijs is inclusief het nemen van maximaal twee materiaal monsters.
- Meer informatie over een asbestinventarisatie <https://www.homekeur.nl/asbestinventarisatie/>

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€349

**7 Dakkapel**

Goed

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

7.1 Kozijn dakkapel

Goed

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

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

Het houten kozijn is op houtrot gecontroleerd, dit is niet opgemerkt.

- Houtrot kan zichtbaar worden indien verflagen worden verwijderd.
- Ook kan houtrot in het verleden reeds zijn gerepareerd of zelfs bewust deskundig verborgen.

**7.2 Beglazing van dakkapel**

Goed

In de dakkapel is geïsoleerde beglazing aanwezig.

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

7.3 Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn

Goed

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



7.4 Zijwangen dakkapel

Goed

De zijwangen van de dakkapel zijn voorzien van een prima en onderhoudsarm materiaal. Geadviseerd wordt de materialen regelmatig te reinigen en de bevestiging te controleren.

Aan de zijwangen van de dakkapel zijn geen gebreken opgemerkt.

**7.5 Dakaansluiting van dakkapel zijwangen**

Goed

De aansluiting en/of afdichting aan de zijkanten van de dakapel met de aansluiting van het pannendak zijn gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt. De aansluiting en/of afdichting (lood of loodervanger) verkeert in een goede conditie.

**7.7 Overstek van dakkapel**

Goed

De overstek van de dakkapel is voorzien van een prima en onderhoudsarm materiaal. Geadviseerd wordt de materialen regelmatig te reinigen en de bevestiging te controleren.

Aan het overstek van de dakkapel zijn geen gebreken opgemerkt.

**7.9 Goot van dakkapel**

Goed

De goot van de dakkapel verkeert in een goede conditie, het geheel kan prima functioneren.

- Reinig de goot regelmatig, dit is goed voor de levensduur van het materiaal en voorkomt verstopping van afvoeren met overlast als gevolg.





7.10 Overige opmerkingen dakkapel

Goed

De dakkapel is op overige gebreken gecontroleerd zoals vervuiling, afwatering, hang & sluitwerk, kwaliteit van alle eventuele bewegende onderdelen, de algehele technische conditie en de toepassingen en gebruik van materialen. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt of opmerkingen te plaatsen.

8 Dakraam en/of lichtkoepel

Voldoende

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

8.1 Constructie rond dakraam

Niet te bepalen

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



8.2 Aansluitingen dakraam <-> dak

Goed

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

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



8.3 Overige opmerkingen dakraam

Matig

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

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

Het dakraam gaat moeizaam open en dicht, wij adviseren eerst om alle bewegende onderdelen te bespuiten met kruipolie en hierna in te vetten. Indien nodig het geheel afstellen zodat de bediening alsmede het openen en afsluiten van het venster weer soepel en zoals bedoeld zal kunnen functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€55	€0



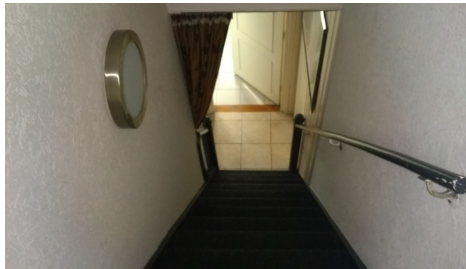
9 Vaste trappen in de woning

Goed

9.1 Trap stabiliteit

Goed

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



9.2 Trap opstap/optrede

Goed

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

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

9.3 Trap aantrede

Goed

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

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

9.4 Trapleuning

Goed

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



10 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Voldoende

10.1 Vloeren in de woning

Matig

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

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

De vloeren lopen af, de horizontale uitlijning van de vloer is niet optimaal. De oorzaak hiervan kan een eenmalige zetting of verandering zijn van het object of de bodemstructuur. Indien hier risico's zijn zal hiervan elders in het rapport melding zijn gemaakt.

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

10.2 Vloerafwerking

Voldoende

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

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

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



10.3 Wanden in de woning

Voldoende

Er zijn (deels of meerdere) gipsplaten binnenwanden/muren aanwezig. Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen zoals dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen en het ophangen of monteren van zaken aan de wanden alleen met speciale bevestigingsmaterialen is te realiseren.

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



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

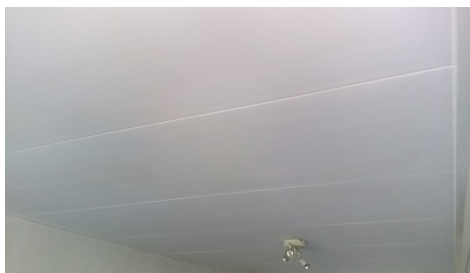


10.4 Plafonds in de woning

Goed

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

Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.



Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van een houten schroten plafond, niet duidelijk is hoe en waarop deze zijn gemonteerd. Bij eventuele verwijdering van dergelijke plafonds moet rekening worden gehouden met onbekende materialen die tevoorschijn gaan komen.

- Houten schroten plafonds geven een verhoogd risico op vuurdoorslag bij brand, door de openingen tussen de schoten is de brandwerendheid zeer nihil.

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van PVC schroten of tempex plaatjes, niet duidelijk is waarop deze zijn gemonteerd. Bij eventuele verwijdering van de plafondafwerking moet rekening worden gehouden met onbekende materialen die tevoorschijn gaan komen. Wij adviseren om de plafondafwerking te verwijderen en het plafond wat tevoorschijn komt te renoveren of te vernieuwen.

- Deze plafondafwerkingen zijn over het algemeen (zeer) licht ontvlambaar en zorgen bij brand voor een enorme rookontwikkeling. Bovendien smelten de materialen snel en de brandende druppels kunnen ernstige brandwonden veroorzaken. Schrootjes kunnen gaan hangen bij een brand, waardoor deze obstakels vormen bij het verlaten van de ruimte/woning.

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

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van (hard)board, houtwolcement plafondplaat of overige houten plaat materiaal.

Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van zachtboard. Dit is brandgevaarlijk materiaal, mag tegenwoordig niet meer gebruikt worden als plafond. Als een verbouwing gepland staat adviseren wij het zachtboard te verwijderen en te vervangen door bijvoorbeeld een gipsplaten plafond.

- Het gebruik van zachtboard in nieuwe plafonds is niet meer toegestaan in verband met de brandgevaarlijkheid.
- In bestaande bouw mag zachtboard gewoon blijven zitten.
- Als u de woning grootschalig gaat renoveren/verbouwen dan moet deze formeel gaan voldoen aan de nieuwe eisen en is zachtboard niet meer toegestaan.



10.6 Vensterbanken

Goed

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



11 Schilderwerk in de woning

Voldoende

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

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

11.1 Binnenkozijnen & deuren

Goed

Al het schilderwerk in de woning is gezien en gecontroleerd. Hiermee wordt bedoeld alle kozijnen in de woning, de binnendeuren, eventueel trap schilderwerk en al het overige schilderwerk. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een goede conditie. Er is geen onderhoudshandeling noodzakelijk op de korte of middellange termijn. Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

**11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde**

Matig

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€860	€0

**11.3 Plafond schilder en sauswerk**

Goed

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

12 Binnenkozijnen & deuren

Voldoende

12.1 Hang & sluitwerk

Voldoende

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

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

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

12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Goed

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

13 Keuken & Sanitaire groepen

Voldoende

13.1 Badkamers

Goed

Badkamer 1

Goed

Badkamer samenvatting

Goed



Vochtmeting badkamer

Goed

De vochtmetingen geven geen aanleiding of indicatie voor een gebrek. De gemeten percentages zijn niet sterk afwijkend van het gemiddelde, het geheel verkeert dus, voor wat betreft deze vochtmeting, in een goede conditie. Een vocht of lekkage probleem is niet meetbaar of opgemerkt.



Kitwerk badkamer

Goed

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

Voegwerk badkamer

Goed

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

Tegelwerk badkamer

Slecht

Het (overige) tegelwerk is gecontroleerd, hier zijn gebreken aan opgemerkt. Meerder tegelwerk zit los, er zijn gebreken of is dusdanig onvoldoende bevestigd dat (deels) vervangen noodzakelijk is. In dit geval moet ongeveer 1 vierkante meter tegelwerk op termijn worden vervangen of verbeterd. Na dit herstel kan het geheel weer prima en langdurig functioneren.

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



Opmerkingen ventilatie badkamer

Goed

De ventilatie/afzuiging in de badkamer is geregeld middels natuurlijke ventilatie, bij niet goed gebruik is er een risico op schimmels op wanden en plafonds. Effectief ventileren in een badkamer is belangrijk en noodzakelijk voor zowel de gebruiker als de verschillende badkamer- en bouwkundige onderdelen. Door condensatie worden materialen aangetast, kunnen schimmels ontstaan en ontstaat een ongezond klimaat voor de gebruiker.

- U kunt de badkamer op een natuurlijke manier ventileren door een eventueel aanwezig ventilatierooster in het raam te gebruiken of door het raam tijdens en na het douchen enige tijd op een kier te zetten. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk of voldoende.
- In voorkomende gevallen wordt nogal eens gekozen voor een (extra) mechanische ventilatie/afzuiging in de badkamer. Vanzelf kunt u dit altijd nog overwegen!

Overige opmerkingen badkamer

Goed

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

**Elektra en aarding in de badkamer**

Goed

De mens heeft in de badruimte meestal een doornatte huid of bevindt zich in het water. Daardoor is de weerstand van de huid zeer laag. Een kleine aanraakspanning is al voldoende om een gevaarlijke en zelfs dodelijke stroom door het menselijk lichaam te laten lopen. De lichaamsweerstand is in deze ruimten ook anders omdat bescherming in de vorm van schoeisel en dergelijke veelal ontbreekt. Daarom worden er hier extra eisen gesteld aan de elektrische installatie.

Een belangrijk onderdeel van de elektra in een badkamer is de aarding van wandcontactdozen en metalen voorwerpen (zoals een metalen badkuip of radiator). Deze moeten zijn aangesloten met een aardedraad aan de elektrische installatie. De reden is, dat water een goede elektrische geleider is. Goede aarding zorgt ervoor dat een aardlekschakelaar de stroomtoevoer snel onderbreekt, en het risico op letsel beperkt is bij het in aanraking komen met een elektrische spanning.

Aarding badkamer

Goed

In de badkamer is een aardedraad aanwezig. Vanzelf is het niet zichtbaar of alle metalen onderdelen op de juiste manier geaard zijn. Net zoals we niet hebben kunnen zien of onder eventueel vloertegelwerk een aardingsmat aanwezig is. Volgens de NEN110 moeten alle metalen onderdelen in een badkamer geaard zijn, deze bedoelde onderdelen kunnen ook achter een wand of tegelafwerking voorzien zijn van een aarding. In een afgewerkte badkamer is dit moeilijk te controleren.

Wandcontactdozen

Goed

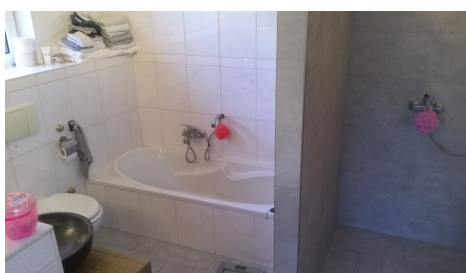
In de badkamer zijn wandcontactdozen aanwezig, deze zijn voorzien van een goed werkende aarding. In een badkamer mogen geen stopcontacten of gewone lichtschakelaars zonder aarding gebruikt worden.

**Badkamer 2**

Goed

Badkamer samenvatting

Goed



Vochtmeting badkamer

Goed

De vochtmetingen geven geen aanleiding of indicatie voor een gebrek. De gemeten percentages zijn niet sterk afwijkend van het gemiddelde, het geheel verkeert dus, voor wat betreft deze vochtmeting, in een goede conditie. Een vocht of lekkage probleem is niet meetbaar of opgemerkt.

**Kitwerk badkamer**

Goed

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

Voegwerk badkamer

Goed

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

**Tegelwerk badkamer**

Goed

Het (overige) tegelwerk is beklopt en gecontroleerd of de bevestiging goed is. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel verkeert technisch in een prima conditie.

**Opmerkingen ventilatie badkamer**

Goed

De ventilatie/afzuiging in de badkamer is geregeld middels natuurlijke ventilatie, bij niet goed gebruik is er een risico op schimmels op wanden en plafonds. Effectief ventileren in een badkamer is belangrijk en noodzakelijk voor zowel de gebruiker als de verschillende badkamer- en bouwkundige onderdelen. Door condensatie worden materialen aangetast, kunnen schimmels ontstaan en ontstaat een ongezond klimaat voor de gebruiker.

- U kunt de badkamer op een natuurlijke manier ventileren door een eventueel aanwezig ventilatierooster in het raam te gebruiken of door het raam tijdens en na het douchen enige tijd op een kier te zetten. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk of voldoende.
- In voorkomende gevallen wordt nogal eens gekozen voor een (extra) mechanische ventilatie/afzuiging in de badkamer. Vanzelf kunt u dit altijd nog overwegen!

Overige opmerkingen badkamer

Matig

De badkamer is op overige gebreken en functioneren gecontroleerd, hierbij is opgemerkt dat de kraan niet goed is gemonteerd en los zit en/of dat de kraan lekt. De gebreken kunnen worden hersteld, de bevestiging kan worden verbeterd, na langdurig gebruik is een kraan ook aan slijtage onderhevig. Enig onderhoud zoals het vervangen van rubbers, sluitringen, invetten van alle bewegende delen en algeheel onderhoud doet het geheel weer prima functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€65	€0



13.2 Toilet

Goed

Voorzieningen in toilet

Goed

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

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

In het toilet is een afzuiging aanwezig. Een goede ventilatie zorgt voor een beter binnenklimaat. Het voorkomt vocht- en schimmelplekken en onaangename "luchtjes" worden afgevoerd. In een toilet is een ventilator of afzuiging met een nalooptijd onontbeerlijk.



Tegel, kit en voegwerk

Goed

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

Gebreken toilet & voorzieningen

Goed

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



13.3 Keuken

Voldoende

Bijzondere keukenapparatuur zoals een quooker, ingebouwde koffiezetters, wijnkoelers, ijsblokjes machine's, dispensers, serviesverwarmers en dergelijke vallen niet binnen de scope van deze bouwtechnische keuring en zijn derhalve niet op werking en functioneren gecontroleerd.

Algehele indruk keuken

Voldoende

De gehele keuken is redelijk goed onderhouden, alles lijkt te functioneren. Hier is normaal mee omgegaan, de keuken kan gehandhaafd blijven.

**Installatie/water keuken**

Matig

De keuken is op overige gebreken en functioneren gecontroleerd, hierbij is opgemerkt dat de kraan niet goed is gemonteerd en los zit en/of dat de kraan lekt. De gebreken kunnen worden hersteld, de bevestiging kan worden verbeterd, na langdurig gebruik is een kraan ook aan slijtage onderhevig. Enig onderhoud zoals het vervangen van rubbers, sluitringen, invetten van alle bewegende delen en algeheel onderhoud doet het geheel weer prima functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€65	€0

**Keukenmeubel/kast**

Goed

De keukenkasten, deuren, lades en overige (vaste) keukenmeubel onderdelen zijn allemaal gecontroleerd op de aanwezigheid van alle onderdelen en op functionaliteit. Alles zoals omschreven lijkt voldoende te kunnen functioneren. In de praktijk en bij dagelijks gebruik kan altijd blijken dat het één of andere onderdeel toch niet werkt zoals verwacht of in mindere mate.

Keukenapparatuur

Goed

Alle keukenapparatuur is visueel aan buitenzijde gecontroleerd en niet volledig op functioneren! De beoordeling is gebaseerd op (eventueel) ter plaatse verkregen informatie. Apparaten zijn waar mogelijk aan of uitgezet maar geen programma is volledig doorlopen. In de praktijk en bij dagelijks gebruik kan altijd blijken dat het één of andere apparaat toch niet werkt zoals verwacht of in mindere mate.

De keukenapparatuur is allemaal globaal gecontroleerd op de aanwezigheid van alle onderdelen en op functionaliteit. Alle apparaten lijken voldoende te kunnen functioneren.

**13.4 Overige ruimtes sanitair**

Matig

De sanitaire voorzieningen in de overige ruimtes zijn op overige gebreken en functioneren gecontroleerd, hierbij is opgemerkt dat de kraan niet goed is gemonteerd en los zit en/of dat de kraan lekt. De gebreken kunnen worden hersteld, de bevestiging kan worden verbeterd, na langdurig gebruik is een kraan ook aan slijtage onderhevig. Enig onderhoud zoals het vervangen van rubbers, sluitringen, invetten van alle bewegende delen en algeheel onderhoud doet het geheel weer prima functioneren.

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



14 Installaties, gas, water en electra

Goed

14.1 Elektra installatie

Voldoende

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

Bedrading

Goed

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

Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de bedrading voor zover deze zichtbaar zijn geweest tijdens de inspectie, de bedrading is recent en kan gehandhaafd blijven. Het is mogelijk dat in het systeem niet overal de juiste kleuren zijn gebruikt conform de (Europese) gestandaardiseerde kleuren. Afwijkende of gewisselde kleuren is niet handig maar staat een goed functioneren van de installatie niet in de weg.

Vinyl of jute bedrading

Goed

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

Stalen buis

Goed

Bij controle en rondgang door de woning is niet opgemerkt dat ten behoeve van de elektra nog stalen buis wordt gebruikt. Gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van stalen buis niet helemaal worden uitgesloten. Voor zover visueel waarneembaar lijken deze reeds te zijn verwijderd en vervangen door pvc-buismateriaal.

Groepen en meterkast

Matig

Er is een zogenaamde stoppenkast aanwezig. Tegenwoordig worden deze elektrische installaties onderverdeeld onder zogenoemde 'groepen'. Daarmee wordt het geheel een stuk overzichtelijker en het vermogen gemakkelijker te verspreiden over de verschillende groepen. Daardoor wordt het ook direct een stuk functioneler en veiliger. Een stoppenkast met zekeringen kan relatief eenvoudig worden vervangen door een moderne groepenkast. Dit is niet noodzakelijk maar wel een aanrader.

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



Aantal groepen

Goed

Er is een groepenkast met meer dan 7 groepen in de woning aanwezig. Voor een gemiddelde woning is dit voldoende.

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

Hoofdschakelaar

Matig

Op de groepenkast is geen hoofdschakelaar aanwezig.

- Een hoofdschakelaar is sinds september 2005 verplicht in elke groepenkast.
- Dit geldt voor woningen waarvan de bouwvergunning na deze datum is afgegeven.
- Dit geldt ook indien ingrijpende aanpassingen worden/zijn gedaan aan de elektrische installatie of groepenkast.

Aardlekschakelaar

Goed

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

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

De aanwezige aardlekschakelaar kan voor zover visueel waarneembaar voldoende en goed functioneren. De aardlekschakelaar kan regelmatig getest worden door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. Let op, tijdens deze bouwtechnische keuring is de aardlekschakelaar niet getest!

**Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten**

Matig

De schakelaars en stopcontacten in de woning vertonen op meerdere plaatsen kleine reparabele gebreken, zitten los, scheef of er ontbreken kleine onderdelen. In zijn algemeenheid adviseren we al het schakelmateriaal in de woning en de wandcontactdozen op gebreken te controleren. Daar waar nodig de bevestiging verbeteren/aandraaien. Na dit klein onderhoud kunnen deze onderdelen weer prima, veilig en voldoende functioneren.

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

**Randaarde op wandcontactdozen**

Goed

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

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

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



14.2 Watersysteem

Goed

De woning wordt voorzien van warm water door middel van een cv combi ketel. Aan een combi cv ketel moet jaarlijks preventief onderhoud worden uitgevoerd. Het apparaat moet inwendig en uitwendig worden schoongemaakt. De brander moet worden gereinigd en de beveiligings en regelapparatuur moet worden gecontroleerd. Vraag uw installatiebedrijf naar eventuele abonnementsvormen voor dit jaarlijkse onderhoud.

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

Goed

Er zijn geen gebreken opgemerkt of zichtbaar die een veilig en goed gebruik van het watersysteem hinderen. Het geheel kan veilig en goed functioneren.

**14.3 Gasinstallatie**

Goed

De woning is aangesloten op gas, er is een gasmeter in de woning aanwezig en een gasleiding netwerk.

Aan de gasmeter en gasinstallatie zijn geen gebreken opgemerkt voor zover de bedoelde onderdelen visueel zijn waargenomen. Dit is geen installatiekeuring, de gasleidingen zijn niet afgeperst. Het geheel lijkt deugdelijk en technisch in orde. Het geheel kan veilig en goed functioneren.

**14.4 Centrale verwarming woning**

Goed

Verwarming (ketel)

Goed

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

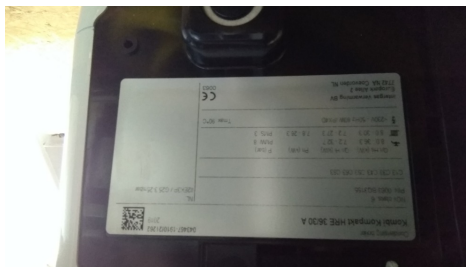
Onderhoud & bouwjaar

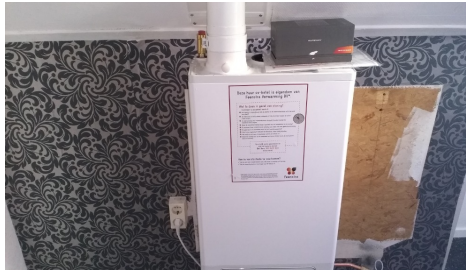
Goed

Er is regelmatig onderhoud gepleegd aan de CV-ketel, of dit is gezien het bouwjaar nog niet noodzakelijk op dit moment.

- Jaarlijks onderhoud aan een CV-ketel wordt geadviseerd.
- Laat het onderhoud vastleggen in het onderhoudsboekje bij de CV ketel.

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





Opmerkingen CV ketel

Goed

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

14.6 Radiatoren

Goed

Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de radiatoren, deze lijken allemaal in orde en kunnen voldoende functioneren.



14.9 Haard met rookgasafvoer

Niet te bepalen

In de woning is een haard met rookgasafvoer aanwezig. Deze haard is niet op functioneren gecontroleerd! Ook de rookgasafvoer en kanalen zijn niet gecontroleerd. Mits door de bewoner of diens vertegenwoordiger gemeld (in het begin van deze rapportage), gaan we er van uit dat de haard kan functioneren. Oude haarden branden minder schoon en produceren aanzienlijk meer roet dan moderne exemplaren die wel een schone verbranding hebben. Roetvorming wordt verder veroorzaakt door het gebruik van vochtig hout.

- Bij intensief gebruik wordt het regelmatig vegen van de schoorsteen geadviseerd.
- Jaarlijks controleren of het vuurscherm en de brandplaten nog in goede conditie zijn.

15 Ventilatie in de woning

Matig

In deze woning is (ook) natuurlijke ventilatie aanwezig. Natuurlijke ventilatie is een manier van ventileren van een gebouw waarbij géén geforceerde of mechanische ventilatie wordt toegepast. Zowel de aanvoer als de afvoer geschiedt op een natuurlijke manier. Voorbeelden die voor natuurlijke ventilatie kunnen zorgen, zijn luchtroosters, zelfregulerend ventilatieroosters, moproosters in buitenmuren, kieren e.d.

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

In het toilet is de afzuiging geregeld met een zogenaamde badkamerventilator. Dit is de meest eenvoudige manier om de ruimte goed te verluchten. Of de afzuiging geschikt is voor de berekende capaciteit is niet bekend. Er zijn rekenmodules beschikbaar om de juiste afzuigcapaciteit te bepalen. Let op dat er voldoende luchtinlaat mogelijkheden aanwezig zijn! Bijvoorbeeld een kier onder de deur of een rooster in de deur.

- Te weinig ventilatie in de rest van de woning geeft een ongezond binnenklimaat

15.2 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

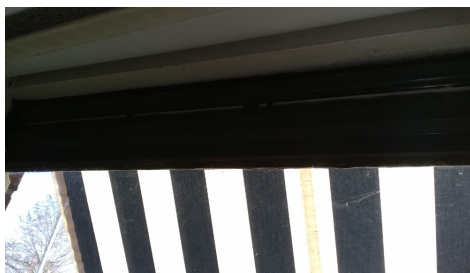
Goed

In deze woning is geen balansventilatie aanwezig, zowel het afzuigen als het inblazen van lucht verloopt bij balansventilatie mechanisch en gaat meestal door inblaas en afzuigventielen welke in een plafond of wand zijn gemonteerd. Omdat deze vorm van ventilatie en afzuiging niet aanwezig is en de afzuiging op een andere wijze geschiedt, is het belangrijk dat verse lucht middels roosters in de woning kan komen. Meestal zijn dergelijke roosters voorzien boven de beglazing of boven een kozijn in alle verblijfsruimtes. In dit geval zijn bedoelde roosters niet in alle verblijfsruimtes aanwezig, dit zorgt voor een ongezond klimaat in de woning.

- Verblijfsruimtes zijn bijvoorbeeld de slaapkamers, keuken en woonkamer. Mits deze ruimtes een kozijn hebben welke grenst aan 'buiten'.
- In bestaande kozijnen kan beglazing worden vervangen en direct een rooster op de beglazing worden gemonteerd.
- Eventuele klap, openslaande of draai/kiëp ramen kunnen worden vervangen door 'vast' glas met rooster op de beglazing gemonteerd.
- Om de ventilatie in de woning te verbeteren zijn geen kosten begroot.
- Eventuele aanpassingen worden niet gezien als een gebrek maar als verbetering/investering voor een beter binnenklimaat in de woning.

De ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen zijn goed onderhouden en functioneren ook prima. Of deze van voldoende capaciteit zijn is niet berekend.

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



16 Brandveiligheid in de woning

Slecht

16.1 Plafonds brandveiligheid

Slecht

Visueel waarneembaar zijn er houten schroten aanwezig op het plafond, het onderliggende materiaal is onbekend. Schroten kennen een snelle branddoorslag door het opentrekken van de naden. Kortom brandgevaarlijk dus en een risico. Wilt u minder risico en een hogere brandwerendheid dan kan beter een ander materiaal als plafondafwerking worden aangebracht.

- Laat u bij nieuw materiaal goed informeren over onderwerpen zoals branddoorslag en brandoverslag.
- De brandwerendheid van een plafond is in principe 20 minuten.

Visueel waarneembaar zijn er PVC schroten aanwezig op het plafond, het onderliggende materiaal is onbekend. Schroten kennen een snelle branddoorslag door het opentrekken van de naden. Kortom brandgevaarlijk dus en een risico. Bij PVC schroten is ook de rookontwikkeling sterk tot zeer sterk. Wilt u minder risico en een hogere brandwerendheid dan kan beter een ander materiaal als plafondafwerking worden aangebracht.

- Materialen met een zeer sterke rookontwikkeling bij brand kunnen beter niet worden toegepast, vooral niet in een vluchtroute.
- Materialen die bij brand veel (giftige) rook produceren zijn: hard en zacht PVC (polyvinylchloride), PS (polystyreen, ook wel genoemd tempex, styropor of piepschuim).
- Laat u bij nieuw materiaal goed informeren over onderwerpen zoals branddoorslag en brandoverslag.
- De brandwerendheid van een plafond is in principe 20 minuten.

Visueel waarneembaar zijn er zachtboard plafonds aanwezig, het onderliggende materiaal is onbekend. Zachtboard is zeer snel en gemakkelijk brandbaar. Zachtboard heeft absoluut te weinig brandwerendheid, de norm van 20 minuten wordt bij lange na niet gehaald. Kortom brandgevaarlijk dus en een risico. Wilt u minder risico en een hogere brandwerendheid dan kan beter een ander materiaal als plafond afwerking worden aangebracht.

- Laat u bij nieuw materiaal goed informeren over onderwerpen zoals branddoorslag en brandoverslag.
- De brandwerendheid van een plafond is in principe 20 minuten.

16.3 Brandmelders

Slecht

In de woning zijn geen brandmelders. Een brandmelder is bedoeld om een brand te detecteren, hierop kunnen de melders een signaal (alarm geluid) geven of zelfs een directe doormelding naar een meldkamer. Als verbeterpost nemen we een stelpost op om een aantal brandmelders (op batterij) in de woning te monteren. Voor uw eigen veiligheid!

- Controleer jaarlijks (indien van toepassing) de batterijen en vervang deze minstens eens per 2 jaar.
- Op de melder zit een controle/test knop, doe deze test tenminste eenmaal per jaar.
- Met een brandmelder kan een brand al in een vroeg stadium worden gedetecteerd en schade gereduceerd.

Wanneer u uw huis gaat opknappen of verbouwen mag dit niet tot gevolg hebben dat de brandveiligheid vermindert. Sta er eens bij stil dat door het verwijderen van deuren of tussenwanden brand en rook zich vanuit die keuken of woonkamer snel door de gehele woning kunnen verspreiden. Zorg dat een vluchtroute zo lang mogelijk begaanbaar blijft bij brand, anders wordt het zeer moeilijk om aan de brand te ontkomen.

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

17 Kruipruimte

Niet te bepalen

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

In verband met een verandering is er geen toegang mogelijk tot de kruipruimte. Hierdoor zijn meerdere elementen in de kruipruimte niet geïnspecteerd. Zo kunnen we niets zeggen over de vloeren, de vloerconstructie, de riolering, het klimaat in de kruipruimte en/of er nog bijvoorbeeld asbest aanwezig is als riolering, afval en dergelijke. Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet in deze kruipruimte valt niet binnen de scope van deze inspectie.

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

18 Riolering in woning/kruipruimte

Niet te bepalen

De riolering is niet gezien en geïnspecteerd, er zijn veranderingen zodat inspectie niet mogelijk is gebleken. Over de kwaliteit, het materiaal, afschot of conditie van de riolering kunnen geen uitspraken worden gedaan.

20 Fundering van de woning

Niet te bepalen

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

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

In verband met een verhindering is er geen toegang mogelijk tot de kruipruimte. Hierdoor is de fundering niet gezien en niet geïnspecteerd. Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet aan de fundering valt niet binnen de scope van deze inspectie.

22 Optrekkend vocht

Goed

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

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

24 Daken

Goed

Op het hoofddak van de woning is een pannendak aanwezig. Een dakpan is een dakbedekking van gebakken klei of gevormde beton die geschikt is om op een hellend dak te worden toegepast. Ook kunnen dakpannen verticaal worden verwerkt, hiertoe vormt de verankering een essentieel onderdeel. Op het houten dak wordt vaak een latwerk gemaakt van panlatten op de maat van de pannen, waar de pannen met een nok op rusten. De pannen vormen een aaneengesloten geheel. Doordat ze elkaar overlappen en veelal zijn voorzien van kop- en zijsluitingen wordt een waterdicht en windvast geheel gevormd.

- Jaarlijks onderhoud: Algen en mossen vinden het heerlijk om zich te nestelen op (oudere) pannendaken, zeker als er ook bladeren op liggen van bomen in de buurt van uw dak.
- Door jaarlijks 15 minuten op uw dak door te brengen om dit alles te verwijderen zorgt u ervoor dat uw dak zo lang mogelijk in goede conditie blijft.



24.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

Specifiek is langs het dakvlak gekeken om te kijken of er sprake is van enige doorzadeling (doorzakken). Een doorzadeling kan duiden op een verzwakte onderliggende constructie. In dit geval is dat zeker niet aan de orde en zijn er geen afwijkingen opgemerkt.

24.4 Pannendak

Voldoende

Algehele conditie van de pannen

Voldoende

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

- De levensduur van een betonnen dakpan is gemiddeld 30 jaar.
- De levensduur van een keramische pan is gemiddeld 50 jaar.
- De levensduur van een pan kan in gunstige omstandigheden wel oplopen tot 100 jaar, dit hangt mede af van het onderhoud.

Pannen

Matig

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

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

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

- Om te voorkomen dat het mos snel terugkomt adviseren wij het dak met (verdunde) chloor na te spoelen.

- Ook zijn in elke bouwmarkt diverse middelen beschikbaar om mos te verwijderen of preventief te voorkomen.

Er zijn meerdere pannen met gebreken, reparatie hiervan is niet mogelijk. Er dienen ongeveer 12 pannen vervangen te worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€144	€0	€0



Nokpannen

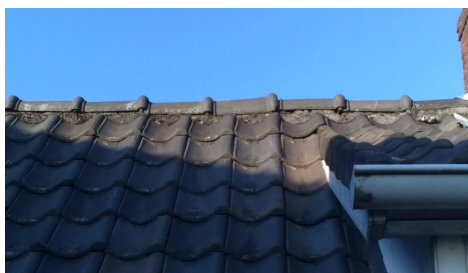
Matig

Er zijn gebreken aan de nokpannen, deze zijn gecontroleerd op breuk, uitlijning, lekkagerisico en aansluiting met het pannendak. Reparatie wordt geadviseerd om lekkage of risico's op lekkage te voorkomen.

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

Aan de aansluiting tussen dakpannen en nokvorsten moet herstel worden uitgevoerd. De huidige aansluiting is onvoldoende en/of er zijn gebreken. In dit geval moet 10 m¹ herstel worden uitgevoerd. Wij adviseren hier een flexim dakmortel te gebruiken. Flexim dakmortel gebruikt men onder andere voor reparatie en renovatie. Dit is de perfecte, stormvaste eindafwerking van uw dak. Deze dakmortel is in het bijzonder geschikt om oude, verweerde en gescheurde cementvorsten te repareren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.050	€0



Overige opmerkingen dak

Goed

Voor zover inspectie op basis van een steekproef mogelijk is geweest en ook op basis van visuele waarneming aan de buitenzijde van het dakvlak zijn er geen bijzonderheden te verwachten voor wat betreft de (hout)constructie onder de pannen.

24.11 Diverse loodaansluitingen op hoofddak

Goed

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

25 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Voldoende

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

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

25.1 Schoorsteen

Matig

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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€460	€0

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

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

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

**25.3 Overige gebreken schoorsteen**

Goed

Er zijn geen overige gebreken aan de schoorsteen, het lood of zinkwerk en de aansluitingen met dak.

**25.4 Asbestkanaal in schoorsteen**

Goed

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

- Bekijk op Asbestwegwijzer de mogelijke asbestmaterialen in of buiten de woning: <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/asbest/asbestwegwijzer/>

26 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

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

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

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



27 Goten

Matig



27.1 Zinken goot

Matig

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

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

De goot is meer dan normaal vervuild. De vervuiling is dusdanig dat de goot niet meer goed kan functioneren. Er is een risico op wateroverlast bij hevige regenval. De goot dient per direct geheel schoon gemaakt te worden.

- Goten op zijn minst jaarlijks reinigen!
- Goed onderhoud en reiniging van de goten zorgt voor een langere levensduur van de materialen.
- Door de vervuiling is de goot onvoldoende beoordeeld en kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden na noodzakelijk onderhoud.

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



28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

Voldoende

28.1 Overstekken

Voldoende

Er is een overstek aanwezig, het geheel is op afstand gecontroleerd op gebreken of afwijkingen. Een overstek is het overhangende gedeelte van het dak, van een verdieping of een gootconstructie.

De originele overstek is bekleed met een volkern of kunststof materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld. Feit is dat een overstek meestal niet voor niets is bekleed met een dergelijk materiaal. Het zou kunnen dat het onderliggende houtwerk niet meer in een goede conditie verkeerd.



28.2 Boeiboorden

Goed

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

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



30 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Goed

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

- Let op, alleen de bovengrondse hemelwaterafvoer zijn visueel (en niet op functioneren) gecontroleerd.
- Ondergrondse HWA afvoeren welke weer zijn aangesloten op een riolering of iets dergelijks zijn vanzelf niet op gebreken en functioneren gecontroleerd.



30.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Goed

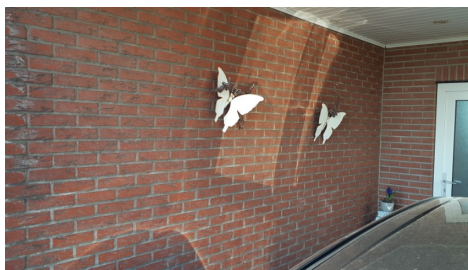
De aanwezige hemelwaterafvoeren verkeren in voldoende en goede conditie. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan prima functioneren.

32 Gevels

Goed

De woning is voorzien van metselwerk gevels. De gevel is gecontroleerd deels op afstand en deels van nabij, hierbij is ook het voegwerk gecontroleerd op verzanding en op hardheid.

De gevels zijn (deels) voorzien van een houten gevelbekleding. De materialen, frame's en/of onderliggende constructie achter de houten gevelbekleding is niet zichtbaar, eventuele gebreken of opmerkingen kunnen dus niet worden gemeld.



32.1 Uitlijning van de woning

Goed

De woning is op afstand en ook langs de gevels zowel horizontaal als verticaal bekeken op afwijkingen en uitlijning. Hierbij zijn visueel geen afwijkingen opgemerkt.

32.3 Bevindingen gevel(bekleding)

Goed

Aan de gevel(bekleding) zijn geen gebreken opgemerkt, de materialen zijn goed onderhouden en verkeren technisch in een voldoende conditie.

**32.4 Zetting en scheurvorming (metselwerk)**

Matig

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

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

In dit geval kan de oorzaak van de scheurvorming (ook of deels) worden toegeschreven aan het ontbreken van voldoende bewegingsvrijheid van het metselwerk. Doordat de krachten die vrijkomen onvoldoende kunnen worden afgegeven kan scheurvorming ontstaan. In dit geval kan de scheurvorming over een lengte van circa 1 meter worden hersteld.

- Bij reparatie van scheurvorming in metselwerk gevels kan het metselwerk op verschillende manieren worden hersteld. Afhankelijk van de situatie kan het nodig zijn om het metselwerk opnieuw te 'vertanden'. Hierbij worden delen metselwerk uitgehaald en opnieuw opgezet. Het advies is om dit te doen i.c.m. bijvoorbeeld het TotalWall systeem waarbij het gescheurde metselwerk nagenoeg onzichtbaar kan worden hersteld door het aanbrengen van wapening in de voegen en het daarmee in staat is om nieuwe beweging op te vangen zonder direct nieuwe schade te veroorzaken. Het is echter belangrijk om herstel uitsluitend uit te voeren wanneer de situatie stabiel is. Bij twijfel kan monitoring van de scheuren worden overwogen.
- Scheuren als gevolg van het ontbreken van voldoende bewegingsvrijheid van het metselwerk worden vaak door thermische invloeden veroorzaakt. Door het opwarmen en afkoelen van een gevel zet de steen uit en/of krimpt deze. Deze beweging wordt doorgaans d.m.v. een dilatatievoeg opgevangen. Naast het herstel van de zichtbare schade, verdient het de aanbeveling om op de juiste plaatsen een verticale dilatatievoeg aan te brengen..
- Het is echter nooit uit te sluiten dat op enig moment op een andere plaats in het metselwerk nieuwe scheurvorming kan optreden.

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

**32.6 Voegwerk gevels**

Matig

Het voegwerk verkeert (deels) in een matige conditie. Dit matige voegwerk is niet goed voor de gevel, water wordt nu teveel geabsorbeerd door de stenen waardoor in de woning op enig moment vochtproblemen kunnen ontstaan. Daardoor kunnen ook de stenen, bijvoorbeeld door bevriezing, op enig moment kapot vriezen. Het slechte voegwerk moet over een oppervlakte van ongeveer 1 vierkante meter op termijn worden vervangen.

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

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



32.7 Overige gebreken gevels

Goed

De gevels zijn op overige gebreken gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt. Er zijn geen overige bevindingen of gebreken te melden voor wat betreft de gevels.

32.8 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Goed

Boven de gevelopeningen zijn lateien en/of rollagen aanwezig, deze verkeren in een goede conditie. Hier zijn geen gebreken aan opgemerkt.



32.9 Trasraam

Goed

Aan het trasraam zijn geen gebreken opgemerkt. Dit trasraam kan als bedoeld prima functioneren.

Een trasraam of cementraam is het gedeelte van een gemetselde muur van gewoonlijk 5 à 6 lagen onder tot 5 à 6 lagen boven het maaiveld. Het wordt uitgevoerd in harde steen (zogenaamde klinkers) en harde specie met als doel het optrekken van vocht te verhinderen vanuit de bodem rondom een gebouw.

- Zonder tras- of cementraam kan er vorstschade ontstaan in de onderste bakstenen door optrekkend en bevrozend vocht.
- Als er in de steen water aanwezig is en dat befrist gaan de stenen kapot, omdat het volume van ijs groter is dan dat van water.



33 Balkon en/of dakterras

Goed

33.1 Vloer over vloerconstructie

Goed

Er is een balkon (of dakterras) aanwezig. Een balkon (of dakterras) is voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk uit de daaraan grenzende binnenruimte door middel van een deur. De vloer is altijd een kritisch en kwetsbaar onderdeel van dit bouwkundige element. Tijdens de inspectie is voor zover mogelijk de houten vloer en onderliggende constructie nauwkeurig gecontroleerd op deugdelijkheid van de constructie en technische conditie.



33.4 Dakbedekking van dakterras

Goed

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

- Een dakbedekking kan (afhankelijk van het materiaal, het onderhoud en de omstandigheden) 20 tot 40 jaar mee gaan.
- Maak het dak tweemaal per jaar schoon.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Controleer eventuele loodstroken op gebreken.

**33.7 Diverse loodaansluitingen**

Goed

Aan het aanwezige lood, wat aanwezig is op het balkon/dakterras met de aansluiting van gevel e.d, zijn geen gebreken opgemerkt.

**33.9 Metselwerk balustrade**

Goed

Het balkon is voorzien van een gemetselde balustrade.

Aan het metselwerk van de balustrade zijn geen gebreken opgemerkt.

**35 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning**

Goed

In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

In de woning zijn kunststof kozijnen gemonteerd.



35.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Goed

Het hang- en sluitwerk is steekproefsgewijs gecontroleerd op gebreken en functioneren, er zijn geen gebreken opgemerkt. Het geheel kan als bedoeld prima functioneren.

- Met deugdelijk hang- en sluitwerk is de kans kleiner op een geslaagde inbraak.
- Het hang- en sluitwerk is niet specifiek gecontroleerd op veiligheid of politiekeurmerk.
- Regulier onderhoud aan het hang- en sluitwerk moet u jaarlijks uitvoeren, denk aan intikken van de scharnierpennen en alle draaiende en bewegende delen spuiten met een kruipolie.
- Kruipolie (WD40) kunt u bij elke bouwmarkt aanschaffen.

35.2 Houtrot kozijnen

Goed

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Houtrot kan altijd (eventueel naast het gemelde) ook nog aanwezig zijn bij andere en/of meerdere kozijnen op niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het schuren of verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld.
- Omdat we tijdens de inspectie op basis van een steekproef controleren is houtrot niet altijd in zijn volle omvang gezien en benoemd.
- Van eerder hersteld houtrot kan niet worden vastgesteld of dit herstel ooit deugdelijk is uitgevoerd!

De kozijnen zijn steekproefsgewijs op de aanwezigheid van (nieuw) houtrot geïnspecteerd. Dit is ten tijde van de inspectie niet opgemerkt en met enige zekerheid dus ook niet aanwezig. Het houtwerk van de kozijnen verkeert in een algeheel goede conditie. Voor zover visueel waarneembaar is het houtwerk goed en deugdelijk onderhouden.

35.5 Kozijnbevestiging

Goed

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

35.6 Kozijnrubbers

Goed

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

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

35.7 Kozijn vervuiling

Goed

De kozijnen zijn op onderhoud en vervuiling gecontroleerd. De kozijnen zijn goed onderhouden en regelmatig gereinigd. Dit is positief voor de levensduur van de afwerking, kozijnonderdelen en de kozijnen.

35.10 Beglazing

Goed

**Beglazing**

Goed

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

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

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

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

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

35.12 Raamdorrels

Voldoende

Raamdorpelstenen (keramisch)

Matig

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

- Raamdorpels lopen schuin af en steken iets buiten het metselwerk.
- Een waterslag is een voorziening onder een raam waardoor (regen)water niet direct op en in de muur terechtkomt.
- Waterslagen beschermen dus de bovenzijde van het buitenblad (metselwerk) tegen indringen van water aan de onderzijde van het raam.

Het voegwerk tussen de raamdorpelstenen verkeert in een matige tot slechte conditie. Om inwateren te voorkomen dient 1 strekkende meter voegwerk te worden vervangen. De oude voegen kunnen worden uitgeslepen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€65	€0	€0

**Metalen raamdorpels**

Goed

Er zijn (deels) metalen waterslagen gemonteerd. De metalen waterslagen zijn aan de onderzijde voorzien van een lekrand.

- De metalen waterslagen lopen schuin af en steken iets buiten het metselwerk.
- Een waterslag is een voorziening onder een raam waardoor (regen)water niet direct op en in de muur terechtkomt.
- Waterslagen beschermen dus de bovenzijde van het buitenblad (metselwerk) tegen indringen van water aan de onderzijde van het raam.

De waterslagen zijn gecontroleerd op gebreken of afwijkingen, deze zijn niet opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie en kan goed functioneren als afwatering.

**36 Schilderwerk buiten de woning**

Goed

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

- Signaleer op tijd kritieke punten door elk voor- en najaar het houtwerk na te kijken en tref voorzorgsmaatregelen om verder verval (houtrot) te voorkomen.
- Let bij uw jaarlijkse controle ook op het kitwerk tussen beglazing en houtwerk, deze moet 100% afdichten om vochtintrede te voorkomen (vooral de liggende delen).
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe als de verf poedert, onvoldoende hecht of als de verf barsten heeft tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude laag in zijn geheel.
- Indien van toepassing krab kleine naadjes en putjes schoon en vul deze met tweecomponenten reparatiemiddel op epoxybasis. Ook grotere beschadigingen zoals houtrot kunt u hiermee herstellen. Naadjes kunt u ook dichten met een acrylaatkit.

Het schilderwerk (deels of geheel) verkeert technisch in een voldoende/goede conditie.

37 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)

Matig

Er is een aanbouw, serre of garage (vast aan de woning) aanwezig, deze is beoordeeld op de bouwkundige staat en constructie. Het gevelwerk, de kozijnen alsmede de beoordeling van het schilderwerk is inbegrepen en samengevat in eerdere hoofdstukken over deze onderwerpen.

- In veel gevallen zal de fundering van een aanbouw of serre niet zijn gezien omdat in dit aangebouwde deel geen kruipruimte is en/of deze niet toegankelijk is.
- Een later aangebouwde aanbouw/serre heeft altijd een andere fundering, grondslag en bodemstructuur dan de woning, dat zorgt voor verschillende werkingen van het geheel.
- In veel gevallen kan niet worden achterhaald hoe en of de aanbouw/serre goed op een fundering staat.

37.5 Polycarbonaatplaten & profielen

Matig

Het polycarbonaat is vervuild, dit geheel is niet optimaal onderhouden. Vervuiling kan, of is reeds ingevreten in het materiaal. Dit is niet goed voor de levensduur van alle betrokken materialen! Alsnog adviseren wij om het polycarbonaat per direct en regelmatig te gaan onderhouden.

- Slecht onderhoud en vervuiling van is niet fraai en hebben een negatieve invloed op de uitstraling van de woning.
- Voor deze reiniging zijn geen kosten begroot, wij rekenen op zelfwerkzaamheid voor wat betreft dit reguliere onderhoud.

**37.6 Goten**

Matig

PVC goot

Matig

De PVC dakgoot van de aanbouw is de opvangbak of opvangstrook die hemelwater afvoert van het dak naar de regenpijp. PVC is een vrij goedkoop en breed inzetbaar bouw materiaal, pvc is ook schadelijk voor het milieu en heeft geen lange levensduur.

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

De goot is meer dan normaal vervuild. De vervuiling is dusdanig dat de goot niet meer goed kan functioneren. Er is een risico op wateroverlast bij hevige regenval. De goot dient per direct geheel schoon gemaakt te worden.

- Goten op zijn minst jaarlijks reinigen!
- Goed onderhoud en reiniging van de goten zorgt voor een langere levensduur van de materialen.

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

**42 Buiten de woning (tuin e.d)**

Voldoende

42.1 Algeheel onderhoud buiten de woning

Goed

De algehele onderhoudsstaat en samenvatting van de woning aan de buitenzijde is: goed onderhouden. Het geheel verkeert in een voldoende conditie, er zijn geen zaken opgemerkt die vermeld dienen te worden.

42.3 Metselwerk buiten de woning

Matig

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

Het voegwerk van het metselwerk verkeert in een matige en soms zelfs slechte conditie. Hierdoor kan vocht ongehinderd in het metselwerk treden en kan bij bevriezing schade aan het metselwerk ontstaan. Wij adviseren het voegwerk te herstellen en daar waar nodig te vervangen.

Het overige metselwerk is vervuild met alg en mosgroei. Dit tast het metsel en voegwerk aan. Vocht wordt nu langer vastgehouden door deze aangroei, de vervuiling en aangroei zal versnellen. Ook kan bij vorst schade aan metsel en voegwerk ontstaan (indien aanwezig). Het advies is om dit metselwerk te reinigen, na reiniging kan schade zichtbaar worden.

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



42.5 Asbest in de tuin

Goed

Er is buiten de woning gecontroleerd op de aanwezigheid van (losse) asbestverdachte materialen, dit is niet zichtbaar aanwezig geweest ten tijde van de inspectie.

43 Slotopmerking & uitsluitingen

Goed

De inspectie en opdracht betreffen uitsluitend het adres zoals bovenin de rapportage benoemd is. Geen enkel bouwkundig element, afwerking of onderdeel van belendende percelen maakt deel uit van deze inspectie, gevolgschade hierdoor opgelopen of risico's komen altijd voor rekening van de veroorzaker. Alleen de in dit rapport genoemde bouwkundige onderdelen zijn geïnspecteerd, niet genoemde bouwkundige onderdelen of elementen zijn dus niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie.

De beglazing in en buiten de woning is niet gecontroleerd op veiligheid. In voorkomende gevallen is het aan te raden of hoort veiligheidsglas aanwezig te zijn. Met name wanneer het glas tot aan de grond komt, is het zeker aan te raden om veiligheidsglas gebruiken.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

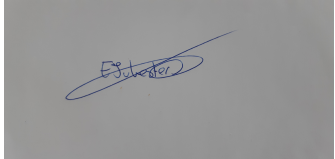
- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn: kosten van toekomstig;
 - onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten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

Fiscale aspecten

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

Voorwaarden & Normen 2019-1, geldig vanaf 1 januari 2019

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam:	Dhr. D. Dokter	Bedrijf:	Bouwadviesbureau van Kesteren
Adres:	Jacobus van Veenstraat 15	Adres:	Enk 149
Postcode:	7531XT	Postcode:	7621ER
Plaats:	Enschede	Plaats:	Borne
Telefoon:	0650507834	Telefoonnummer:	06-145880440
		Naam inspecteur:	Gert van Kesteren
		Nummer Kamer van Koophandel:	71171584
		Ingeschreven als:	Bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
Adres:	Buurserstraat129	Datum inspectie:	7 feb 2020
Postcode:	7481EH	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Plaats:	Haaksbergen		
Woningtype:	Hoekwoning		
Bouwjaar (indicatie):	1967		
			(handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€789	€1.615	€2.404
Totaal bouwlagen	€425	€1.305	€1.730
TOTAAL WONING	€1.214	€2.920	€4.134
Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:		€0

OPMERKINGEN

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering				-	-
A.1	Kruipruimte				-	-
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dak				-	-
A.3.1	Dakbedekking	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€629	€1.050
A.3.2	Schoorstenen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€160	€460
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€105
TOTAAL ALGEMEEN					€789	€1.615

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				-	-
B.1.2	Metselwerk / gevels	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€425	€305
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€140
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€860
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht				-	-
B.6	Diversen				-	-
TOTAAL BOUWLAGEN					€425	€1.305

TOELICHTING

- **Code:** Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen. Locatie en omschrijving gebrek: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- **Actie:** S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
- **k.v. (%):** Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25% -.
- **Direct noodzakelijke kosten:** Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
- **Op termijn noodzakelijke kosten:** Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)
PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

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

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

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