

BOUWKUNDIGE KEURING

*Hertshoornstraat 8
te BERGEN OP ZOOM*



bouwkundige keuringen en energie prestatie advies

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

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Administratieve gegevens	3
Leeswijzer	4
Kostensamenvatting	5
Inspectieresultaten	
1. Algemeen	6
2. Constructie en trappen	8
3. Daken, schoorsteen	10
4. Dakkapel, dakraam	13
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	15
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	17
7. Kozijnen en beglazing (exterieur)	19
8. Keuken, toilet en badkamer	22
9. Verwarming en warm water	27
10. Electra en brandveiligheid	29
11. Water en gas	32
12. Ventilatie	34
13. Kruipruimte en kelder	36
14. Vloeren	37
15. Fundering	38
16. Afvoeren en riolering	39
17. Gevels exterieur	40
18. "Buiten de woning"	42
19. Bijgebouwen en/of opstallen	43
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	46
Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie	51
Bijlage: Algemene toelichting	54



Administratieve gegevens

Opdrachtgever

Naam : Dhr. S.A. de Rond
 Adres : Oudendijk 33
 Postcode : 4758 TS
 Plaats : STANDDAARBUITEN
 Telefoon :

Woning

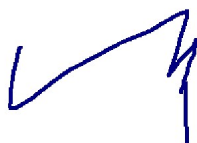
Adres : Hertshoornstraat 8
 Postcode : 4621 CR
 Plaats : BERGEN OP ZOOM
 Inspectiedatum : 30-08-2012

Keuringsinstantie

Naam : Perfectkeur BV
 Adres : Postbus 38
 Postcode / Plaats : 3340AA HENDRIK-IDO-AMBACHT
 Telefoon : 0786849750
 Email : info@perfectkeur.nl

Verantwoording

Rapportnummer : 61033
 Rapportdatum : 15-9-2012
 Inspecteur : Domenico Piccirillo



.....
 (handtekening)



Leeswijzer

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

Hoofdgroepen.

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

Samenvatting.

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

Inspectiedetails.

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

NHG rapportage.

De rapportages van Woningkeur groep BV zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage van een bouwtechnische keuring voor de NHG aan moet voldoen. De NHG rapportage en bijbehorende eisen zijn achterin de rapportage weergegeven ter toelichting op de beoordeling en uitkomsten van de inspectie. Vanaf pagina 46 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een woning, als relevant ziet voor de kostenindicatie.

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
- Termijnkosten : Niet reguliere kosten die op termijn van 5 jaar kunnen optreden in het onderhoud van de woning.
- Verbeterkosten : Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan een woning wilt aanbrengen.

Belangrijk informatie m.b.t. kostenberekeningen.

- * afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
- * gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid (geen doe het zelf werkzaamheden);
- * vermeld inclusief btw.
- * slechts bedoeld ter indicatie.
- * indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- * vastgesteld met als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- * gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit diverse officiële databanken voor bouwkosten.
- * gebaseerd op gemiddeld luxe niveau, basisuitvoering en omvatten materiaal en arbeid.

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

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



Kostenraming totale inspectie (verzamelstaat)

Elementen	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	-	-	-	-	6
Constructie en trappen	-	-	-	-	8
Daken, schoorsteen	€ 479,00	€ 885,00	-	€ 1.364,00	10
Dakkapel, dakraam	€ 160,00	€ 560,00	-	€ 720,00	13
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 1.372,00	€ 541,00	-	€ 1.913,00	15
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ 359,00	-	€ 48,00	€ 359,00	17
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 2.000,00	€ 220,00	€ 160,00	€ 2.220,00	19
Keuken, toilet en badkamer	€ 680,00	€ 352,00	-	€ 1.032,00	22
Verwarming en warm water	-	€ 130,00	-	€ 130,00	27
Electra en brandveiligheid	€ 720,00	€ 570,00	€ 790,00	€ 1.290,00	29
Water en gas	-	-	-	-	32
Ventilatie	-	€ 45,00	€ 565,00	€ 45,00	34
Kruipruimte en kelder	-	-	€ 529,00	-	36
Vloeren	-	€ 1.800,00	-	€ 1.800,00	37
Fundering	-	-	-	-	38
Afvoeren en riolering	-	-	-	-	39
Gevels exterieur	-	€ 370,00	-	€ 370,00	40
"Buiten de woning"	-	-	€ 1.500,00	-	42
Bijgebouwen en/of opstallen	€ 280,00	€ 350,00	-	€ 630,00	43
Totaal	€ 6.050,00	€ 5.823,00	€ 3.592,00	€ 11.873,00	



1. Algemeen

Algemeen

Resultaat

Goed

Let op!

Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen danwel veranderingen die niet mogelijk zijn geweest ten tijde van de opname / inspectie. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken, het kan zijn dat een conclusie niet correct blijkt te zijn na vervolg of destructief onderzoek.

Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient rekening te houden met "regulerend onderhoud". Onze prijzen zijn gebaseerd op een functionerende herstelactie en geen esthetische verbetering, ook beperken wij ons tot noodzakelijk herstel / reparatie en geen algehele vernieuwing, al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden. Bij "kleinere" werkzaamheden dient u nog rekening te houden met opstart of voorrijkosten welke per leverancier kunnen variëren.

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Er is aan de verkopende partij gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is met NEE geantwoord.

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

Resultaat

Goed

Toelichting

Er is aan de verkopende partij gevraagd of er gebreken bekend zijn aan technische installaties die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is met NEE geantwoord.

Algemeen

Resultaat

Niet te beoordelen

Toelichting

Ten tijde van de inspectie is de woning bewoond en/of gemeubileerd. Vloer- en wandafwerking zijn aanwezig. De meubels e.d. zijn tijdens de keuring niet verplaatst.

Let op!

Er is altijd een risico dat na het verwijderen van meubels e.d. problemen en/of gebreken zichtbaar worden.



1. Algemeen

Asbest

Resultaat

Goed

Toelichting

Er is voor zover bekend geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en/of dit is onbekend. De aanwezigheid van asbest wordt echter niet uitgesloten. Gezien het bouwjaar van de woning (tot 1993) zou asbestverdacht materiaal toch aanwezig kunnen zijn. Indien u zekerheid wenst, adviseren wij u een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

Let op!

In geen enkele woning met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien hierover zekerheid gewenst is dient altijd nader onderzoek danwel een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.



2. Constructie en trappen

Constructie

Resultaat

Goed

Toelichting

In het verleden is de woning aangepast waarbij de constructie van de woning is gewijzigd. Er is niet vastgesteld of de toegepaste maatregelen c.q. aanpassingen constructief berekend zijn en dus kunnen functioneren als bedoeld.

Constructie: nieuwe aansluitingen scheurvorming

Resultaat

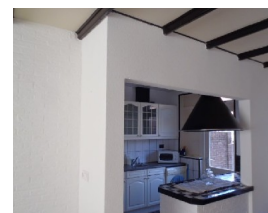
Goed

Toelichting

Er is een constructieve wijziging toegepast. Er is extra aandacht gegeven aan deze wijziging en de aansluiting van de oude en de nieuwe constructie. Hierbij zijn geen afwijkingen geconstateerd. Er is geen scheurvorming door werking en/of zetting van materialen waarneembaar.

Info & tips

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



Dakconstructie

Resultaat

Goed

Toelichting

Vanwege de aanwezigheid van een afwerking is slechts de zichtbare constructie geïnspecteerd en beoordeeld.

De constructie verkeert, voor zover onderzoek mogelijk was, in een voldoende conditie. Aan de gehele dak-/kapconstructie zijn geen gebreken opgemerkt.

Let op!

Na verwijdering van afwerkingen, aftimmeringen e.d. kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.



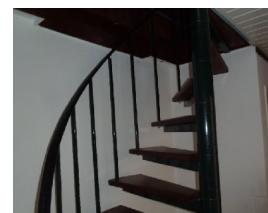
Trappen: geen opmerkingen/gebreken

Resultaat

Goed

Toelichting

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



Trappen: stabiliteit

Resultaat

Goed

Toelichting

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



2. Constructie en trappen

Trappen: aantrede

Resultaat

Goed

Toelichting

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

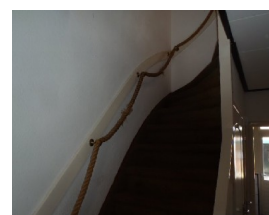
Trappen: balustrade en leuning muur verankering

Resultaat

Goed

Toelichting

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



3. Daken, schoorsteen

Dakbeschot

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

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

Hoofddak(gebreken)

Resultaat

Onvoldoende

Info & tips

In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal. Dit verhindert de ventilatie en kan verrotting van het dakbeschot of panlatten veroorzaken. Veel dakpannen moeten op enig moment herlegd worden om de ventilatie te waarborgen.

Hoofddak: craquelé pannen (beperkt)

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De keramische pannen vertonen beperkte craquelé op enkele plaatsen. Op termijn dient u rekening te houden met breuk in verband met bevriezing van ingedrongen vocht. Advies: jaarlijkse inspectie, tevens moeten pannen met schade vervangen worden.

Kosten

Direct	€ 260,00	Termijn	€ 455,00	Verbeter	-
--------	----------	---------	----------	----------	---

Info & tips

Oudere modellen dakpannen laten soms doorslaand vocht zien. Dit kan weinig kwaad, mits het dakbeschot door de aanwezige ventilatie onder de pannen snel genoeg weer kan drogen.

Hoofddak: bemossing / vervuiling

Resultaat

Voldoende

Toelichting

Het dak is vervuild. Mosgroei is aanwezig. Vanzelf is dit geen ideale situatie om het dak in een goede conditie te behouden. De technische levensduur wordt verkort door deze vervuiling. Geadviseerd wordt het vuil te verwijderen.

Kosten

Direct	-	Termijn	€ 160,00	Verbeter	-
--------	---	---------	----------	----------	---

Let op!

Na verwijdering kunnen alsnog andere gebreken zichtbaar worden. Over het algemeen is mosgroei wel een indicatie dat de pannen of bitumen sowieso niet in een optimale conditie verkeren en/of enigszins poreus zijn. Vuil wordt vastgehouden, waardoor mosgroei ontstaat.



Hoofddak: gebreken afdichtingen nokvorsten

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Er zijn gebreken aan de afdichtingen tussen de nokvorsten en de pannen. Deze gebreken kunnen eenvoudig worden hersteld door het aanhalen van de gebreken conform het bestaande werk.

Kosten

Direct	€ 99,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	---------	---------	---	----------	---

Let op!

Er is altijd een risico dat bij herstel blijkt dat de nokvorsten losliggen of dat andere gebreken zichtbaar worden, waardoor vervanging of herstel met hogere kosten alsnog uitgevoerd dient te worden.



3. Daken, schoorsteen

Hoofddak: hier en daar herschikken

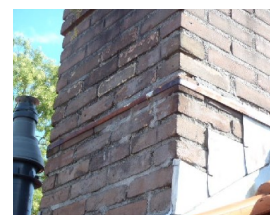
Resultaat	Voldoende					
Toelichting	De dekking van het pannendak is niet optimaal en vormt een verhoogd risico op lekkage, zeker bij slagregen of stuifsnieuw. Naast het reguliere onderhoud adviseren we per direct het dak te controleren op gebreken, daar waar nodig een pan vervangen en/of qua dekking corrigeren (inboeten).					
Kosten	Direct	€ 120,00	Termijn	€ 120,00	Verbeter	-

Hoofddak: doorzadeling

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	Het is aan buitenzijde zichtbaar dat er een doorzadeling van de dakconstructie (balken en/of dakbeschot) aanwezig is. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Er zijn bijvoorbeeld pannen met een ander soortelijk gewicht dan oorspronkelijk aangebracht of er is een wijziging in de constructie aangebracht, een dakkapel/dakraam geplaatst of iets dergelijks. Indien de situatie verslechtert, kunnen gordingen, spanten of andere soorten van verstevigingen aan de binnenzijde van het dakvlak alsnog worden aangebracht.					

Gebreken schoorsteen

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



Schoorsteen: voegwerk aan het verzanden

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	Het voegwerk van de schoorsteen is aan het verzanden en/of onvoldoende aanwezig. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. Advies: voegwerk vernieuwen. Hierna het voeg-/metselwerk hydrofoberen (waterafstotend impregneren)					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 150,00	Verbeter	-

Schoorsteen: inspectie

Resultaat	Goed					
Let op!	Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.					
Info & tips	Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen.					



3. Daken, schoorsteen

Dak of gevel doorvoeren

Resultaat

Goed

Toelichting

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



Algemene opmerkingen

Resultaat

Goed

Info & tips

Schuine, met pannen gedekte daken, kunt u aan de binnenkant isoleren, mits er aan de buitenzijde, onder de pannen, geen dampremmende folie of asfaltpapier is aangebracht. Is dat wel het geval, dan kunt u alleen aan de buitenzijde isoleren. Het is aan te raden dit door een vakman uit te laten voeren.



4. Dakkapel, dakraam

Dakraam

Resultaat

Onvoldoende



Dakvenster: beglazing

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

In het dakvenster is isolerende beglazing aanwezig. Deze verkeert in een onvoldoende conditie. Er zijn lekkages of breuk opgemerkt. Hierdoor condenseert het glas aan binnenzijde. De beglazing dient te worden vervangen (de prijs kan afhankelijk van het formaat en het gewenste soort glas hoger of lager uitpakken).

Kosten

Direct	€ 160,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	----------	---------	---	----------	---

Let op!

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

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

Info & tips

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

Dakvenster: waterafvloeiing

Resultaat

Goed

Toelichting

Het lood- en zinkwerk aan de buitenzijde is, voor zover als mogelijk, gecontroleerd. De waterafvloeiing is in orde. Met name het loodwerk aan de onderzijde is hierbij belangrijk, waarbij geen gebreken zijn opgemerkt.

Dakvenster: vervuiling in gootstukken

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De gootstukken zijn vervuild. Ook aan de buitenzijde dient het venster te worden onderhouden. Zowel aan de bovenzijde als aan de zijkanten dient jaarlijks blad en vuil te worden verwijderd.



4. Dakkapel, dakraam

Dakvenster: geheel gedateerd (termijn)

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het dakvenster is gedateerd en dient te worden vervangen op termijn. De genoemde stelpost kan hier hoger of lager uitpakken, afhankelijk van het formaat dakvenster, het soort materiaal en het soort beglazing.

Kosten

Direct

-

Termijn

€ 560,00

Verbeter

-



5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Goten

Resultaat

Niet acceptabel



Goten: ophangbeugels roest

Resultaat

Voldoende

Toelichting

De ophangbeugels zijn verroest. Wij adviseren de roest te verwijderen en de beugels te voorzien van een bescherm laag, waarbij verder roesten wordt voorkomen.

Kosten

Direct	-	Termijn	€ 160,00	Verbeter	-
--------	---	---------	----------	----------	---

Let op!

De roestende beugels kunnen de gootmaterialen aantasten, waardoor een lekkage kan ontstaan daar waar de beugels in contact staan met de gootmaterialen. Beter zou zijn om tussen de beugels en de materialen van de goot een rubber strook of iets dergelijks aan te brengen, zodat dit contact wordt voorkomen.

Goten: gedateerd (direct)

Resultaat

Niet acceptabel

Toelichting

De (kil)goten zijn (deels) gedateerd c.q. economisch afgeschreven en vertonen diverse zwakke plekken en/of gebreken. Per direct dienen deze goten vernieuwd te worden.

Kosten

Direct	€ 900,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	----------	---------	---	----------	---

Let op!

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

Goten: zink

Resultaat

Goed

Info & tips

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

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

Overstekken: houtrot (beperkt)

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

In de overstek, het boeiboord e.d. is houtrot zichtbaar aanwezig. Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.

Kosten

Direct	€ 160,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	----------	---------	---	----------	---

Info & tips

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

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



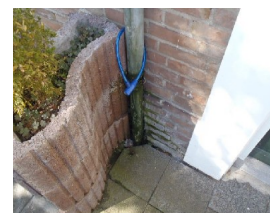
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Overstekken: schilderwerk matig (termijn)

<i>Resultaat</i>	Onvoldoende					
<i>Toelichting</i>	Het schilderwerk is matig en dient op termijn te worden hersteld/vervangen.					
<i>Kosten</i>	Direct	-	Termijn	€ 276,00	Verbeter	-
<i>Info & tips</i>	Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.					

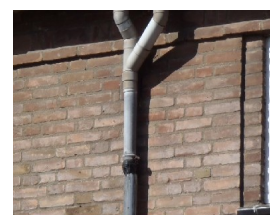
Conditie hemelwaterafvoer

<i>Resultaat</i>	Onvoldoende					
<i>Toelichting</i>	Er zijn meerdere gebreken of ontbrekende onderdelen aan de hemelwaterafvoeren. Het geheel kan niet meer als bedoeld functioneren en veroorzaakt lekkage. Geadviseerd wordt het geheel te vervangen en/of de ontbrekende onderdelen aan te brengen.					
<i>Kosten</i>	Direct	€ 312,00	Termijn	-	Verbeter	-
<i>Info & tips</i>	Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m ² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m ² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.					



Gebreken hemelwaterafvoer

<i>Resultaat</i>	Voldoende
------------------	-----------



Hemelwaterafvoer: gebreken bevestiging muur

<i>Resultaat</i>	Voldoende					
<i>Toelichting</i>	Er zijn gebreken aan de beugels van de hemelwaterafvoer aan de muur. Hierdoor is de bevestiging niet optimaal. De gebreken dienen te worden hersteld. Indien nodig moeten onderdelen vervangen worden.					
<i>Kosten</i>	Direct	-	Termijn	€ 105,00	Verbeter	-



6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)

Plafond: ontbreken van onderdelen

Resultaat **Goed**

Toelichting Er zijn m.b.t. de plafonds geen ontbrekende onderdelen of gebreken aan de bevestiging of aan de montage.

Plafond: pvc schroten

Resultaat **Onvoldoende**

Toelichting In de woning zijn een of meer pvc-plafonds of -wandafwerkingen aanwezig.

Let op! Op meerdere plaatsen is een pvc-(wand- of plafond-)afwerking aangebracht. De materialen achter deze afwerking zijn niet beoordeeld. Het pvc zorgt echter voor een afsluiting, waardoor er onvoldoende ventilatie is. Het pvc condenseert aan de binnenzijde, waardoor er verhoogde risico's zijn op schimmel. Houtrot e.d. op de niet-zichtbare elementen.

Info & tips De pvc afwerking geeft een verhoogd risico bij brand. Tevens kunnen de achterliggende ruimtes onvoldoende ventileren i.v.m. volledige afsluiting. Hierdoor is er een verhoogd risico op condensatie. Pvc (bijvoorbeeld witte pvc-schroten) als afwerking veroorzaakt bij brand sterke en giftige rookontwikkeling. Wij adviseren daarom het pvc te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij of bereken zelf nauwkeurig uw kosten.

Wanden: bekleed

Resultaat **Niet te beoordelen**

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

Wanden: stucwerk

Resultaat **Goed**

Toelichting Incidenteel is gecontroleerd op de aanwezigheid van los of hol klinkend stucwerk. Dit is, daar waar aanwezig gecontroleerd niet waargenomen. De wanden verkeren in een voldoende en goede conditie.

Let op! Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden of bij het verwijderen van wandafwerkingen blijken dat er plaatselijk (indien aanwezig) toch los stucwerk of (beperkte) gebreken aanwezig zijn die nu visueel niet waarneembaar zijn. Hier kan dan eenvoudig herstel worden uitgevoerd. Bij gebreken kunnen deze worden aangeheeld en hersteld conform het bestaande werk.

Wanden: scheurvorming

Resultaat **Voldoende**

Toelichting Conform onderstaande specificatie zijn gebreken opgemerkt aan dit onderdeel, voor het totaal van dit bouwkundige element dient rekening gehouden te worden met een direct kostenpost.

Kosten Direct - Termijn - Verbeter € 48,00

Door de inspecteur is vastgesteld dat scheurvorming in wanden aanwezig is, het betreft de volgende onderdelen: boven het kozijn in de slaapkamer (achtergevel) en in de scheidingsmuur van de slaapkamers.



6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)

Wanden scheurvorming: werking en zetting

Resultaat	Voldoende
Toelichting	In de wanden is scheurvorming aanwezig. De vermoedelijke oorzaak hiervan is een natuurlijke werking en zetting van de materialen. Dit heeft dus geen constructieve betekenis. De gebreken aan de wand en de afwerking kunnen worden hersteld conform het bestaande werk.
Let op!	De wanden zijn incidenteel gecontroleerd. Wij benadrukken dat na verwijdering van wandafwerkingen e.d. meer scheurvorming en/of andere gebreken zichtbaar kunnen worden.

Wanden vochtmeting: optrekkend

Resultaat	Onvoldoende
Toelichting	Er is optrekkend vocht aanwezig. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Het optrekkend vocht kan (preventief) worden bestreden door middel van het verbeteren van de ventilatie in de kruipruimte of door injecteren van betreffende muren ter plaatse van het maaiveld. Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en). Het gemeten percentage vocht is te hoog. Om te komen tot een totaal herstelplan inclusief een garantie is vervolg inspectie noodzakelijk, de kosten voor deze inspectie zijn hierbij opgenomen. Injecteren van optrekkend vocht kost ongeveer € 120,00 per strekkende meter.
Kosten	Direct € 359,00 Termijn - Verbeter -
Let op!	Er is optrekkend vocht aanwezig. Er kan zich door deze hoge vochtigheidsgraad in de kruipruimte een (houtaantastende) schimmel ontwikkelen (bv. de huis- of kelderzwam). Deze kunnen met het blote oog niet waarneembaar zijn, zich heel snel ontwikkelen en in een ver stadium van ontwikkeling aanwezig zijn. Indien hierover zekerheid gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen. Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in het materiaal gemeten. Daar waar wandafwerkingen aanwezig zijn, zoals voorzetwanden, is een dergelijke meting niet mogelijk.
Info & tips	Optrekkend vocht kan niet alleen bouwconstructies, maar ook de waarde van uw bezit ernstig aantasten. Soms zit er op de buitenmuur een witte uitslag. Deze zogeheten 'zout-uit-bloei' wordt bij bestaande huizen veroorzaakt doordat de muren vocht opzuigen uit de grond of uit de kruipruimte. Het vocht verdampt en de hierin aanwezige hygroscopische zouten blijven achter. Vocht in huis kan te wijten zijn aan verschillende oorzaken: optrekkend vocht, insijpelen van regenwater, lekkage, condensatie, een lekke leiding en niet te vergeten: onvoldoende ventilatie. Te veel vocht in huis beschadigt uw eigendom en vormt een bedreiging voor uw gezondheid.

Kozijnen

Resultaat	Goed
------------------	------



Kozijnen in de woning

Resultaat	Goed
Toelichting	De binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud aan schilderwerk dient op termijn te worden uitgevoerd. Het hang- en sluitwerk functioneert voldoende. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd.



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen: bevestiging

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



Kozijnen: gebreken of houtrot

Resultaat	Onvoldoende
Toelichting	Er zijn gebreken en/of houtrot aangetroffen. In dit geval dienen de gebreken en het zichtbare houtrot te worden hersteld. Indien nodig moeten de kozijnonderdelen of het gehele kozijn vervangen worden, waarna het geheel kan worden afgewerkt met een verfsysteem conform het bestaande werk.
Kosten	Direct € 1.100,00 Termijn - Verbeter -
Let op!	We merken op dat meer houtrot zichtbaar kan worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking. Houtrot is nooit in zijn gehele omvang zichtbaar en kan zelfs geheel niet zichtbaar zijn als het ontstaat van binnenuit het kozijn. Kosten voor vervangen van glas of glasbreuk tijdens het herstel zijn niet inbegrepen in deze inspectie, er is altijd een risico dat beglazing niet kan worden terug geplaatst of vanwege economische redenen alsnog wordt besloten tegen een meerprijs het gehele kozijn inclusief beglazing te vervangen.

Kozijnen: ontbrekende tochtstrippen

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

Kozijnen: hang en sluitwerk

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



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Beglazing: is er breuk in de isolerende beglazing?

Resultaat	Goed
Toelichting	De aanwezige beglazing is gecontroleerd op breuk, dit is niet opgemerkt. Het geheel verkeert in voldoende en goede conditie.
Info & tips	Dubbele beglazing bestaat in meerdere varianten. Onder andere HR, HR+ of HR++, waarvan HR++ de best isolerende werking heeft en een goed resultaat geeft voor bijvoorbeeld het energielabel.

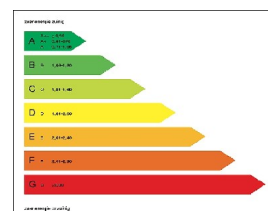


Beglazing: is er lekkage in de isolerende beglazing?

Resultaat	Goed
Toelichting	De dubbele beglazing is voor zover als mogelijk gecontroleerd op lekkage of condensatie aan de binnenzijde, deze is niet aangetroffen tijdens de inspectie.
Let op!	Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderende weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van de woning kan dit alsnog zichtbaar worden.
Info & tips	Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 45 tot 50 jaar. Het eerdere dubbele glas is < 30 jaar. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.

Beglazing: is er breuk in de enkele beglazing?

Resultaat	Goed
Toelichting	In deze woning zijn in verband met het (deels) aanwezige enkele glas energiebesparende maatregelen mogelijk. Zo kan de enkele beglazing worden vervangen door bijvoorbeeld isolerende HR++ beglazing.
Info & tips	Enkele beglazing kent ten opzichte van isolatieglas nadelen, zoals: geen geluidsisolatie, het is energie-onzuinig en het condenseert. De investeringen om enkel glas te vervangen door isolerende beglazing verdient zich veelal binnen vijf jaar terug door besparing van energiekosten.



Kozijnen: gebreken kitwerk/stopverf

Resultaat	Onvoldoende
Toelichting	Er zijn gebreken aan het kitwerk en/of stopverf. Indien de aansluiting tussen de beglazing en het houtwerk niet in optimale conditie verkeert kan vocht intreden en is er een hoog risico op niet zichtbaar houtrot van binnenuit. De gebreken dienen per direct te worden hersteld. Na herstel dient uiteraard ook het schilderwerk conform het bestaande werk te worden aangeheeld.
Kosten	Direct € 210,00 Termijn - Verbeter -



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen: houtrotherstel reeds uitgevoerd

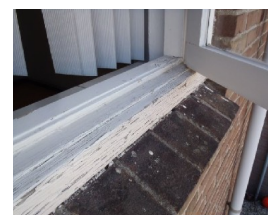
Resultaat Voldoende

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

Kozijnen schilderwerk

Resultaat Niet acceptabel

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



Kozijnen: conditie schilderwerk slecht

Resultaat Niet acceptabel

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

Kosten	Direct	€ 690,00	Termijn	-	Verbeter	-
---------------	--------	----------	---------	---	----------	---

Raamdorpel

Resultaat Goed

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



8. Keuken, toilet en badkamer

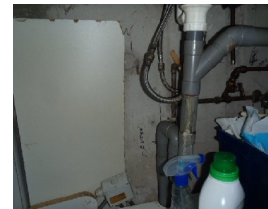
Keuken(s)

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

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



Keuken: tegelwerk

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Als afwerking zijn tegels aangebracht. Deze zijn op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit onvoldoende vast. De hechting is onvoldoende. Er zijn diverse (overige) gebreken. De benoemde herstelkosten zijn gebaseerd op reparatie en aanhelen van de huidige afwerking conform het bestaande werk.

Kosten

Direct

-

Termijn

€ 112,00

Verbeter

-

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het voeg- en/of kitwerk (of aansluiting tussen werkblad en opgaande wand) in de keuken is gecontroleerd. Dit verkeert in een onvoldoende conditie. Er zijn gebreken opgemerkt, deze aansluiting dient te worden verbeterd cq vervangen.

Kosten

Direct

€ 160,00

Termijn

-

Verbeter

-

Info & tips

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

Keuken: keuken kastdeuren

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Keuken: hang en sluitwerk kastjes

Resultaat

Goed

Toelichting

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



8. Keuken, toilet en badkamer

Keuken: achterwanden los (meubilair)

Resultaat Voldoende

Toelichting De achterwand(en) is (zijn) los. Voor herstel hiervan zijn geen kosten opgenomen.

Keuken: apparaten en afvoeren

Resultaat Onvoldoende



Keuken: bevestiging kraan

Resultaat Onvoldoende

Toelichting De bevestiging van de kraan is onvoldoende. Hier zijn gebreken geconstateerd, waardoor er tevens een risico is op lekkage, dit dient te worden verbeterd.

Kosten	Direct	€ 120,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	--------	----------	---------	---	----------	---

Let op! Bij een oudere keuken en oudere werkbladen kan het zijn dat het werkblad door langdurige vochtbelasting rot blijkt te zijn bij verwijdering van de kraan. Eventuele kosten aan het werkblad zijn niet begroot.

Keuken: niet professioneel herstel afvoeren

Resultaat Voldoende

Toelichting Er zijn gebreken aan de afvoer(en), deze gebreken zijn niet professioneel hersteld maar kunnen ten tijde van de inspectie wel functioneren. Op termijn moment zal deugdelijk herstel moeten worden uitgevoerd waarbij onderdelen vervangen dienen te worden.

Kosten	Direct	-	Termijn	€ 120,00	Verbeter	-
--------	--------	---	---------	----------	----------	---

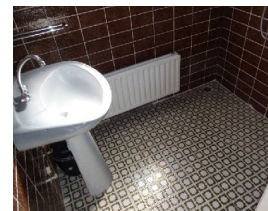


8. Keuken, toilet en badkamer

Badkamer: sanitair

Resultaat

Onvoldoende



Badkamer: sanitair

Resultaat

Goed

Toelichting

De badkamer is geïnspecteerd, er zijn geen gebreken aan de aanwezige voorzieningen zoals kraan, afvoer, wasbak e.d. deze onderdelen kunnen voldoende en als bedoeld functioneren.

Badkamer: afvoer(en) verwerking

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het water (in wasbakken en/of bad) loopt niet vlot weg, vermoedelijk is er een vervuiling in het buizenafvoer systeem aanwezig, er is een hoger risico op verstopping. Wij adviseren het leidingwerk te laten reinigen (ontstoppen) door een professional.

Kosten

Direct

€ 180,00

Termijn

-

Verbeter

-

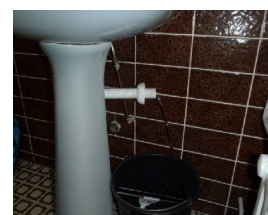
Info & tips

Gebruik bij problemen met afvoeren zoals een verstopping bij voorkeur geen middelen van bouwmarkten welke met gekookt water worden opgelost.

Badkamer: bouwkundig

Resultaat

Onvoldoende



Badkamer: gebreken aan kitwerk (beperkt)

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het aanwezige kitwerk verkeert in een matige conditie. Op termijn deels het kitwerk vervangen en gebreken herstellen.

Kosten

Direct

-

Termijn

€ 120,00

Verbeter

-

Let op!

Een badkamer of 'natte groep' vormt altijd een potentieel risico op lekkage. Zeker als het kitwerk of de voeg als matig tot slecht beoordeeld is. Bij betonnen, maar zeker ook bij houten vloeren is daardoor het risico op rot in de vloer c.q. balken aanwezig. Als de onderliggende ruimte niet of onvoldoende geïnspecteerd is, of kon worden, vormt dit dus een risico dat aandacht nodig heeft en om vervolgonderzoek vraagt.

Info & tips

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



8. Keuken, toilet en badkamer

Badkamer: tegelwerk hechting

Resultaat

Goed

Toelichting

Het tegelwerk is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit voldoende vast. De hechting is voldoende, er zijn geen gebreken.

Badkamer: voegwerk matig

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Het voegwerk is gecontroleerd. Er zijn gebreken opgemerkt. Bij intensief gebruik kan dit lekkage of vochtdoorslag elders veroorzaken. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat e.e.a. kan worden hersteld conform het bestaande werk. Daar waar nodig kunnen bestaande slechte voegen worden verwijderd en vervangen.

Kosten

Direct

€ 220,00

Termijn

-

Verbeter

-

Toilet: geen gebreken

Resultaat

Goed

Toelichting

Het toilet is geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan, aansluiting riolering en dergelijk, hier zijn geen gebreken opgemerkt.

Toilet: montage pot

Resultaat

Goed

Toelichting

Het toilet is op bevestiging gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De bevestiging aan de wand en/of de vloer is voldoende.

Toilet: doorspoel mechanisme

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Toilet: doorspoeling

Resultaat

Goed

Toelichting

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



8. Keuken, toilet en badkamer

Toilet: reservoir

Resultaat

Goed

Toelichting

Het reservoir van het toilet begint opnieuw met vullen na een doorspoeling. De vulsnelheid is goed. Aan de onderdelen en het functioneren ervan zijn geen gebreken opgemerkt.

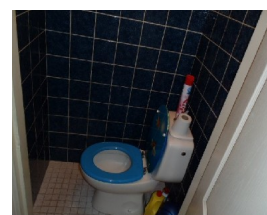
Toilet: tegelwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

Het tegelwerk is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit voldoende vast. De hechting is voldoende, er zijn geen gebreken.



9. Verwarming en warm water

Verwarming: hoofdinstallatie

Resultaat

Goed

Toelichting

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



Verwarming: bouwjaar

Resultaat

Goed

Toelichting

De ketel (of moederhaard/gaskachel) is van het bouwjaar 1999. De technische levensduur van de ketel (of moederhaard/gaskachel) is circa achttien jaar. Gezien het bouwjaar kunt u nu nog even vooruit. Hoe ouder een ketel hoe minder energieuinig. Regelmatig en voldoende onderhoud uitvoeren.

Verwarming: algemeen en onderhoud

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Kosten

Direct	-	Termijn	€ 130,00	Verbeter	-
--------	---	---------	----------	----------	---

Verwarming: expansievat

Resultaat

Goed

Toelichting

Het expansievat is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen.

Info & tips

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

Verwarming: geen gebreken

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Leidingwerk systeem verwarming

Resultaat

Goed

Toelichting

Het leidingwerk is grotendeels zichtbaar en is beoordeeld. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.

Let op!

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



9. Verwarming en warm water

Water installatie

Resultaat

Goed

Toelichting

Aan de warmwater installatie zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.

Open haard en/of gashaard

Resultaat

Goed

Let op!

In de woning is een 'open haard' en/of 'gashaard' aanwezig. Deze is niet op functioneren getest. Het rookgaskanaal en/of de schoorsteen is niet gecontroleerd. Bij twijfel wordt specialistisch onderzoek aanbevolen. Bij open vuur moet er ook lucht toegevoerd kunnen worden. Laat altijd een expert kijken of een open haard voldoende kan functioneren.



Resultaat

Goed

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

Resultaat

Goed



Resultaat

Goed

De groepenkast is een actueel systeem en kan gehandhaafd blijven.

Resultaat

Goed

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

Resultaat

Voldoende

Het aantal groepen is waarschijnlijk niet voldoende, beter zou zijn om het systeem uit te breiden met een aantal groepen. Hiertoe zal waarschijnlijk de installatie aangepast moeten worden. Afhankelijk van deze systeeminrichting kunnen pas de exacte kosten worden bepaald, vooralsnog bezien wij dit niet als een gebrek. Deze beoordeling is niet bemeten conform het huidige bouwbesluit.

Kosten

Direct	-	Termijn	-	Verbeter	€ 705.00
--------	---	---------	---	----------	----------

Resultaat

Niet te beoordelen

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



10. Electra en brandveiligheid

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

Resultaat

Goed

Info & tips

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

Bedrading: ouder (rood, grijs en groen)

Resultaat

Voldoende

Info & tips

Oude kleuren bedrading, zoals rood/grijs/groen mogen gehandhaafd blijven, zolang deze kleuren niet met de huidige kleuren in één en dezelfde groep zijn gemengd.

Electra: stalen buis

Resultaat

Voldoende

Info & tips

Er wordt (mogelijk) gebruik gemaakt van stalen leidingen ten behoeve van de elektra. Deze leidingen mogen gehandhaafd blijven. Advies: voor zover mogelijk deze leidingen vervangen door pvc bij veranderingen aan het systeem. Stalen leidingen zijn toegepast tot ongeveer eind jaren zestig.

Electra: randaarde

Resultaat

Goed

Toelichting

Voor zover deze beperkte meting van randaarding is uitgevoerd, lijkt e.e.a. voldoende te kunnen functioneren.

Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

Resultaat

Niet acceptabel

Toelichting

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal vertonen gebreken. Advies: groot onderhoud uitvoeren en deels de elektrische installatie vervangen.

Kosten

Direct

€ 720,00

Termijn

-

Verbeter

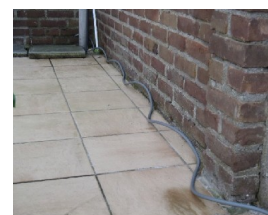
-



Elektra: overige gebreken

Resultaat

Onvoldoende



10. Electra en brandveiligheid

Electra: Amateuristische systeem aanpassingen uitgevoerd

Resultaat Onvoldoende

Toelichting Er zijn aanpassingen gedaan aan het elektrasysteem. Deze zijn niet professioneel uitgevoerd en veroorzaken een onveilige situatie. Geadviseerd wordt om het gehele systeem door een deskundige te laten controleren om een duidelijk en compleet beeld te krijgen van de installatie. Per direct moeten enkele kleine aanpassingen uitgevoerd worden. De kosten kunnen oplopen naar gelang de bevindingen van de installateur zijn.

Kosten Direct - Termijn € 335,00 Verbeter -

Electra: Losse bedrading in de woning

Resultaat Onvoldoende

Toelichting In de woning is losse bedrading aanwezig. In elk geval dient alles in mantelbuizen aan de wanden afgemonteerd te zijn. Indien van toepassing moeten losse snoeren en bekabeling verwijderd of vernieuwd worden.

Kosten Direct - Termijn € 235,00 Verbeter -

Brandveiligheid: rookmelders

Resultaat Onvoldoende

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

Kosten Direct - Termijn - Verbeter € 85,00

Info & tips In dit geval gaan we ervan uit dat de te plaatsen rookmelders op batterijen, worden afgemonteerd. Wij adviseren u dan jaarlijks de batterijen te vervangen. Lees voor het plaatsen de handleiding goed door.

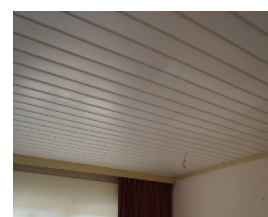


Brandgevaarlijke materialen: PVC

Resultaat Voldoende

Toelichting In de woning zijn een of meer pvc-plafonds of -wandafwerkingen aanwezig.

Info & tips De pvc afwerking geeft een verhoogd risico bij brand. Tevens kunnen de achterliggende ruimtes onvoldoende ventileren i.v.m. volledige afsluiting. Hierdoor is er een verhoogd risico op condensatie. Pvc (bijvoorbeeld witte pvc-schroten) als afwerking veroorzaakt bij brand sterke en giftige rookontwikkeling. Wij adviseren daarom het pvc te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij of bereken zelf nauwkeurig uw kosten.



11. Water en gas

Watervoorziening in de woning

Resultaat

Goed



Watervoorziening: watertransport

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Let op!

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

Watervoorziening: inspectie niet mogelijk watermeter

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

Er is geen onderzoek uitgevoerd aan de watermeter. De ruimte waarin deze zich bevindt, was tijdens de opname niet toegankelijk. De meter was niet zichtbaar of de locatie was onbekend.

Watervoorziening: waterdruk koud water

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Info & tips

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

Watervoorziening: waterdruk warm water

Resultaat

Goed

Toelichting

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



11. Water en gas

Watervoorziening: leidingwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

Bij gebruik van warm en/of koud water wordt geen klappend leidingwerk gehoord. Een terugslag is niet aanwezig. Het leidingwerk is goed gebeugeld en/of bevestigd.

Gasvoorziening in de woning

Resultaat

Goed



Gasvoorziening: geen opmerkingen

Resultaat

Goed

Let op!

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

Gasvoorziening: gasdruk

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Gasvoorziening: bevestiging gasmeter

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Gasvoorziening: bevestiging leidingwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

De bevestiging van het leidingwerk is voldoende.



12. Ventilatie

Functioneren ventilatie systeem

Resultaat

Goed



Ventilatie systeem: natuurlijk

Resultaat

Goed

Toelichting

De woning is voorzien van een natuurlijke ventilatie. Er zijn voldoende mogelijkheden voor spuintilatie. Het aantal reeds toegepaste mogelijkheden voor luchttoevoer- en luchtafvoeropeningen, zijn voldoende.

Info & tips

Advies: regelmatig controleren of ventilatie voldoende is/blijft. Let erop dat er altijd ook voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

Tekortkomingen ventilatie systeem

Resultaat

Onvoldoende

Info & tips

In de woning zijn problemen waar te nemen of aanwezig die worden veroorzaakt door ventilatieproblemen, hierdoor kunnen schimmels ontstaan op wanden of plafonds, stucwerk en sauswerk kan worden aangetast en heel snel vervuilen. Het steeds weer opnieuw aanbrengen van een verfsysteem of afwerking heeft als gevolg dat eventueel aanwezig stucwerk niet meer kan "ademen".

Ventilatie: elektrische afzuiging aanbrengen

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Er zijn geen en/of onvoldoende mogelijkheden voor ventilatie. Er dienen bouwkundige aanpassingen (bijvoorbeeld t.b.v. een ventilator) te worden aangebracht.

Kosten

Direct	-	Termijn	-	Verbeter	€ 565,00
--------	---	---------	---	----------	----------

Info & tips

Na toepassing adviseren wij regelmatig te controleren of de ventilatie voldoende is/blijft. Let erop dat er altijd voldoende lucht toegevoerd kan worden door de ventilatieroosters in de ramen of door de openingen onder deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

Ventilatie: leidingwerk isoleren

Resultaat

Voldoende

Toelichting

De koude waterleiding condenseert het is beter om deze te isoleren, de condensatie zorgt voor een (te)vochtig klimaat in de ruimte, dit is niet goed voor constructie en apparatuur.

Kosten

Direct	-	Termijn	€ 45,00	Verbeter	-
--------	---	---------	---------	----------	---



12. Ventilatie

Ventilatie: roosters

Resultaat

Voldoende

Info & tips

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

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



13. Kruipruimte en kelder

Kruipruimte

Resultaat	Niet te beoordelen				
Toelichting	De kruipruimte is tijdens het onderzoek niet toegankelijk omdat het luik ontbreekt of de plaats van het luik niet bekend is. Vloeren zijn, waar mogelijk, alleen vanaf de bovenzijde geïnspecteerd. De opgenomen kosten zijn voor vervolgonderzoek bestemd.				
Kosten	Direct	-	Termijn	-	Verbeter € 529,00
Let op!	Er is dus geen onderzoek uitgevoerd naar de staat en de toestand van fundering, vloer, balken, ventilatie en eventueel optrekkend vocht. Over geen enkele van deze zaken kunnen dus uitspraken worden gedaan. Dit is dus een risico en vraagt om nadere inspectie (zekerheid). Dit is vrijwel alleen mogelijk door nader (destructief) onderzoek om te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.				



14. Vloeren

Soort vloeren 1e woonlaag

Resultaat	Goed
Let op!	De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
Info & tips	De vloer van de eerste woonlaag is van hout. Deze kan enige geluidsoverlast veroorzaken, houten vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.

Soort vloeren 2e woonlaag

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

Vloerafwerking

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

Vloeren: vocht percentage begane grond

Resultaat	Onvoldoende
Toelichting	Er is op enkele plaatsen langs de beganegrondvloer een vochtmeting uitgevoerd. De gemeten percentages zijn hoger dan 25%. In dit geval is het percentage te hoog en adviseren we herstel door middel van injecteren.
Kosten	Direct - Termijn € 1.800,00 Verbeter -
Let op!	Een te hoog vochtpercentage kan ook schade veroorzaken aan plinten, deurposten, kozijnen en dergelijk, meestal is dit aan de buitenzijde niet zichtbaar omdat dit houtwerk wordt aangetast vanaf de onder of achterzijde van het materiaal.
Info & tips	Een te hoog percentage kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Het optrekkend vocht kan op verschillende manieren (preventief) worden bestreden door middel van het verbeteren van de ventilatie in de kruipruimte of door het injecteren van de betreffende muren ter plaatse van het maaiveld.



15. Fundering

Fundering

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

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

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



16. Afvoeren en riolering

Riolering

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

De riolering was tijdens het onderzoek niet zichtbaar, waardoor er geen visueel onderzoek aan het geheel is uitgevoerd.

Voor afvoeren met een diameter van bijvoorbeeld rond de 40 mm (wasmachines e.d.) is een goed afschot noodzakelijk. Deze afvoeren en leidingen zijn beperkt geïnspecteerd.

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

Info & tips

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

Riolering: loden afvoeren

Resultaat

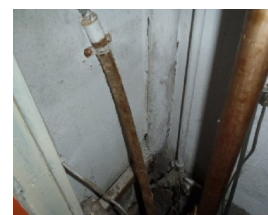
Voldoende

Toelichting

In de woning zijn loden afvoeren aangetroffen.

Let op!

Een loden afvoer is op zich geen technisch gebrek maar wel een zeer oud materiaal en wordt voor deze toepassing en op deze manier al zeer lang niet meer gebruikt. Het geheel geeft een verhoogd risico op lekkage, bij eventueel voorgenomen verbouwing is het beter dit oudere loden afvoersysteem te verwijderen en te vervangen door pvc.



17. Gevels exterieur

Soort gevel: metselwerk

Resultaat

Goed

Info & tips

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

Constructie gevel: metselwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Let op!

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



Gevels: scheurvorming

Resultaat

Goed

Toelichting

Eventueel stucwerk, het metsel- en het voegwerk verkeren in een voldoende conditie. Er zijn geen zichtbare gebreken/bijzonderheden.

Let op!

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

Gevels: voegwerk metselwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende en goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.



17. Gevels exterieur

Gevels: conditie stenen (metselwerk)

Resultaat	Goed
Toelichting	De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een voldoende en goede conditie. De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is in voldoende staat. Indien een baklaag is aangetast, verliest de steen deels zijn afwaterende functie. Vocht wordt dan door de steen opgezogen en vastgehouden. De stenen zijn geïnspecteerd op schilfering en "afboeren". Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd.
Let op!	Met name in de winter bij bevroering van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevroering zal dan weer een schilfering, ofwel afboeren van het metselwerk tot gevolg hebben.

Overige gebreken gevel: schade

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	De gevel(s) is (zijn) geïnspecteerd op overige gebreken. Hierbij is schade opgemerkt en/of ontbrekende onderdelen. Omdat de gevel een onderdeel is van de (thermische) schil van de woning worden gebreken hieraan altijd als direct post opgenomen in dit rapport. Gebreken aan gevel kunnen bij slagregens ook lekkages veroorzaken, de schil van de woning dient in zijn geheel in goede conditie te verkeren.					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 150,00	Verbeter	-
Let op!	Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.					

Overige gebreken gevel: roestende ijzeren materialen

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	In de gevel is roestend ijzer waargenomen, daar waar voorheen iets aan de gevel is gemonteerd geweest, is dit metaal niet of onvoldoende verwijderd. Roestend ijzer gaat uitzetten, er ontwikkelen zich tevens enorme krachten die zelfs scheurvorming in metselwerken of gevels kunnen doen ontstaan. Het roestende ijzer dient te worden verwijderd, daar waar nodig de gevel herstellen conform het bestaande werk.					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 220.00	Verbeter	-



18. "Buiten de woning"

Aansluiting riolering op hoofdriool

Resultaat

Voldoende

Toelichting

Aan de buitenzijde van de woning is nog een put aanwezig die vermoedelijk direct in verbinding staat met het afvoersysteem en mogelijk met de riolering van de woning.

Info & tips

Op zich is dit geen probleem. Dit kan echter wel enige overlast (zoals stank) veroorzaken in bijzondere situaties. Indien op enig moment de riolering of een deel ervan wordt vervangen, adviseren wij u deze put te passeren en buiten gebruik te stellen. Riolering en afvoeren zijn over het algemeen aangesloten op een 'gesloten systeem'.



Overige bouwsels buiten de woning

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Door de inspecteur zijn de volgende opmerkingen nog gemaakt voor wat betreft enkele onderdelen/gebreken buiten de woning: de tegelvloer op de betonplaat in de achtertuin verkeerd in slechte conditie. Geheel vervangen. Het voegwerk van de gemetselde tuinmuur verkeerd in onvoldoende conditie, advies; vervangen.

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

Kosten

Direct	-	Termijn	-	Verbeter	€ 1.500,00
--------	---	---------	---	----------	------------

Let op!

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



Bijgebouw: daken

Toelichting	De dakbedekking van het platte dak en de randstroken verkeren in een voldoende conditie. Het geheel is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Advies: regelmatig vuil en blad verwijderen.
--------------------	--

Resultaat	Voldoende
-----------	-----------

Toelichting	De zichtbare dakconstructie verkeert in een matige conditie. Het geheel is, voor zover als mogelijk was, geïnspecteerd. Hierbij zijn slechts beperkt afwijkingen opgemerkt. Algeheel onderhoud is redelijk. Op langere termijn rekening houden met regulier onderhoud en beperkte kosten.
--------------------	---

Kosten	Direct	-	Termijn	€ 120.00	Verbeter	-
--------	--------	---	---------	----------	----------	---

<i>Resultaat</i>	Onvoldoende
------------------	-------------



Resultaat	Onvoldoende
-----------	-------------

<i>Toelichting</i>	In het dakbeschoot is een schimmelaantasting aanwezig. De oorzaak hiervan is mogelijk een lekkage in combinatie met een geheel vochtig en donker klimaat. Schimmels kunnen het houtwerk ernstig aantasten. Ook zwammen e.d. vinden hier hun oorsprong. De schimmel per direct verwijderen. Na verwijdering kan meerder houtrot zichtbaar worden wat thans door de aanwezigheid van de schimmel niet zichtbaar is.
--------------------	---

Kosten	Direct	€ 120.00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	--------	----------	---------	---	----------	---

Info & tips Schimmelm groei in de woning is schadelijk voor de gezondheid. Bepaalde schimmelsoorten produceren namelijk giftige stoffen, mycotoxinen genaamd. Bovendien worden bij schimmelm groei enzymen gevormd, die bepaalde afbraakprocessen bewerkstelligen, waardoor een muffe geur kan ontstaan! Wetenschappelijke studies bij adolescenten die ademhalingsstoornissen hebben, tonen aan dat 83% van de gevallen van astma, astmatische bronchitis en chronische bronchitis en 87% van de gevallen van chronische neusverkoudheid voorkomen bij adolescenten die in vochtige huizen wonen.

Resultaat	Goed
-----------	------



19. Bijgebouwen en/of opstallen

Bijgebouw gevels: metselwerk

Resultaat	Goed
Toelichting	De gevel(s) is (zijn) geïnspecteerd op overige gebreken. Deze zijn niet opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende en goede conditie.
Let op!	Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.

Bijgebouw: kozijnen

Resultaat	Goed
Toelichting	De kozijnen, ramen en/of deur(en) verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd. Het geheel is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De algehele staat en technische toestand van deze onderdelen zijn voldoende.

Bijgebouw: schilderwerk kozijnen, raam en deur.

Resultaat	Goed
Toelichting	Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een voldoende conditie.
Let op!	We merken op dat het schilderwerk steekproefsgewijs is gecontroleerd. Het kan ook voorkomen dat houtrot zichtbaar wordt tijdens het schuren of tijdens de overige werkzaamheden. Verflagen lijken een goede hechting te hebben. Het gebruikte verfsysteem is onbekend.

Bijgebouw: overstekken, dekspanen of ander houtwerk

Resultaat	Onvoldoende
Toelichting	In de overstek, het boeiboord e.d. is houtrot zichtbaar aanwezig. Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.
Kosten	Direct € 160,00 Termijn - Verbeter -
Info & tips	Het is mogelijk dat bij groot onderhoud (schilderwerk) meer houtrot na de verwijdering van de verf zichtbaar wordt of aanwezig is.



Bijgebouw: schilderwerk overstekken, dekspanen e.d

Resultaat	Voldoende
Toelichting	Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een matige conditie. Op termijn dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken.
Kosten	Direct - Termijn € 230,00 Verbeter -
Let op!	We merken op dat het schilderwerk steekproefsgewijs is gecontroleerd. Het kan ook voorkomen dat houtrot zichtbaar wordt tijdens het schuren of tijdens de overige werkzaamheden. Verflagen lijken een goede hechting te hebben. Het gebruikte verfsysteem is onbekend.



19. Bijgebouwen en/of opstallen

Bijgebouw: goten en hemelwaterafvoeren

Resultaat	Goed
Toelichting	De zinken goten en/of hemelwaterafvoeren, inclusief alle aansluitingen e.d., verkeren voor zover aanwezig in een voldoende conditie. De horizontale uitlijning en de afwatering lijken voldoende.
Info & tips	Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m ² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m ² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.

Bijgebouw: asbest totaal

Resultaat	Goed
Toelichting	Er is geen asbestverdacht materiaal opgemerkt. Ondanks het feit dat deze inspectie geen asbestinventarisatie is, maken we toch melding als dit bekend is. Indien u zekerheid wenst, dient u nader onderzoek te laten uitvoeren. Pas dan is met zekerheid bekend of er wel of geen asbest aanwezig is, alsmede de hoeveelheid, locatie en het risico.



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
naam: Dhr. S.A. de Rond adres: Oudendijk 33 postcode: 4758 TS plaats: STANDDAARBUITEN telefoon:	bedrijf: Perfectkeur BV adres: Postbus 38 postcode: 3340AA plaats: HENDRIK-IDO-AMBACHT telefoonnummer: 078-6849750 naam inspecteur: Domenico Piccirillo nummer Kamer van Koophandel: 24397277 ingeschreven als: ☐ (bouwkundig)schade expertisebureau ☒ bouwkundig adviesbureau ☐ architectenbureau ☐ aannemersbedrijf
WONING	VERANTWOORDING
adres: Hertshoornstraat 8 postcode: 4621 CR plaats: BERGEN OP ZOOM bouwjaar (indicatie):	Datum inspectie: 30 aug 2012 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:  (handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 1.691,00	€ 1.150,00	€ 2.841,00
Totaal bouwlagen	€ 2.679,00	€ 3.271,00	€ 5.950,00
TOTAAL WONING	€ 4.370,00	€ 4.421,00	€ 8.791,00

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

OPMERKINGEN:

LET OP: Dit is de verplichte NHG bijlage die u kunt gebruiken, indien nodig, voor de financiering van uw woning. In deze bijlage zijn alleen de gegevens en kosten verwerkt die relevant zijn conform de normen van de NHG. Voor de volledige informatie over de toestand van de woning verwijzen wij u naar het rapport wat u hier voorgaand aantreft.

Voorwaarden & Normen 2011 - Versie: 1.1; geldig vanaf 1 januari 2011



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKE- LIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKE- LIJKE KOSTEN
A.0	Fundering	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.2	Portiek / galerij	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3	Dak	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 1.691,00	€ 1.000,00
A.3.2	Schoorstenen	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 150,00
A.4	Brandveiligheid	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 1.691,00	€ 1.150,00

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKE- LIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKE- LIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 359,00	€ 370,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 1.470,00	€ 780,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 850,00	€ 276,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 1.800,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 45,00
B.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 2.679,00	€ 3.271,00

TOELICHTING

- Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
- Locatie en omschrijving gebrek: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- Actie: S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
- k.v(%): Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
- Direct noodzakelijke kosten: Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
- Op termijn noodzakelijke kosten: Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Voorwaarden & Normen 2011 - Versie: 1.1; geldig vanaf 1 januari 2011



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.6.2
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.	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

Voorwaarden & Normen 2011 - Versie: 1.1; geldig vanaf 1 januari 2011



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
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.	§ 3.6.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundigadvies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk	§ 3.10.2 + § 3.11.2

Voorwaarden & Normen 2011 - Versie: 1.1; geldig vanaf 1 januari 2011



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

Doel bouwkundige inspectie

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

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

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

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

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

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling van het object

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

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

Het is nooit exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en / of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

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

Werkwijze

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

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

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld.

In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt. De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

Raming van de kosten

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

Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

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

Informatieplicht verkopers

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

* Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten

* Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan

* Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

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

Onderzoeksplicht kopers

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

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

Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.



Bijlage: Algemene toelichting

Tijdens de inspectie worden technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Installaties worden daarom niet op hun goede werking beoordeeld en niet vastgesteld of ze voldoen aan huidig geldende eisen/voorschriften.

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.). Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen. Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten.

Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Hieronder vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden aanvoerbuizen (water) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuizen is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld wat dan tot verstoppingproblemen kan leiden. Kort na het betrekken van het huis treden bij nieuwe bewoners lekkages op omdat door het verbouwen vuil en zand de reeds aangetaste buis verder doen dichtslibben.

Loden afvoerbuizen (riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

