



Bouwtechnische keuring

Koen van Oosterwijklaan 50, Amstelveen

Keuring is uitgevoerd door [REDACTED] Homekeur BV [REDACTED] / 04
november 2021 11:15

Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Informatie & opmerkingen	Goed
2 Algemene opmerkingen van de inspecteur	Slecht
5 Kap/dak constructie van de woning	Niet waarneembaar
6 Dakbeschot/dakelementen	Niet waarneembaar
7 Dakkapel	Matig
7.1 Kozijn dakkapel	Slecht
7.2 Beglazing van dakkapel	Slecht
7.3 Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn	Goed
7.4 Zijwangen dakkapel	Matig
7.5 Dakaansluiting van dakkapel zijwangen	Slecht
7.7 Overstek van dakkapel	Matig
7.8 Dakbedekking van dakkapel	Niet waarneembaar
7.10 Overige opmerkingen dakkapel	Goed
9 Trappen in de woning	Redelijk
9.1 Vaste trappen in de woning	Redelijk
Trap stabiliteit	Goed
Trap opstap/optrede	Goed
Trap aantrede	Goed
Trappleuning	Matig
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Slecht
10.1 Vloeren in de woning	Slecht
10.2 Vloerafwerking	Slecht
10.4 Wanden in de woning	Slecht
10.5 Plafonds in de woning	Slecht
10.6 Vensterbanken	Matig
11 Schilderwerk in de woning	Slecht
11.1 Binnenkozijnen & deuren	Slecht
11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Slecht
11.3 Plafond schilder en sauswerk	Slecht
12 Binnenkozijnen & deuren	Slecht
12.1 Hang & sluitwerk	Slecht
12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren	Slecht
13 Keuken & Sanitaire groepen	Matig
13.1 Badkamer	Slecht
Badkamer samenvatting	Slecht
13.2 Toilet	Redelijk
Voorzieningen in toilet	Goed
Tegel, kit en voegwerk	Matig
Gebreken toilet & voorzieningen	Matig
13.3 Keuken	Slecht
Algehele indruk keuken	Slecht
14 Installaties, gas, water en electra	Redelijk
14.1 Elektra installatie	Redelijk
Bedrading	Matig

Onderwerp	Resultaat
Vinyl of jute bedrading	Goed
Stalen buis	Goed
Groepen en meterkast	Matig
Aantal groepen	Redelijk
Hoofdschakelaar	Matig
Aardlekschakelaar	Goed
Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten	Slecht
Randaarde op wandcontactdozen	Slecht
14.2 Watersysteem	Goed
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Niet waarneembaar
14.3 Gasinstallatie	Goed
14.4 Centrale verwarming woning	Goed
Verwarming (ketel)	Goed
Onderhoud & bouwjaar	Goed
Opmerkingen CV ketel	Goed
14.6 Radiatoren	Slecht
14.9 Haard met rookgasafvoer	Niet waarneembaar
15 Ventilatie in de woning	Slecht
15.1 Ventilatie systeem	Matig
15.2 Ventilatioorosters op beglazing/kozijn	Slecht
16 Brandveiligheid in de woning	Slecht
16.1 Plafonds brandveiligheid	Slecht
16.3 Rookmelders	Slecht
17 Kruipruimte	Niet waarneembaar
19 Houten vloer	Niet waarneembaar
21 Riolering in woning/kruipruimte	Niet waarneembaar
23 Fundering van de woning	Niet waarneembaar
24 Optrekkend vocht	Goed
26 Daken	Redelijk
26.1 Dakvlak doorzadeling	Goed
26.3 Horizontale uitlijning noklijn	Goed
26.4 Pannendak	Matig
Algehele conditie van de pannen	Redelijk
Pannen	Matig
Nokpannen	Matig
Overige opmerkingen dak	Niet waarneembaar
26.7 Bitumen dak	Redelijk
Algehele conditie bitumen dak	Goed
Gebreken bitumen dak	Redelijk
26.16 Diverse dak	Matig
27 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Matig
27.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 1	Matig
Schoorsteen	Slecht
Overige gebreken schoorsteen	Matig
Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
27.2 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 2	Matig

Onderwerp	Resultaat
Schoorsteen	Matig
Overige gebreken schoorsteen	Slecht
Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
28 Overige dak en/of gevel doorvoeren	Goed
29 Goten	Matig
29.1 Zinken goot	Matig
30 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Slecht
30.1 Overstekken	Slecht
30.2 Boeiboorden	Slecht
32 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Slecht
32.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Slecht
34 Gevels	Matig
34.1 Uitlijning van de woning	Goed
34.3 Bevindingen gevel(bekleding)	Slecht
34.4 Zetting en scheurvorming (metselwerk)	Matig
34.5 Overige bevindingen gevels	Matig
34.7 Voegwerk gevels	Slecht
34.8 Overige gebreken gevels	Matig
34.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Goed
34.10 Trasraam	Goed
37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Matig
37.1 Hang- en sluitwerk kozijnen	Slecht
37.2 Houtrot kozijnen	Slecht
37.5 Kozijnbevestiging	Goed
37.7 Kozijn vervuiling	Matig
37.10 Beglazing	Slecht
Beglazing	Slecht
37.11 Overige gebreken kozijnen	Slecht
37.12 Raamdorpels	Matig
Raamdorpelstenen (keramisch)	Matig
38 Schilderwerk buiten de woning	Slecht
38.2 Schilderwerk (per direct uitvoeren)	Slecht
Kozijn schilderwerk	Slecht
Deuren schilderwerk	Slecht
Overstekken en boeiboorden schilderwerk	Slecht
Gevel sauswerk	Slecht
39 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	Redelijk
39.1 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 1	Goed
Dakbedekking	Goed
Overige bevindingen dakbedekking	Matig
Zinken deklijst aanbouw	Goed
Loodaansluitingen dak naar gevel	Goed
Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw	Goed
39.2 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 2	Matig
Dakbedekking	Slecht
Loodaansluitingen dak naar gevel	Slecht

Onderwerp	Resultaat
Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw	Goed
44 Buiten de woning (tuin e.d)	Slecht
44.1 Algeheel onderhoud buiten de woning	Slecht
45 Slotopmerking & uitsluitingen	Goed

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
1 Informatie & opmerkingen	€0	€0	€0
2 Algemene opmerkingen van de inspecteur	€15.000	€0	€0
5 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
6 Dakbeschot/dakelementen	€0	€0	€0
7 Dakkapel	€1.830	€465	€0
9 Trappen in de woning	€120	€0	€0
10 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€2.460	€22.515	€4.310
11 Schilderwerk in de woning	€1.860	€0	€3.720
12 Binnenkozijnen & deuren	€0	€4.000	€0
13 Keuken & Sanitaire groepen	€19.200	€110	€350
14 Installaties, gas, water en electra	€2.130	€2.600	€0
15 Ventilatie in de woning	€0	€880	€0
16 Brandveiligheid in de woning	€240	€0	€0
17 Kruipruimte	€0	€0	€0
19 Houten vloer	€0	€0	€0
21 Riolering in woning/kruipruimte	€0	€0	€0
23 Fundering van de woning	€0	€0	€0
24 Optrekkend vocht	€0	€0	€0
26 Daken	€795	€840	€0
27 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€2.260	€620	€210
28 Overige dak en/of gevel doorvoeren	€0	€0	€0
29 Goten	€160	€930	€0
30 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€240	€1.425	€0
32 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€520	€0	€0
34 Gevels	€1.430	€1.890	€260
37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€1.980	€980	€0
38 Schilderwerk buiten de woning	€4.297	€0	€0
39 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning)	€1.590	€0	€0
44 Buiten de woning (tuin e.d)	€0	€0	€0
45 Slotopmerking & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	€56.112	€37.255	€8.850

Rapportage

1 Informatie & opmerkingen

Goed

Deze rapportage en inspectie is gegenereerd, uitgevoerd en verwerkt met speciale bouwkundige keuring software. Meer informatie over deze software en het gebruik van deze applicatie kunt u vinden op de website bouwtechnische-keuringen-software.nl

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

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

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

Woningen met een bouwjaar voor 1950 zijn tijdens de bouw slecht tot geheel niet geïsoleerd. Energie besparen was in die periode totaal nog geen issue, net zo min als brandveiligheid en een gezond binnenklimaat. In deze oudere woningen is in de meeste gevallen oorspronkelijk geen badkamer aanwezig geweest. In de loop van de jaren is er dus heel veel aangepast en verbeterd aan deze woning! Net zo goed als dat veel voordelen heeft, is dat ook een reden om alert te zijn! Veel oude en nieuwe technieken of methodieken zijn aan elkaar verbonden en vormen thans deze woning. Tijdens deze inspectie is er extra aandacht voor al deze aanpassingen die zijn gerealiseerd, ook is extra gelet op constructieve wijzigingen!

- Deze inspectie houdt rekening met de bouwperiode, een woning van deze periode kan immers niet voldoen aan een bouwbesluit van 50 jaar later.

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

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

- Alle genoemde kosten in dit rapport zijn geen offerte voor eventuele uitvoering.
- Normaal regulier onderhoud is niet begroot in deze bouwkundige opname en kosten calculatie.
- De kosten zijn berekend op basis van landelijke gemiddelde bij gecombineerde uitvoering door één partij.
- Indien u werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd door het bedrijf waaraan u de werkzaamheden wilt uitbesteden, een gespecificeerde offerte te laten maken.
- Offerte bedragen kunnen afwijken van de in deze rapportage berekende kosten.

- De berekende bedragen zijn exclusief bereikbaarheidskosten, zoals steigers en hoogwerkers.
- De berekende kosten zijn exclusief eventuele offerte kosten, constructeurkosten, werkplek inrichting en eventuele veiligheids voorzieningen.
- Alle in dit rapport benoemde kosten zijn ook exclusief kosten van voorbereiding om werkzaamheden te kunnen uitvoeren, of om de plaats van herstel te bereiken alsmede het wegnemen en terugplaatsen of passend maken van onderdelen.
- Kosten of toeslagen ten gevolge van conjunctuur invloeden, alsmede kosten uitvoering, winst en risico, CAR, inrichten/opruimen werkplek, afvoeren afval, schaft en toiletunit zijn niet meegerekend in deze rapportage.



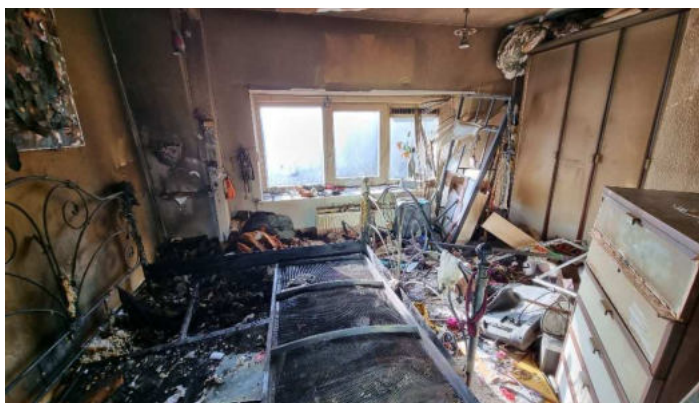
2 Algemene opmerkingen van de inspecteur

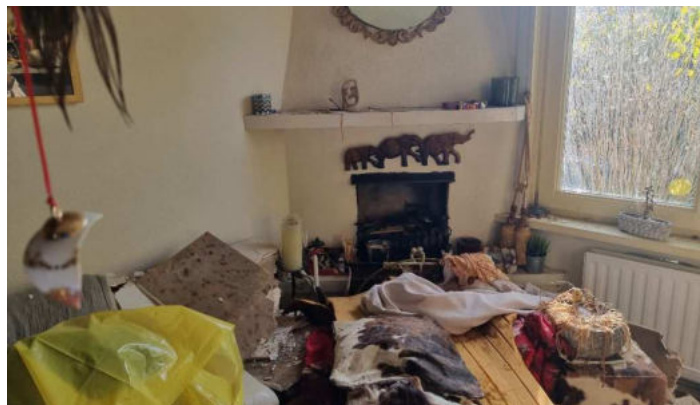
Slecht

- De woning is ernstig verontreinigd.
- Door onvoldoende toegankelijkheid, brandschade en de hoeveelheid huisraad/afval aanwezig in de woning zijn meerdere onderdelen van de woning niet/of onvoldoende geïnspecteerd.
- Er is brandschade in de woning door zowel vuur, rook, en bluswater geconstateerd.
- De dakconstructie is niet geïnspecteerd door onvoldoende toegankelijkheid.
- De vloering is door onvoldoende toegankelijkheid niet geïnspecteerd.
- De slaapkamer waar de brand gewoed heeft kon niet betreden worden door dusdanige brandschade aan de vloer dat deze instabiel en als onveilig wordt beoordeeld.
- De nuts-aansluitingen in de woning vertonen gebreken, door de aanwezige schade en staat van de woning zijn deze onderdelen onvoldoende geïnspecteerd.
- In deze rapportage zijn kosten begroot voor herstelwerkzaamheden deze kosten zijn een indicatie en kunnen hoger uitvallen als begroot.

Voor de hiervoor gemaakte 'Opmerkingen van de inspecteur' moet rekening worden gehouden met directe kosten voor herstel, vervanging, vernieuwing of verbetering ten bedrage van 15000 euro.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€15.000	€0	€0

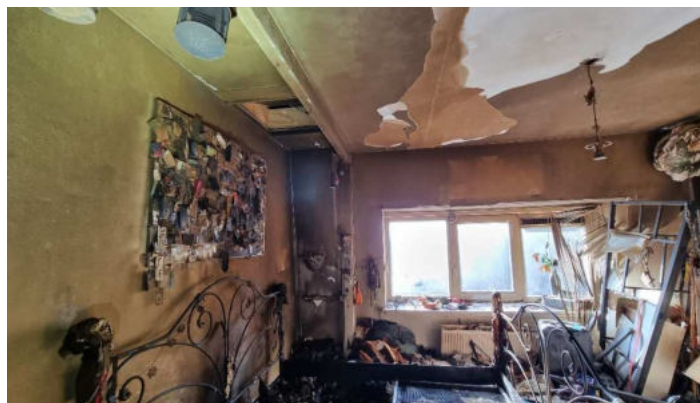




5 Kap/dak constructie van de woning

Niet waarneembaar

De kap, dak, gordingen en spanten constructie is van binnenuit NIET zichtbaar, er is naar deze elementen dus geen onderzoek mogelijk geweest. Toch is het geheel voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd. Deels is dan gezocht naar indicatoren die aanleiding zouden kunnen geven of een indicator zouden kunnen zijn voor afwijkingen of gebreken achter de afwerkingen en/of betimmeringen. Indien van toepassing, en voor zover de inspecteur dat visueel waar heeft kunnen nemen, zijn hierover in het verdere van deze rapportage opmerkingen gemaakt.



6 Dakbeschot/dakelementen

Niet waarneembaar

Vanwege afwerking, betimmering, isolatie of andere beperking is het dakbeschot binnen vandaan niet of onvoldoende te inspecteren. Voor overige inspectie resultaten voor wat betreft het dakvlak verwijzen wij u naar hoofdstuk Daken.



7 Dakkapel

Matig

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

7.1 Kozijn dakkapel

Slecht

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

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

Het houten kozijn is op houtrot gecontroleerd. Houtrot is aanwezig en dient deskundig te worden hersteld. Ook eventueel eerder gerepareerd houtrot moet worden gecontroleerd en alsnog deskundig worden hersteld. Houtrot reparatie is in principe goed mogelijk maar kan het beste door een deskundige met de juiste materialen en gereedschappen worden uitgevoerd.

- Nadeel van houtrotherstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€280	€0	€0



7.2 Beglazing van dakkapel

Slecht

In de dakkapel is geïsoleerde beglazing aanwezig.

De geïsoleerde beglazing van de dakkapel is op gebreken gecontroleerd. De beglazing is lek of er zijn andere gebreken. Vervangen van 3 vierkante meter geïsoleerde beglazing op termijn wordt geadviseerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€465	€0

7.3 Dakaansluiting dakkapel onder het kozijn

Goed

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



7.4 Zijwangen dakkapel

Matig

De zijwangen van de dakkapel zijn van geschilderd houtwerk, met name langs de gezaagde kant (onderzijde) van dit houtwerk is een hoger risico op houtrot. Deze kopse kant wordt meestal niet geschilderd maar is wel het meest kwetsbaar omdat regenwater hier als druppels aan blijven hangen en capillair omhoog trekken.

De zijwangen zijn gecontroleerd op houtrot. Houtrot is aanwezig en dient deskundig te worden hersteld. Ook eventueel eerder gerepareerd houtrot moet worden gecontroleerd en alsnog deskundig worden hersteld. Houtrot reparatie is in principe goed mogelijk maar kan het beste door een deskundige met de juiste materialen en gereedschappen worden uitgevoerd.

- Nadeel van houtrotherstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.
- Indien bij het herstel blijkt dat meerder houtrot aanwezig is kan alsnog worden besloten om de hele zijwang te vervangen.
- Vervangen van een zijwang voor een volkern (onderhoudsarm) materiaal kan sowieso worden overwogen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

De zijwangen van de dakkapel zijn behoorlijk vervuild, deze moeten hoognodig worden gereinigd. Na het reinigen zal blijken of het materiaal nog in goede conditie verkeerd en gehandhaafd kan blijven en/of er andere onderhoudsmaatregelen noodzakelijk zijn.

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

7.5 Dakaansluiting van dakkapel zijwangen

Slecht

De aansluiting en/of afdichting aan de zijkanten van de dakkapel met de aansluiting van het pannendak zijn gecontroleerd op gebreken. Er zijn dusdanige gebreken dat reparatie niet meer mogelijk is. Door deze gebreken is er ook een direct risico op inwateren met lekkage tot gevolg. Het vervangen van 4 meter aansluiting en/of afdichting (lood of loodvervanger) wordt dan ook op korte termijn geadviseerd.

- Het monteren en/of vervangen van een dergelijke aansluiting en/of afdichting onder een bestaande zijwang is meestal niet eenvoudig, laat een vakman deze reparatie uitvoeren!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€820	€0	€0



7.7 Overstek van dakkapel

Matig

De overstek van de dakkapel is voorzien van geschilderd houtwerk, met name langs de gezaagde kopse kanten is een hoger risico op houtrot. Dit zien we vaak terug bij dergelijke constructies, hier is extra op gelet.

Het overstek is gecontroleerd op houtrot. Houtrot is aanwezig en dient deskundig te worden hersteld. Ook eventueel eerder gerepareerd houtrot moet worden gecontroleerd en alsnog deskundig worden hersteld. Houtrot reparatie is in principe goed mogelijk maar kan het beste door een deskundige met de juiste materialen en gereedschappen worden uitgevoerd.

- Nadeel van houtrot herstel is dat ook het schilderwerk aansluitend moet worden uitgevoerd.
- Indien bij het herstel blijkt dat meerder houtrot aanwezig is kan alsnog worden besloten om de hele overstek te vervangen of te bekleden met een onderhoudsarm materiaal.
- Vervangen van de overstek voor een volkern (onderhoudsarm) materiaal kan sowieso worden overwogen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€310	€0	€0

Bij het steekproefsgewijs controleren van de overstekken van de dakkapel op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat het houtwerk niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeert en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is in dit geval dus van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op andere niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld. Helaas kan houtrot ook niet professioneel bewust zijn verborgen.

7.8 Dakbedekking van dakkapel

Niet waarneembaar

In verband met verhinderingen en/of onbereikbaarheid is de dakbedekking van de dakkapel niet gezien en/of te beoordelen. Over de technische staat en toestand van alle zaken en materialen welke zich op het dak van de dakkapel bevinden kunnen geen uitspraken worden gedaan.

Het dak(je) van een dakkapel kan aan de binnenzijde op een foute manier achter de plafond afwerking zijn geïsoleerd. Hierdoor kan de isolatie of het dakbeschot verstikken, condensereren en gaan rotten. Dit is zonder destructief onderzoek niet vast te stellen en altijd uitgesloten van een inspectie. Indien wij een meer dan gemiddeld risico aantreffen waardoor dit het geval zou kunnen zijn, zal hiervan apart melding worden gemaakt.

7.10 Overige opmerkingen dakkapel

Goed

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

9 Trappen in de woning

Redelijk

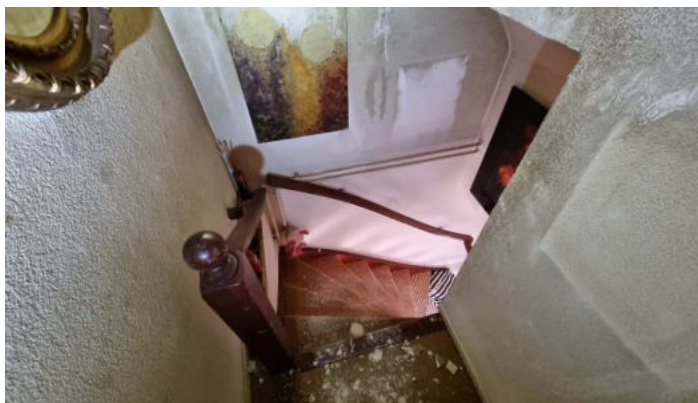
9.1 Vaste trappen in de woning

Redelijk

Trap stabiliteit

Goed

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



Trap opstap/optrede

Goed

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

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

Trap aantrede

Goed

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

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

Trapleuning

Matig

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de trapleuning aan de muur. Dit dient te worden verbeterd door nieuwe bevestigingsmaterialen aan te brengen. Hierna kan de leuning voor de bedoelde functionaliteit weer goed en veilig functioneren.

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

10 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Slecht

10.1 Vloeren in de woning

Slecht

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

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

Er zijn gebreken aan het vloerbeschoot. Dit kan worden hersteld door 20 vierkante meter vloerbeschoot te vervangen.

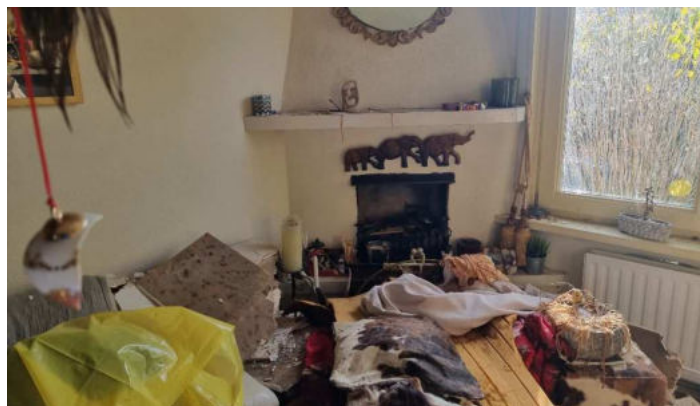
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.800	€0



Bij het uitoefenen van enige druk op de vloeren is duidelijk waarneembaar dat deze bewegen. De oorzaak hiervan kan zijn dat de overspanning van de vloerbalken te groot is, of de afmetingen van de vloerbalken onvoldoende zijn zodat deze doorbuigen bij een drukbelasting. Dit kan in het gebruik hinderlijk zijn en zware belasting moet dan ook worden vermeden, ook moet een zware belasting zorgvuldig worden verdeeld over het vloervak

- Bij een begane grond vloer kunnen de vloerbalken vanuit de kruipruimte (indien aanwezig) worden ondersteund door het aanbrengen van ondersteuning in het midden van de balken.
- Bij een verdiepingsvloer kunnen balken worden toegevoegd of de huidige vloerbalken 'stijver' worden gemaakt door deze te verdikken. Dit is altijd een ingrijpende operatie omdat daarvoor het plafond onder de vloer moet worden verwijderd.
- Laat u altijd door een deskundige adviseren over een juiste aanpak van deze werkzaamheden of laat een erkende aannemer dit werk uitvoeren en verbeteren!
- Voor het verbeteren van de vloeren en het aanbrengen van meer stabiliteit is een stelpost opgenomen in deze begroting.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€4.000



10.2 Vloerafwerking

Slecht

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

Ongeveer 10 m² tegelwerk en/of plavuizen welke op de vloer zijn aangebracht ligt los en moet worden vervangen. De hechting met de ondergrond is onvoldoende! Ook kunnen spanningen in de onderliggende vloer ervan de oorzaak zijn dat tegelwerk los ligt of los komt. Spanningen in vloeren kunnen worden veroorzaakt door verzwakkingen of gebreken aan de vloerconstructie of door grote wijzigingen in het klimaat van de woning (bijvoorbeeld als isolatie is aangebracht).

- Bij steeds terugkerende gebreken of loskomend tegelwerk moet naar de constructie van de vloer nader onderzoek uitgevoerd worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€900	€0



In het vloertegelwerk is veel scheurvorming aanwezig, de oorzaak van dergelijke scheurvorming kan velerlei zijn. Op basis van deze visuele bouwkundige keuring kunnen daarover geen bindende uitspraken worden gedaan.

- Een veelvoorkomende oorzaak is thermische werking van de materialen, dit heeft geen constructieve betekenis. Een andere oorzaak zou kunnen zijn dat de basis (ondergrond of onderliggende cementdekvloer) onvoldoende stabiel is. Het kan ook te maken hebben met het montage en drogingsproces. Ook kan het zijn dat het totale tegelvlak te groot is en onvoldoende kan 'werken', het tussenvoegen van een dilatatie kan in voorkomende gevallen nieuwe scheurvorming voorkomen.
- In hele bijzonder gevallen kan het te maken hebben met de vloerconstructie. Indien dit van toepassing is en zichtbaar, zal daar verderop in deze rapportage melding van worden gemaakt.
- Voor eventueel herstel zijn geen kosten begroot.

Op de vloeren is tegelwerk aanwezig, deze zijn gevoegd. Op meerdere plaatsen is schade aan dit voegwerk. Het is beter om deze schade te herstellen.

- Voor herstel zijn wij uitgegaan van een standaard aantal vierkante meters
- Tijdens uitvoering kan de hoeveelheid nog wijzigen als blijkt dat meer voegwerk los ligt.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€350	€0

10.4 Wanden in de woning

Slecht

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

In de woning zit op verschillende plaatsen in het totaal ongeveer 125 vierkante meter stucwerk los. Indien dit stucwerk gaat worden hersteld kan meer stucwerk loskomen. Ook kan de hoeveelheid los stucwerk meer zijn dan hier aangegeven indien minutieus de wanden worden afgeklopt.

- Het losse stucwerk kan worden verwijderd, hierna de wanden voorzien van een primer waarna nieuw stucwerk aangebracht kan worden.

- Verwijderen van los stucwerk is niet altijd noodzakelijk, alleen bij onderhoud aan de wanden wordt deze onderhoudshandeling geadviseerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€10.625	€0



Er zijn gebreken en/of mechanische schade aan de wanden. Dit kan eenvoudig worden hersteld.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€310

Op de wand zijn lekkage plekken visueel waarneembaar. Voor zover beoordeeld kan worden is deze lekkage actief en moet het achterliggende probleem per direct worden opgelost.

- De genoemde kosten zijn vanzelf een indicatie, tijdens uitvoering van de werkzaamheden kan de precieze omvang van het gebrek en de eventuele oplossing worden vastgesteld.

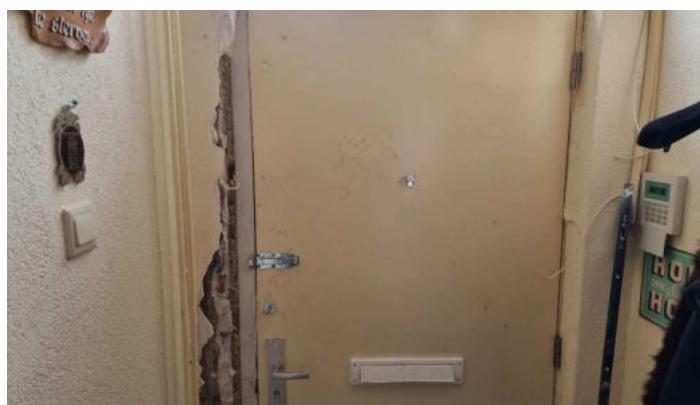
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€360	€0	€0

Waterschade door bluswater.

Voor de hiervoor gemaakte opmerkingen met betrekking tot het vocht in de muur moet rekening worden gehouden met directe kosten ten bedrage van 1500 euro.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.500	€0	€0

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



Er zijn (deels of meerdere) houten binnen wanden/muren aanwezig. Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen zoals dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen

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



10.5 Plafonds in de woning

Slecht

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

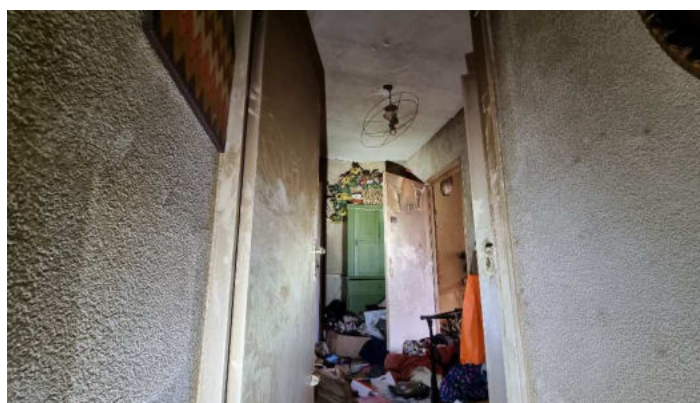
Op het plafond zijn lekkage plekken visueel waarneembaar. Voor zover beoordeeld kan worden is deze lekkage actief en moet een bovenliggend probleem worden opgelost. Nadeel hiervan is dat het plafond geopend moet worden. Veel bijkomende kosten en werkzaamheden dus. Om verder verval van het plafond te voorkomen wordt een directe actie geadviseerd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€480	€0	€0

In de plafondafwerking is scheurvorming, los stucwerk/spack of andere soorten van gebreken aanwezig. De gebreken zijn dusdanig dat (deels) vervangen wordt geadviseerd. In voorkomende gevallen is een oudere plafondafwerking vanwege de hechting aan de ondergrond of andere gebreken aan de basis maar moeilijk te handhaven of te repareren. In dit geval moet 75 vierkante meter plafondafwerking vervangen worden.

- Vervangen van een plafondafwerking is niet eenvoudig, vooral aanhelen aan een bestaande afwerking is werk voor een vakman.
- Na het aanbrengen van een primer kan een nieuw stucwerk/spack aangebracht worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€7.875	€0



Van een deel van de plafondbeplating (of gipsplaten) is de montage niet optimaal. Dit kan eenvoudig worden hersteld door de bevestiging op het rachelwerk te verbeteren met bijvoorbeeld gipsplaatschroeven. Omdat er een risico is dat er gevolgschade aan de plafonds gaat ontstaan of dat de hoeveelheid loskomend materiaal toeneemt adviseren we deze gebreken op korte termijn te herstellen.

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

Op het plafond is schimmel aanwezig. Dit komt zeker door onvoldoende ventilatie in de woning, ook kan een foutieve opbouw van het dakpakket mede de oorzaak hiervan zijn. Indien van toepassing worden elders in dit rapport hier maatregelen voor geadviseerd.

- Aanvankelijk ziet u weinig schimmel, maar in korte tijd worden kleine schimmelvlekjes grote, vaak zwarte, schimmelplekken op muren of plafonds. De schimmels groeien op vochtige plaatsen. Dit kan in een vochtige badkamer zijn, in een woonkamer of slaapkamer met een hoge luchtvochtigheid, of op een vochtige muur en op een vochtig plafond.
- Om schimmels op een muur of plafond te voorkomen is voldoende ventilatie in uw woning vereist. Tijdens ventileren wordt vochtige lucht afgevoerd zodat muren en plafonds kunnen drogen. In de meeste woningen is het niet altijd mogelijk voldoende vocht te verwijderen door alleen ventileren. U raakt de schimmels in huis dan niet kwijt, sterker nog, de schimmelplekken worden alsmaar groter.
- Nadat vochtproblemen succesvol verholpen zijn en de luchtvochtigheid verlaagd is, kunt u de schimmels op een muur of plafond verwijderen.
- Schimmels in huis zijn een bedreiging voor uw gezondheid. De schimmelplekken zijn niet alleen vies, maar kunnen ook luchtwegklachten veroorzaken. In een vochtig huis met schimmels op de muren en plafonds is het binnenklimaat slecht.

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

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

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



10.6 Vensterbanken

Matig

De bevestiging van de vensterbank(en) verbeteren, deze liggen los of zijn onvoldoende bevestigd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€280	€0

Tegelwerk van de vensterbanken ligt (deels) los en/of er is breuk en overige schade in het tegelwerk. De losse tegels opnieuw bevestigen en tegels met breuk vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€280	€0

Het voegwerk tussen de tegels van de vensterbanken moet (deels) worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€195	€0

De aansluiting van de vensterbanken(en) langs het kozijn kan worden verbeterd. Meestal kan dit eenvoudig worden verbeterd door het aanbrengen van een kitafwerking in de hoek.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€210	€0

Er is diverse schade aan één of meerdere vensterbank(en). Deze schade kan worden hersteld of de vensterbank kan worden vervangen. Omdat dit niet echt een bouwkundig gebrek is laten we dit voor wat het is, naar keuze kunnen wel/geen kosten worden gemaakt.



11 Schilderwerk in de woning

Slecht

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

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

11.1 Binnenkozijnen & deuren

Slecht

Al het schilderwerk in de woning is gezien en gecontroleerd. Hiermee wordt bedoeld alle kozijnen in de woning, de binnendeuren, eventueel trap schilderwerk en al het overige schilderwerk. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een slechte conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde grote beurt (2x schuren en 2x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€1.860

11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Slecht

Het schilderwerk van de buitenkozijnen is aan de binnenzijde gezien en gecontroleerd. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een slechte conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde grote beurt (2x schuren en 2x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.860	€0	€0

11.3 Plafond schilder en sauswerk

Slecht

Het schilder en sauswerk van alle plafonds in de woning is gezien en gecontroleerd. Dit schilder en sauswerk verkeert gemiddeld in een slechte conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde grote beurt (2x schuren en 2x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€1.860

12 Binnenkozijnen & deuren

Slecht

12.1 Hang & sluitwerk

Slecht

Het hang & sluitwerk van de binnendeuren en binnenkozijnen is steekproefsgewijs op gebreken gecontroleerd. Hierbij zijn een groot aantal gebreken opgemerkt. Naast regulier onderhoud worden een aantal werkzaamheden, verbeteringen of reparaties geadviseerd, meerdere onderdelen moeten worden vervangen.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€520	€0

12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Slecht

Er ontbreken één of meerdere binnendeuren. Omdat dit ook een bewuste keuze kan zijn, wordt dit niet gezien als een gebrek maar hiervan bij deze uitsluitend een melding gedaan.

Aan één of meerdere binnendeuren is mechanische schade, deze schade is reparabel. Na herstel van de schade kan eventueel schilderwerk worden uitgevoerd en kan het geheel weer prima functioneren.

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

Aan één of meerdere binnenkozijnen is mechanische schade, deze schade is reparabel. Na herstel van de schade kan eventueel schilderwerk worden uitgevoerd en kan het geheel weer prima functioneren.

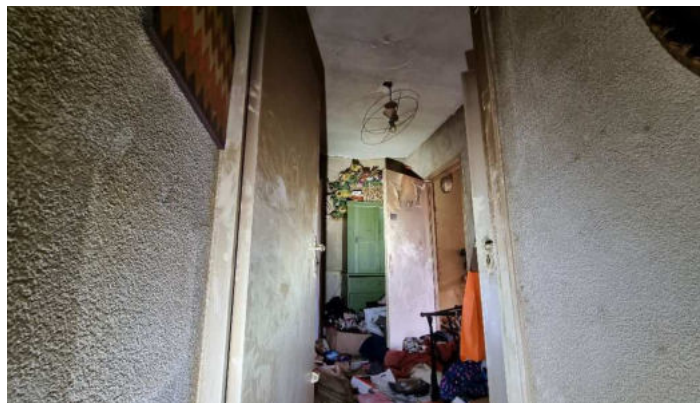
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€220	€0

Enkele deuren klemmen of kunnen niet goed gesloten worden. In de meeste gevallen kunnen niet goed sluitende deuren worden afgesteld, in het ergste geval moet er geschaafd worden.

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

Bij 6 binnendeur(en) is mechanische schade of zijn andere niet reparabele gebreken. Vervangen van de deur(en) is hier noodzakelijk. Na het vervangen kan eventueel schilderwerk worden uitgevoerd en kan het geheel weer prima functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€2.880	€0



Enkele deuren kunnen niet goed gesloten worden vanwege dat de deuren door werking of ouderdom zijn krom getrokken. Hier is niet veel aan te doen dan dit te accepteren of de deuren te vervangen. Dergelijke afwijkingen kunnen voorkomen bij een 'niet nieuwe' woning en worden niet gezien als gebrek waar een onderhoudshandeling voor noodzakelijk is.

13 Keuken & Sanitaire groepen

Matig

13.1 Badkamer

Slecht

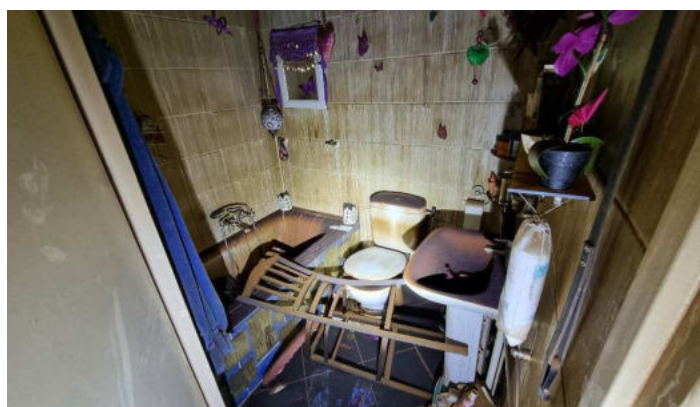
Badkamer samenvatting

Slecht

De hele badkamer verkeert in een dusdanige slechte conditie dat herstel van tegelwerken en voorzieningen economisch niet verantwoord is. Een badkamer voorziening is noodzakelijk voor bewoning, derhalve is een direct kostenpost begroot voor vervanging van de huidige badkamer.

- Afhankelijk van de wensen en eisen welke aan de nieuwe badkamer worden gesteld kan de prijs wijzigen.
- Na verwijdering van de badkamer kunnen gebreken zichtbaar worden aan de ondergrond zoals wanden en vloeren.
- Bij langdurige vochtbelasting en door slecht kitwerk kunnen onderliggende houtconstructies (bijvoorbeeld een houten vloer e.d) geheel rot zijn.
- Het hier genoemde bedrag is gebaseerd op basis materialen en basis voorzieningen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€9.600	€0	€0



13.2 Toilet

Redelijk

Voorzieningen in toilet

Goed

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

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



Tegel, kit en voegwerk

Matig

Een deel van het tegelwerk welke op de wanden en/of vloeren zijn aangebracht ligt los of klinkt hol bij het bekloppen van de tegels. De hechting met de ondergrond is onvoldoende! Ook kunnen spanningen in de onderliggende constructie ervan de oorzaak zijn dat tegelwerk los ligt of los komt. Meest voorkomende oorzaak van dergelijk los tegelwerk is een ondeskundige aanleg, en geen goede verlijming bij het aanbrengen van het tegelwerk.

- De huidige situatie kan gehandhaafd blijven, wij zien geen directe noodzaak om het tegelwerk te vervangen.

Gebreken toilet & voorzieningen

Matig

Om de ventilatie goed te laten functioneren moeten ook (lucht)inlaat mogelijkheden aanwezig zijn. Voor een toilet is een kier onder de deur van bijna een cm in de meeste gevallen wel voldoende. Soms worden ook kleinere roosters onderin de deur geplaatst. In dit geval adviseren wij de deur iets in te korten zodat een gezonde en goede circulatie gecreëerd wordt bij het gebruiken van de afzuiging.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€110

Er is geen of onvoldoende afzuiging aanwezig. U wordt geadviseerd een elektrische toiletventilator aan te brengen. Een dergelijke ventilator is te verkrijgen bij elke bouwmarkt. Controleer bij aankoop of de ventilator voldoende afzuig capaciteit heeft en een nalooptijd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€240

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€110	€0

13.3 Keuken

Slecht

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

Algehele indruk keuken

Slecht

De keuken is in zijn geheel erg slecht onderhouden, of alles naar verwachting functioneert is niet waarschijnlijk. De keuken moet op korte termijn vervangen gaan worden.

- De aangehaalde directe kosten zijn vervangkosten voor een basis standaard keuken.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€9.600	€0	€0



14 Installaties, gas, water en electra

Redelijk

14.1 Elektra installatie

Redelijk

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

Bedrading

Matig

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

Er is losse bedrading aanwezig, deze is niet verwerkt in pvc-buismateriaal en daarmee dus onveilig. Hier moeten wat aanpassingen worden gedaan voor wat betreft de afwerking en installatie waarna het geheel prima kan functioneren. De kosten zijn een stelpost en kunnen naar gelang de bevindingen van de installateur oplopen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€280	€0	€0

In het verleden zijn aanpassingen gedaan aan het elektrasysteem. Deze zijn niet professioneel uitgevoerd, hierdoor ontstaat een onveilige situatie. Om een beeld en indruk te krijgen van de totale installatie adviseren wij om het gehele systeem door een installateur te laten controleren. Per direct moeten enkele kleine aanpassingen uitgevoerd worden. De kosten kunnen oplopen naar gelang de bevindingen van de installateur zijn.

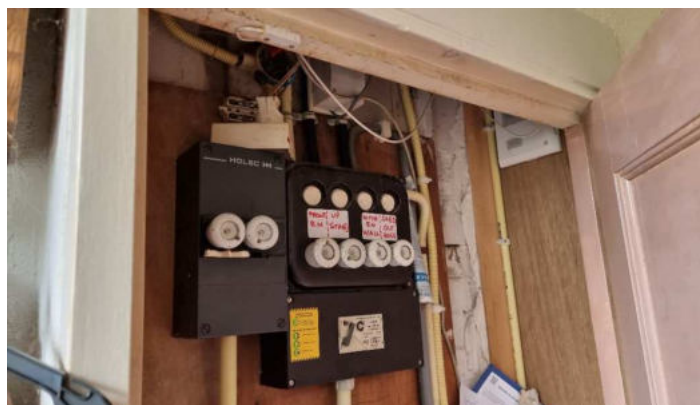
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€390	€0	€0

Het is altijd belangrijk direct te kunnen zien welke functie een draad heeft. Hiervoor bestaan onder andere Europees gestandaardiseerde kleuren. Bij de bedrading van de elektra installatie in deze woning is hiervan afgeweken. Met afwijkende kleuren kan het systeem overigens prima functioneren.

De gebruikelijke kleuren volgens deze Europese standaard zijn als volgt:

- Bruin is de fasedraad
- Blauw is de nuldraad

- Zwart is de schakeldraad
- Groen/geel is de aarddraad



Vinyl of jute bedrading

Goed

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

Stalen buis

Goed

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

Groepen en meterkast

Matig

Er is wat mechanische schade of er ontbreken kleine onderdelen aan de groepenkast, dit kan eenvoudig worden hersteld en/of alsnog worden aangebracht. De groepen en meterkast verkeren verder in een voldoende en goede conditie, het geheel is actueel en kan prima functioneren.

- Door ontbrekende onderdelen aan de groepenkast kan zich stof ophopen in de kast. De warmte van de elektrische installatie in combinatie met stof en vuil kan het begin zijn van brand!

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

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

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

Het is niet duidelijk welke groepen waarvoor zijn bedoeld. Bij doorbranden van een stop of uitschakeling van een groep is het handig om te weten in welke hoek u moet zoeken naar een eventueel probleem of kortsluiting. Op internet kunt u sjablonen downloaden om eenvoudig de indeling van uw groepen altijd duidelijk en direct inzichtelijk te hebben.

De meterkast kan onvoldoende ventileren. U wordt geadviseerd een voorziening toe te passen voor luchtverversing. denk hierbij aan een rooster in de deur (aan onderzijde) of een rooster in de wand van de meterkast. De kast zal vele malen minder muff ruiken, minder stof vasthouden en minder gevoelig zijn voor het kweken van schimmels en dergelijke.

Aantal groepen

Redelijk

Er is een groepenkast met 7 of minder groepen in de woning aanwezig. Voor een doorsnee woning is dit 'net aan' maar eigenlijk onvoldoende. Bedenk dat bijvoorbeeld alleen een wasmachine, een wasdroger, een vaatwasser en een oven/magnetron ieder al een aparte groep nodig hebben. Er zijn dan dus al snel onvoldoende groepen om de rest van de woning, schuur en eventueel tuin te verdelen. Vanaf ten minste 7 groepen beoordelen wij als voldoende, echter in de meeste woningen zitten al snel 10 groepen.

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

Hoofdschakelaar

Matig

Op de groepenkast is geen hoofdschakelaar aanwezig.

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

Aardlekschakelaar

Goed

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

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

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

Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten

Slecht

In de woning zijn gebreken aan 10 schakelaars. Reparatie heeft geen zin, vervangen gaat sneller en is dus voordeliger. Aan de overige schakelaars in de woning zijn geen of slechts minimale gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert verder in een voldoende conditie en lijkt prima en ook veilig te kunnen functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€900	€0

In de woning zijn gebreken aan 10 wandcontactdozen (stopcontacten). Reparatie heeft geen zin, vervangen gaat sneller en is dus voordeliger. Aan de overige wandcontactdozen (stopcontacten) in de woning zijn geen of slechts minimale gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert verder in een voldoende conditie en lijkt prima en ook veilig te kunnen functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€900	€0

De schakelaars en stopcontacten in de woning zijn weliswaar gedateerd maar kunnen nog prima en goed functioneren. Vervangen is niet direct noodzakelijk. Bij veranderingen aan de installatie adviseren we wel dit gedateerde schakelmateriaal en de wandcontactdozen (stopcontacten) te vervangen.

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

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

Bij circa 10 lichtpunten zijn gebreken opgemerkt, reparatie lijkt niet meer mogelijk. Ook in verband met de veiligheid adviseren wij de lichtpunten te vervangen. Uitgangspunt hierbij is dat de niet zichtbare en huidige bedrading kan worden gebruikt en dat hierop met de nieuwe lichtpunten kan worden aangesloten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€780	€0	€0

Randaarde op wandcontactdozen

Slecht

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

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

Tijdens de bouwkundige keuring is daar waar aanwezig en op basis van een steekproef de aarding in de wandcontactdozen gecontroleerd. Als huiseigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor de veiligheid in uw woning, in dit geval is gebleken bij de meting dat de aarding niet of onvoldoende functioneert in de volgende ruimtes: Door kortsluiting is er brand ontstaan, het gehele systeem moet door een specialist nagekeken worden op gebreken.. Bij gebreken adviseren wij altijd een plaatselijke elektricien te betrekken voor een volledige inspectie en keuring van uw installatie, deze kunnen de specifieke gebreken aan de installatie inventariseren en oplossen. Omdat niet duidelijk is wat er eventueel hersteld moet worden en wat hiervan de kosten zijn is een stelpost opgenomen ten bedrage van € 415,00 voor in elk geval onderzoek en beperkte herstelwerkzaamheden. De kosten kunnen afwijken na vervolgonderzoek door de elektricien.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€520	€0	€0

14.2 Watersysteem

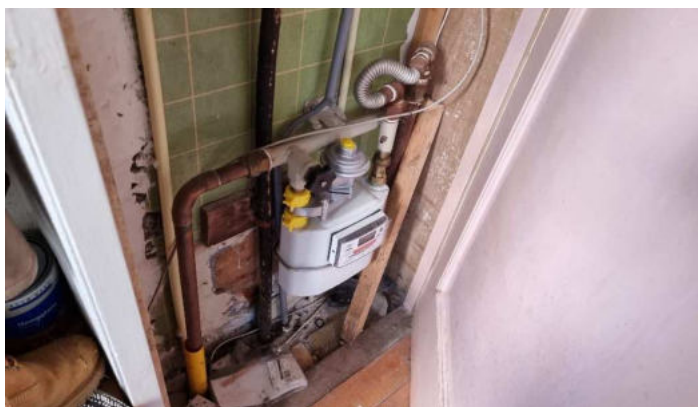
Goed

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

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

Niet waarneembaar

De watermeter is niet gezien tijdens de inspectie, hierover kunnen dan ook geen uitspraken worden gedaan. E.e.a is niet beoordeeld.



14.3 Gasinstallatie

Goed

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

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

14.4 Centrale verwarming woning

Goed

De installatie is visueel gecontroleerd, een eventuele kap is niet verwijderd. Wij zijn niet bekend of het geheel is aangesloten conform de voorschriften van de leverancier. Het geheel is gecontroleerd op het wel of niet kunnen functioneren van het systeem. De installatie is niet doorgemeten op waarden, CO_2 (koolmonoxide) en of de combinatie ketel en thermostaat wel of niet goed (met elkaar) kunnen functioneren en aan alle veiligheidsnormen voldoet. Dergelijke inregeling en afstelling van het systeem is dusdanig specialistisch, dat dit buiten de scope valt van deze bouwkundige keuring. Bij normaal en regulier onderhoud wordt dit periodiek gecontroleerd en afgesteld.

- Het dringende advies is dan ook om uw ketel jaarlijks te doen laten controleren. Wij adviseren tevens het gehele systeem door een installateur te doen laten controleren en afstellen alvorens u hiervan gebruik gaat maken. Mogelijk kunt u nog met niet genoemde kosten of onderhoudshandelingen geconfronteerd worden. U bent daarna verzekerd van een veilig gebruik!



Verwarming (ketel)

Goed

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

Onderhoud & bouwjaar

Goed

Het is niet zichtbaar dat regelmatig onderhoud is gepleegd aan de CV-ketel.

- Jaarlijks onderhoud aan een CV-ketel wordt geadviseerd.
- Laat het onderhoud vastleggen in het onderhoudsboekje bij de CV ketel.
- Indien ook het vervangen van de ketel (per direct) wordt geadviseerd, kan dit onderhoud vanzelf achterwege worden gelaten.

Gezien het bouwjaar (ongeveer 2015) van de CV-ketel is vervangen niet aan de orde.



Opmerkingen CV ketel

Goed

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



14.6 Radiatoren

Slecht

Er zijn gebreken en/of defecten aan radiatorkranen. Losse onderdelen kunnen meestal nog wel worden aangeschaft, in het ergste geval moeten enkele kranen worden vervangen.

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

Van één of meerdere radiatoren is de ophanging niet optimaal en kan worden verbeterd. Een goede bevestiging aan de wand voorkomt dat er lekkages of andere gebreken aan koppelingen gaan ontstaan met mogelijk nare gevolgen.

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

Er zijn gebreken of ontbrekende onderdelen voor wat betreft de beugeling van het leidingwerk naar de radiatoren aan de wanden. Doordat het leidingwerk niet goed is gemonteerd kan tijdens opwarmen en afkoelen het systeem hinderlijke geluiden afgeven. Tevens beweegt het leidingwerk en is er een risico dat koppelingen loskomen en lekkages ontstaan. Het herstellen en/of verbeteren van de bevestiging kan eenvoudig worden uitgevoerd.

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

Op enkele koppelingen is een lekkage. De lekkages worden minder naar mate de druk in het CV-systeem afneemt. Indien de druk in het CV-systeem lager wordt, kunnen er storingen optreden. Bij combiketels wordt dan ook de productie van warm water gestopt. Kortom de lekkages, groot of klein, moeten worden hersteld. Een eerste herstelpoging zou kunnen zijn dat de koppelingen nog wat verder worden aangedraaid. Lukt dat niet dan kan het vervangen van koppelingen daar waar nodig worden toegepast.

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

Er is roestvorming aanwezig op radiatoren, vooral daar waar roest aanwezig is op de koppelingen of in natte ruimtes verdient dit wat extra aandacht. Het is zaak dat indien mogelijk oorzaken worden weggenomen, roest wordt verwijderd en de materialen worden beschermd met een primer en afgewerkt met een lak.

14.9 Haard met rookgasafvoer

Niet waarneembaar

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

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

15 Ventilatie in de woning

Slecht

Meer informatie over specifiek de ventilatie van de badkamer en het toilet leest u in de voorgaande hoofdstukken 13.1 en 13.2

15.1 Ventilatie systeem

Matig

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

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

15.2 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Slecht

De ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen zijn niet goed onderhouden en functioneren hierdoor niet optimaal. De roosters zijn vervuild en dienen te worden gereinigd, dit kan eventueel door zelfwerkzaamheid. Of de roosters van voldoende capaciteit zijn is niet berekend. Door het matige tot onvoldoende onderhoud functioneren onderdelen niet zoals bedoeld. Wij adviseren om het achterstallig onderhoud conform de voorschriften van de leverancier alsnog uit te voeren.

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

De ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen verkeren in een redelijke conditie, maar functioneren matig en moeizaam. Deze dienen te worden onderhouden en gereinigd. Dit kan eventueel door zelfwerkzaamheid. Lees de hiervoor geplaatste opmerking met betrekking tot het reinigen van deze ventilatie roosters. Voor het onderhouden van de ventilatieroosters kunt u onderhoudsinstructies bij de leverancier of op internet downloaden. Of de roosters van voldoende capaciteit zijn is niet berekend. Door het matige tot onvoldoende onderhoud functioneren onderdelen niet zoals bedoeld. Wij adviseren om het achterstallig onderhoud conform de voorschriften van de leverancier alsnog uit te voeren.

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

4 ventilatieroosters boven de ramen/kozijnen functioneren geheel niet meer. De ventilatie in de woning is hiermee onregelmatig en ongezond. 4 ventilatieroosters dienen te worden vervangen. Het nadeel hiervan is vaak dat de beglazing moet worden verwijderd en teruggeplaatst, schilderwerk zal beschadigen en dergelijke. Laat u adviseren door een deskundige glashandel, wellicht heeft deze voor u nog interessante mogelijkheden. Of de huidige roosters van voldoende capaciteit zijn is niet berekend. Door het matige tot onvoldoende onderhoud functioneren

onderdelen niet zoals bedoeld. Wij adviseren ook om (daar waar nodig) het achterstallig onderhoud conform de voorschriften van de leverancier alsnog uit te voeren.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€880	€0



16 Brandveiligheid in de woning

Slecht

16.1 Plafonds brandveiligheid

Slecht

Er zijn licht ontvlambare materialen aanwezig als plafond afwerking (bijvoorbeeld PVC schroten of Tempex). Deze afwerkingen kennen een snelle branddoorslag, bij PVC schroten is ook de rookontwikkeling zeer sterk. Wilt u minder risico en een hogere brandwerendheid dan kan beter een ander materiaal als plafondafwerking worden aangebracht. Het onderliggende materiaal is onbekend en visueel niet waarneembaar.

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

16.3 Rookmelders

Slecht

In de woning zijn geen rookmelders, deze behoren op elke verdieping aanwezig zijn! Een rookmelder is bedoeld om een brand te detecteren, hierop kunnen de melders een luid signaal geven. Vanwege de aanstaande verplichting nemen we een stelpost op om 2 rookmelder(s) in de woning te monteren. Voor uw eigen veiligheid!

- Sinds 2003 geldt de verplichting van een rookmelder op elke verdieping al voor nieuwbouwhuizen, per 1 juli 2022 geldt deze verplichting ook voor bestaande bouw.
- Controleer jaarlijks (indien van toepassing) de batterijen en vervang deze minstens eens per 2 jaar.
- Op de melder zit een controle/test knop, doe deze test tenminste eenmaal per jaar. De aanwezige rookmelders zijn niet op functioneren gecontroleerd.
- Met een brandmelder kan een brand al in een vroeg stadium worden gedetecteerd en schade gereduceerd.

Rookmelders hebben een technische levensduur van 10-jaar. Vervuiling door stof zorgt ervoor dat de in de rookmelder aanwezige rookkamer vervuild raakt. Detectie van rook en brand wordt hierdoor minder nauwkeurig. De kans bestaat dat een rookmelder eerder een vals alarm geeft of rook te laat wordt gedetecteerd. Vervang dus tijdig alle rookmelders die in uw huis zijn gemonteerd. De vervangingsdatum treft u aan op iedere rookmelder, de datum voor vervanging kunt u terugvinden op de zij- of onderkant van de melder.

Wanneer u uw huis gaat opknappen of verbouwen mag dit niet tot gevolg hebben dat de brandveiligheid vermindert. Besef dat door het verwijderen van deuren of tussenwanden, brand en rook zich vanuit een ruimte snel door de gehele woning kan verspreiden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€240	€0	€0

17 Kruipruimte

Niet waarneembaar

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

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

19 Houten vloer

Niet waarneembaar

Inspectie van de houten begane grond vloer kon geheel niet worden uitgevoerd. Hierdoor zijn meerdere elementen, onderdelen en gedeeltes in de kruipruimte niet geïnspecteerd. Zo kunnen we niets zeggen over de vloeren, de vloerconstructie, de riolering, het klimaat in de kruipruimte en/of er nog bijvoorbeeld asbest aanwezig is als riolering, afval en dergelijke. Alles wat zich op enig moment als gebrek voordoet in deze kruipruimte valt niet binnen de scope van deze inspectie.

21 Riolering in woning/kruipruimte

Niet waarneembaar

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

23 Fundering van de woning

Niet waarneembaar

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

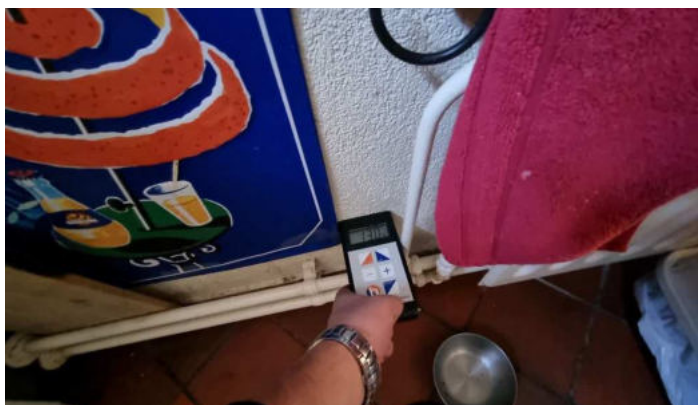
- Houten paalkop, kesp, langshout en schuifhout moeten alle onder de laagste grondwaterstand blijven staan om rotten van het hout te vermijden.
- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem, dit is deels inzichtelijk door op internet te zoeken op 'bodemdalingsskaart'. Er zijn gebieden waar de bodem 3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

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

24 Optrekkend vocht

Goed

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



26 Daken

Redelijk

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

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

Op het hoofddak van de woning is een bitumen dakbedekking aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken zoals aanbouwen, veranda's, dakkapellen of schuren mee te bedekken.

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



26.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

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

- Bij oudere woningen is enige doorzadeling gerelateerd aan het bouwjaar van de woning niet ongewoon, bijzondere afwijkingen zijn echter niet opgemerkt.
- Met deze visuele opname van het dakvlak aan de buitenzijde, wordt niet bedoeld dat het onderliggende dakbeschot is geïnspecteerd, indien mogelijk en van toepassing zijn hierover in hoofdstuk 6 opmerkingen gemaakt.

26.3 Horizontale uitlijning noklijn

Goed

De horizontale noklijn is op afstand bekeken, hier zijn visueel geen afwijkingen waarneembaar. De onderliggende kapconstructie en eventueel nokbalk lijkt constructief in orde en van voldoende sterkte.

26.4 Pannendak

Matig

Algehele conditie van de pannen

Redelijk

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

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

Pannen

Matig

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

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

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

- Om te voorkomen dat het mos snel terugkomt adviseren wij het dak met (verdunde) chloor na te spoelen.
- Ook zijn in elke bouwmarkt diverse middelen beschikbaar om mos te verwijderen of preventief te voorkomen.

Er zijn meerdere pannen met gebreken, reparatie hiervan is niet mogelijk. Er dienen ongeveer 15 pannen vervangen te worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€270	€0	€0

Als uw keramische dakpannen afschilferen of het glazuur eraf schilfert, is de kwaliteit ondermaats. Het is erg moeilijk om in te schatten op welk moment welke pannen vervangen moeten worden. Dit dak is nu een punt van zorg en aandacht en moet ten minste eenmaal per jaar worden gecontroleerd. Als het afschilferen van de pannen te veel wordt zal het pannendak of een aantal pannen op enig moment vervangen moeten worden. Hou er dus rekening mee dat dit in de toekomst nog kosten met zich mee zal brengen.

- In dit geval is het risico hoger op gebarsten pannen in de winter, dit kan ook duiden op onvoldoende ventilatie onder de pannen.



Nokpannen

Matig

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

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

Aan de aansluiting tussen dakpannen en nokvorsten moet herstel worden uitgevoerd. De huidige aansluiting is onvoldoende en/of er zijn gebreken. In dit geval moet 6 m¹ herstel worden uitgevoerd. Wij adviseren hier een flexim dakmortel te gebruiken. Flexim dakmortel gebruikt men onder andere voor reparatie en renovatie. Dit is de perfecte, stormvaste eindafwerking van uw dak. Deze dakmortel is in het bijzonder geschikt om oude, verweerde en gescheurde cementvorsten te repareren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€840	€0



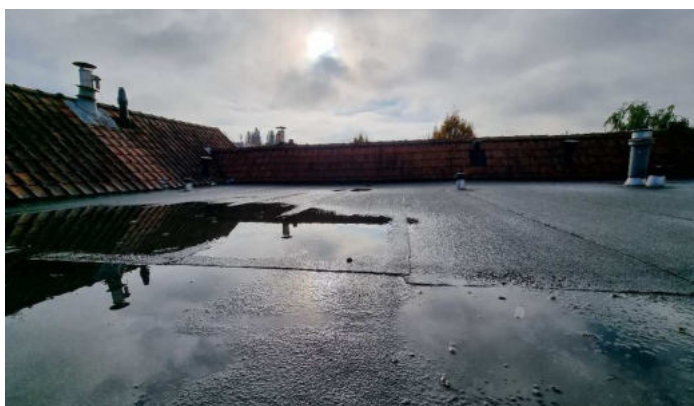
Overige opmerkingen dak

Niet waarneembaar

Binnen vandaan kon het dakbeschot niet worden geïnspecteerd. In verband met verhinderingen of beperkingen, is het dakbeschot ook aan de buitenzijde niet onder de dakbedekking/dakpannen geïnspecteerd.

26.7 Bitumen dak

Redelijk



Algehele conditie bitumen dak

Goed

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

- Maak het dak twee maal per jaar schoon.
- Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan.
- Loop nooit op het dak bij hoge of lage temperaturen.
- Controleer de loodstroken op gebreken tussen de gevel en dakaansluiting

Gebreken bitumen dak

Redelijk

Op het dak is vervuiling aanwezig, zowel de vervuiling op de bedekking als bij de afvoeren dienen te worden verwijderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€145	€0	€0

26.16 Diverse dak

Matig

Schoon water op een dak is meestal geen probleem. Het wordt echter een ander verhaal als er over de gehele oppervlakte van het dak een laag water blijft staan, of als er een grote plas stilstaand water op het dak blijft staan en het water niet weg kan komen. Om schade aan het dak te voorkomen is het verstandig om het water goed af te voeren door hemelwaterafvoeren te plaatsen of te zorgen voor een goed afschot.

- Controleer of de afvoeren niet worden belemmerd door mos, bladeren of takjes.
- Blijft er water op één plek staan en kan dat water niet wegstromen? Dan kan er schade aan de dakconstructie ontstaan en de dakconstructie kan verzwakken.
- Met water op een dak is de kans aanwezig dat dit waterbad beesten aantrekt en dat er op den duur planten in gaan groeien.

27 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Matig

Op de woning is een (of meerdere) schoorsteen aanwezig, voor zover als mogelijk is deze (vaak op afstand) kritisch bekeken, maar in voorkomende gevallen dus niet altijd volledig gezien. Opgemerkte gebreken worden hierna benoemd. De bovenzijde hebben we vanzelf niet kunnen inspecteren, hiervoor zou een drone nodig zijn of een hoogwerker, dit valt buiten de scope van deze inspectie. * Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteen voldoet. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd * Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf

27.1 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 1

Matig

Schoorsteen

Slecht

Het voegwerk verkeerd in een slechte conditie. Het voegwerk kan het beste zo spoedig mogelijk worden vervangen. Wanneer de voegen vergaan zijn is de kans aanwezig dat er lekkage gaat ontstaan in uw schoorsteen. Het gevolg van een lekkage in het rookkanaal is dat er water naar beneden kan komen en bovendien het gehele metselwerk kan aantasten.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€620	€0	€0

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

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

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



Overige gebreken schoorsteen

Matig

Er zijn gebreken opgemerkt aan de loketten. De gebreken kunnen relatief eenvoudig worden hersteld. Om risico op een lekkage te verkleinen adviseren we om dit zo spoedig mogelijk te herstellen.

- Een loket is een loodconstructie die toegepast wordt voor de waterdichte aansluiting van een pannendak met een schoorsteendoorvoer of met opgaand metselwerk.
- De vrij lange punten van de loketten kunnen bij niet al te zwaar lood bij storm opwaaien, dit kan worden voorkomen door de onderzijde te verzwaren met een dubbel gevouwen plat stukje lood.

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

De loodaansluiting tussen de schoorsteen en het dak is niet optimaal, er zijn gebreken opgemerkt aan de loodslab. Hier kan nog relatief eenvoudig herstel / reparatie worden uitgevoerd. Om het risico op een lekkage te verkleinen adviseren we om dit zo spoedig mogelijk te herstellen.

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

De bovenzijde van de schoorsteen is afgesmeerd met cement. Meestal omdat deze afsmering niet waterdicht is kan vocht eenvoudig intrekken. Bij vorst of bevriezing van ingetrokken vocht ontstaat schade, scheurvorming of komt het cement (deels) los. In dit geval zijn beperkte reparabele gebreken opgemerkt. Het is raadzaam om na reparatie de cementen afsmering te voorzien van een waterdichte coating om vochtintrek te voorkomen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. Het is in dit geval beter om op 1 potten alsnog een regenkap aan te brengen, hiermee wordt inwatering in de rookgasafvoer voorkomen, uw kanaal wordt ook beschermd tegen vorming van vogelnesten. Laat u wel adviseren! Een verkeerde kap op uw kanaal kan voor veel problemen zorgen of gevaarlijke situaties.

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



Asbestkanaal in schoorsteen

Goed

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

- Bekijk op [asbestwegwijzer](#) de mogelijke asbestverdachte materialen in of buiten de woning.

27.2 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren 2

Matig

Schoorsteen

Matig

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

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€620	€0

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

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

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



Overige gebreken schoorsteen

Slecht

De loodaansluiting tussen de schoorsteen en het dak is in slechte conditie en heeft bij lange na niet de bedoelde functie. De loodslab moet worden vervangen. Om het risico op een lekkage te verkleinen adviseren we om dit zo spoedig mogelijk uit te voeren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

De bovenzijde van de schoorsteen is afgesmeerd met cement. Meestal omdat deze afsmering niet waterdicht is kan vocht eenvoudig intrekken. Bij vorst of bevroering van ingetrokken vocht ontstaat schade, scheurvorming of komt het cement (deels) los. In dit geval zijn beperkte reparabele gebreken opgemerkt. Het is raadzaam om na reparatie de cementen afsmering te voorzien van een waterdichte coating om vochtintrek te voorkomen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0

Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. In dit geval is er schade, zijn er gebreken of breuk aan deze potten en moeten 1 potten worden vervangen.

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

Om inslag van regen en valwinden in de schoorsteen te minimaliseren is de schoorsteen aan de bovenzijde voorzien van één of meerdere schoorsteenpotten. Het is in dit geval beter om op 1 potten alsnog een regenkap aan te brengen, hiermee wordt inwatering in de rookgasafvoer voorkomen, uw kanaal wordt ook beschermd tegen vorming van vogelnesten. Laat u wel adviseren! Een verkeerde kap op uw kanaal kan voor veel problemen zorgen of gevaarlijke situaties.

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



Asbestkanaal in schoorsteen

Goed

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

- Bekijk op [asbestwegwijzer](#) de mogelijke asbestverdachte materialen in of buiten de woning.

28 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

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

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

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

29 Goten

Matig



29.1 Zinken goot

Matig

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

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

Het materiaal van de goot is oud, het geheel kan nog functioneren, er zijn geen directe lekkages of gebreken opgemerkt. Vanwege het verlopen van de economische levensduur van het materiaal moet rekening worden gehouden dat de goten op termijn vervangen moeten worden.

In dit geval moet op termijn 6 strekkende meter goot worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€930	€0

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

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

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

30 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

Slecht

30.1 Overstekken

Slecht

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

De originele overstek (geheel of deels) is bekleed met een volkern of kunststof materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld. Het materiaal is NIET geventileerd aangebracht, tussen de verschillende materialen kan het nu niet ventileren, en is de kans op condensvorming groot met aantasting/houtrot van het onderliggende houtwerk als gevolg. Wij adviseren het materiaal waarmee de overstek is bekleed te verwijderen, en opnieuw (op rubbers) professioneel en geventileerd aan te brengen en/of de overstek terug te brengen of te herstellen in de originele uitvoering.

- Het kan zijn dat na verwijdering van het volken of kunststof materiaal gebreken aan het onderliggende houtwerk zichtbaar worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€705	€0



30.2 Boeiboorden

Slecht

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

De boeiboorden zijn gecontroleerd op houtrot. Dit is helaas aangetroffen op een aantal plaatsen. Dit houtrot dient professioneel te worden hersteld waarna ook het schilderwerk (plaatselijk) nieuw aangebracht dient te worden.

- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen.
- Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld of houtrot kan ook wel/niet professioneel, maar bewust zijn verborgen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€240	€0	€0

De originele boeiboorden zijn (geheel of deels) bekleed met een (volkern) materiaal. De materialen achter deze afwerkingen kunnen nu niet worden beoordeeld. Het volkern materiaal is NIET geventileerd aangebracht, tussen de verschillende materialen kan het nu niet ventileren, en is de kans op condensvorming groot met aantasting/houtrot van het onderliggende houtwerk als gevolg. Wij adviseren het volkern materiaal waarmee de

overstek is bekleed te verwijderen en opnieuw (op rubbers) professioneel en geventileerd aan te brengen.

- Het kan zijn dat na verwijdering van het trespa gebreken aan het onderliggende houtwerk zichtbaar worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€720	€0

Bij het steekproefsgewijs controleren van de boeiborden op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat het houtwerk niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeert en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is in dit geval dus van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Let op: houtrot kan altijd naast het gemelde ook nog aanwezig zijn op andere niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld. Helaas kan houtrot ook niet professioneel bewust zijn verborgen.



32 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Slecht

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

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

32.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Slecht

De HWA loopt over en/of er is onvoldoende afwatering of (afvoer)capaciteit, dit kan het gevolg zijn van een verstopping, breuk of ander (niet zichtbaar) gebrek aan de hemelwaterafvoer boven of onder het maaiveld. Gebreken kunnen meestal eenvoudig worden gelokaliseerd en hersteld. Voorzichtigheidshalve nemen we een stelpost op om dit beter te onderzoeken en te doen laten herstellen.

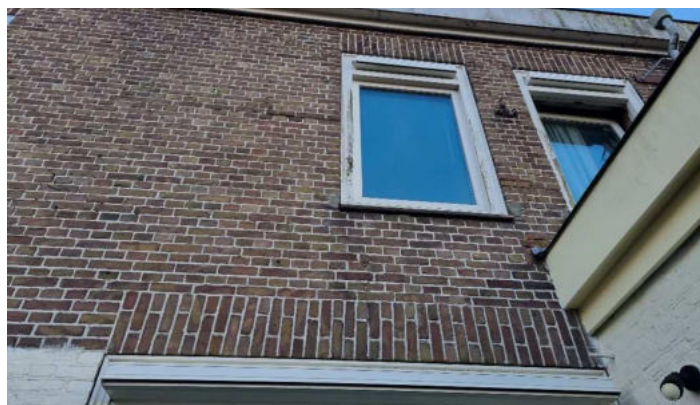
Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€520	€0	€0

34 Gevels

Matig

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

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



34.1 Uitlijning van de woning

Goed

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



34.3 Bevindingen gevel(bekleding)

Slecht

De gevel(bekleding) is aan de buitenzijde vervuild. Dit is niet fraai en ook voor de levensduur van de materialen niet de meest ideale omstandigheid. Jaarlijks onderhoud aan een dergelijke gevel wordt geadviseerd. Denk hierbij aan op zijn minst het reinigen van de gevel(bekleding).

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

In het verleden is diverse houtrot reeds hersteld, dit is kwalitatief voldoende uitgevoerd en kan gehandhaafd blijven. Op termijn moet rekening worden gehouden dat incidenteel, bij reguliere schilderbeurten, er altijd beperkt houtrot zichtbaar kan worden op niet verwachte plaatsen. Indien frequent en goed onderhoud wordt uitgevoerd is dat goed te herstellen.

In de gevelbekleding is op 4 plaatsen houtrot aanwezig. Dit moet worden hersteld! Na deskundige reparatie moet het schilderwerk eveneens worden hersteld, bij voldoende en goed regulier onderhoud kan de gevel gehandhaafd blijven.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€480	€0	€0



34.4 Zetting en scheurvorming (metselwerk)

Matig

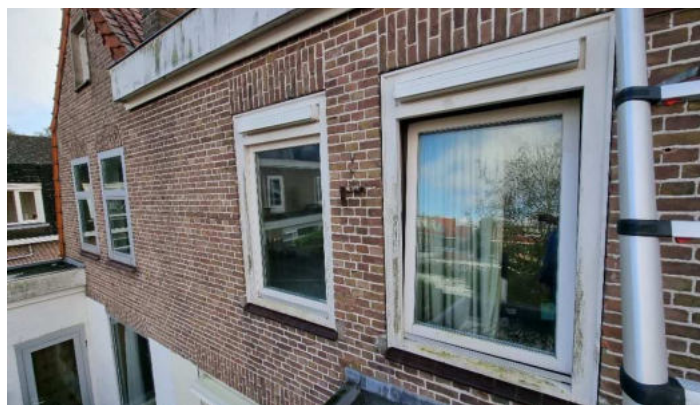
In de metselwerk gevel is scheurvorming aanwezig. Scheuren in het metselwerk kennen veel verschillende oorzaken o.a.:

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

In dit geval kan de oorzaak van de scheurvorming (ook of deels) worden toegeschreven aan het ontbreken van voldoende bewegingsvrijheid van het metselwerk. Doordat de krachten die vrijkomen onvoldoende kunnen worden afgegeven kan scheurvorming ontstaan. In dit geval kan de scheurvorming over een lengte van circa 4 meter worden hersteld.

- Bij reparatie van scheurvorming in metselwerk gevels kan het metselwerk op verschillende manieren worden hersteld. Afhankelijk van de situatie kan het nodig zijn om het metselwerk opnieuw te 'vertanden'. Hierbij worden delen metselwerk uitgehaald en opnieuw opgezet. Het advies is om dit te doen i.c.m. bijvoorbeeld het TotalWall systeem waarbij het gescheurde metselwerk nagenoeg onzichtbaar kan worden hersteld door het aanbrengen van wapening in de voegen en het daarmee in staat is om nieuwe beweging op te vangen zonder direct nieuwe schade te veroorzaken. Het is echter belangrijk om herstel uitsluitend uit te voeren wanneer de situatie stabiel is. Bij twijfel kan monitoring van de scheuren worden overwogen.
- Scheuren als gevolg van het ontbreken van voldoende bewegingsvrijheid van het metselwerk worden vaak door thermische invloeden veroorzaakt. Door het opwarmen en afkoelen van een gevel zet de steen uit en/of krimpt deze. Deze beweging wordt doorgaans d.m.v. een dilatatievoeg opgevangen. Naast het herstel van de zichtbare schade, verdient het de aanbeveling om op de juiste plaatsen een verticale dilatatievoeg aan te brengen.
- In voorkomende gevallen kan de bestaande en aanwezige scheurvorming worden verbeterd naar een dilatatie kitvoeg. Deze oplossing biedt minstens 60% financieel voordeel omdat de gevel niet wordt hersteld, maar de bestaande scheurvorming juist wordt gebruikt als dilatatiekitvoeg. Laat u adviseren door een deskundige!
- Het is echter nooit uit te sluiten dat op enig moment op een andere plaats in het metselwerk nieuwe scheurvorming kan optreden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€880	€0



34.5 Overige bevindingen gevels

Matig

Oud ijzer in de gevel (zoals bouten, moeren of andere soorten van metalen) dienen op korte termijn verwijderd te worden uit de gevel. Roestende metalen kunnen in omvang meer dan verdubbelen. Door dit corrosie proces ontstaan enorme krachten die schade (zoals scheurvorming of andere soorten schade) kunnen veroorzaken. Na verwijdering kan de ontstane schade worden hersteld door bijvoorbeeld deze af te dichten met een metselspecie of stenen te vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€320	€0	€0

Er is schade aan het metselwerk, deze schade inclusief het voegwerk dient te worden hersteld. Let erop dat de 'oude' stenen deskundig worden verwijderd, nieuwe stenen moet vertand worden aangebracht. Vertanden wil zoveel zeggen het bestaande metselverband na herstel nog aanwezig is. Metselverband is het verband of de rangschikking waarin stenen, bijna altijd worden gemetseld. In dit geval moeten circa 10 stenen worden vervangen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€450	€0

34.7 Voegwerk gevels

Slecht

Het voegwerk verkeert (deels) in een slechte conditie. Dit slechte voegwerk is niet goed voor de gevel, water wordt nu teveel geabsorbeerd door de stenen waardoor in de woning vochtproblemen kunnen ontstaan. Daardoor kunnen ook de stenen, bijvoorbeeld door bevriezing, op enig moment kapot vriezen. Het slechte voegwerk moet over een oppervlakte van ongeveer 5 vierkante meter worden vervangen. Geadviseerd wordt om deze werkzaamheden op korte termijn uit te voeren.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€425	€0	€0

34.8 Overige gebreken gevels

Matig

Er is opgemerkt dat eerder herstelwerkzaamheden aan de gevel zijn uitgevoerd. Dit geeft aan dat er zettingen of werkingen van materialen in het verleden hebben plaats gevonden. Door allerlei omstandigheden zoals bodemstructuur, temperatuur invloeden, te weinig dilataties, werking en zetting materialen kan altijd een schade of scheurvorming ontstaan. Omdat in dit geval eerder schade of scheurvorming aanwezig is geweest en hersteld, is de kans ook zeker aanwezig dat nieuwe schade of scheurvorming op enig moment gaat terug komen of op andere plaatsen gaat ontstaan.

De gevel is (deels) begroeid met een beplanting. De meningen of dit wel of niet schadelijk is voor een gevel zijn hierover verdeeld. Wij zijn van mening dat een begroeide gevel niet wenselijk is (en dus beter om te verwijderen).

- De gevel vervuult en wordt aangetast, indien het ooit verwijderd moet worden zal het reinigen hoge kosten met zich meebrengen.
- Ongedierte wordt hierdoor aangetrokken en vogels zullen zich in de begroeiing nestelen.
- De begroeiing kan door open stootvoegen of andere openingen naar binnen groeien, in de spouw groeien, ja zelfs onder het plafond in de woning terecht komen.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€0	€260

De ventilatieroosters welke mede dienen als ventilatie voor de kruipruimte en mogelijk ook voor de spouw zijn (door materialen, voegwerk of vervuiling) afgedicht. Deze roosters hebben een belangrijke functie voor de constructie en enkele onderdelen van de woning. Geadviseerd wordt dan ook om de vervuiling of voegwerk op korte termijn te verwijderen zodat de ventilatie roosters weer als bedoeld kunnen functioneren.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€205	€0	€0

Er zijn gebreken aan één of meerdere roosters in de gevel. Deze roosters zijn bedoeld om de toegang voor ongedierte naar de spouw en/of kruipruimte te blokkeren. In dit geval moeten de kapjes van 4 roosters worden vervangen. Bij gebreken aan deze roosters heeft ongedierte eenvoudig via de kruipruimte of spouwmuur eenvoudig toegang tot uiteindelijk de hele woning!

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€420	€0



34.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Goed

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

34.10 Trasraam

Goed

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

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

37 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Matig

In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd



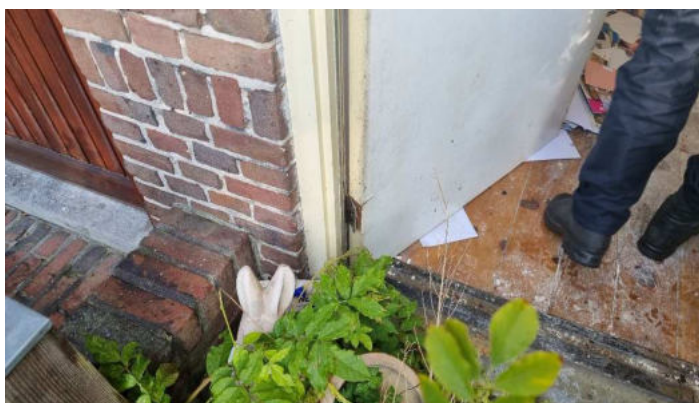
37.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Slecht

Er zijn diverse grote gebreken aan het hang- en sluitwerk van de kozijnen. Wij adviseren onderhoud uit te voeren. Daar waar nodig kunnen onderdelen worden vervangen of alsnog worden aangebracht.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€260	€0	€0



37.2 Houtrot kozijnen

Slecht

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

De kozijnen zijn gecontroleerd op houtrot, dit is helaas aangetroffen. Dit houtrot dient professioneel te worden hersteld waarna ook het schilderwerk (plaatselijk) nieuw aangebracht dient te worden.

- Tijdens deze bouwtechnische keuring (welke een visueel karakter heeft) hebben we slechts alleen aan de buitenzijde het houtrot opgemerkt, hierbij zijn we uitgegaan van een gemiddelde diepte en omvang. Bij herstel en bewerken van het kozijn op de houtrot locatie kan de omvang mee of tegenvallen.
- Op basis van de hoeveelheid houtrot welke we hebben opgemerkt zijn de onderstaande kosten voor reparatie berekend.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€600	€0	€0



Bij het steekproefsgewijs controleren van de kozijnen op houtrot, is opgemerkt dat op één of meerdere plaatsen houtrot in het verleden reeds is hersteld! Dit betekent dus dat één of meerdere kozijnen niet helemaal meer in een optimale goede conditie verkeren en er op termijn meerder houtrot kan gaan ontstaan en zichtbaar worden.

In de deur is houtrot aanwezig, herstel of reparatie wordt ook niet geadviseerd. Het beste en voordeligste resultaat wordt bereikt door de deur te vervangen. Na het vervangen kan de deur worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€620	€0

37.5 Kozijnbevestiging

Goed

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

37.7 Kozijn vervuiling

Matig

De kozijnen zijn op onderhoud en vervuiling gecontroleerd. De kozijnen zijn niet optimaal onderhouden, vervuiling is reeds ingevreten in de afwerking. Dit is niet goed voor de levensduur van de afwerking, kozijnonderdelen en de kozijnen. Alsnog adviseren wij om de kozijnen per direct en regelmatig te gaan onderhouden.

- Geen regelmatig onderhoud zal de levensduur van bijvoorbeeld schilderwerk met 30% verkorten.
- Slecht onderhoud en vervuiling van de kozijnen is niet fraai en hebben een negatieve invloed op de uitstraling van de woning.

37.10 Beglazing

Slecht

Beglazing

Slecht

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

De isolerende beglazing is op gebreken, breuk en lekkage gecontroleerd, ten tijde van de inspectie is gebleken dat circa 3 m2 moet worden vervangen. De overige beglazing verkeert voor zover zichtbaar in een goede en voldoende conditie.

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

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



37.11 Overige gebreken kozijnen

Slecht

De onderdorpel van kozijnonderdelen zijn niet vrij van het maaiveld! Water, begroeiing en dergelijke belasten nu het (onbehandelde) houtwerk. Hierdoor kan versneld houtrot optreden! In de meeste gevallen wordt de omvang van eventueel houtrot pas zichtbaar indien grond, vervuild grind of bestrating is verwijderd en de kozijnonderdelen geheel zijn 'vrij' gemaakt. Indien houtrot reeds is aangetroffen dan is dat hiervoor (als stelpost) reeds opgenomen in deze begroting. De bij dit item benoemde kosten zijn bedoeld om (terrein) aanpassingen toe te passen zodat de kozijnonderdelen weer vrij zijn van voortdurende vochtbelasting, tegelwerk, grind of grond.

- Kozijnonderdelen dienen zichtbaar te zijn, en behandeld te kunnen worden!
- Kozijnonderdelen dienen niet in contact te staan met voortdurende vochtbelasting, tegelwerk, grind of grond.
- Kosten voor eventueel houtrot zijn onmogelijk goed te begroten en zijn heel nadrukkelijk opgenomen als een 'stelpost'.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€320	€0	€0

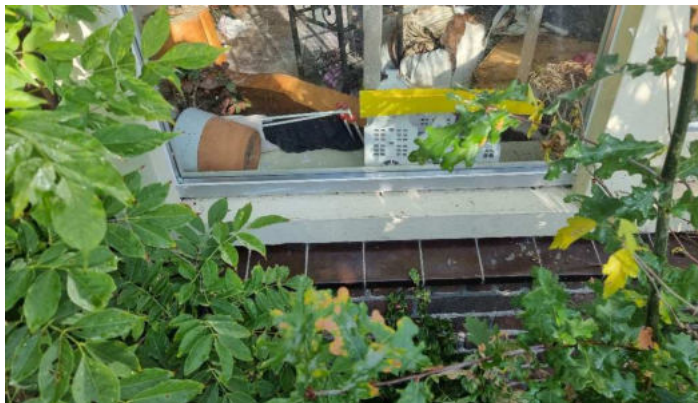
Enkele ramen en/of deuren klemmen of kunnen niet goed en soepel worden gebruikt en afgesloten. In de meeste gevallen kunnen niet goed sluitende ramen en deuren worden afgesteld. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat e.e.a. kan worden afgesteld en zijn de kosten hiertoe beperkt.

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

Door een capillaire werking kan vocht in versmallingen of te nauwe ruimtes hoger opkruipen dan dit normaal zou doen, met name treedt dit op in nauwe aansluitingen waartussen zich lucht bevindt. Door onderlinge werking kan vloeistof (meestal hemelwater) zowel omhoog als omlaag als in horizontale banen naar binnen worden gezogen. Dit vormt dus een risico, hierdoor zou houtrot (van binnen uit), een vochtprobleem of ander gebrek kunnen ontstaan. Dergelijke gebreken zijn nauwelijks zichtbaar of te lokaliseren, soms ontstaan dit soort gebreken en soms gaat het goed. In voorkomende gevallen is een gebrek vergevorderd voor dat dit zichtbaar wordt. Een opening van 5mm tot 7mm tussen materialen wordt over het algemeen groot genoeg geacht om te voorkomen dat er capillaire werking optreedt. Het advies is om deze situatie indien technisch mogelijk te verbeteren.

- De genoemde kosten zijn slechts bedoeld als attentie, zeer indicatief en niet onderbouwd.
- Een vervolg onderzoek is nodig om te bepalen of wijzigingen noodzakelijk en technisch mogelijk zijn.

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



Raamdorpelstenen (keramisch)

Matig

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

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

De raamdorpelstenen zijn vervuild met alg en/of mos, wij adviseren dit de reinigen en te onderhouden. Dergelijke vervuiling tast het materiaal aan, gaat ook vocht vasthouden en kan vervolgens (bijvoorbeeld bij bevriezing) schade aan het materiaal (vorstschade) tot zelfs breuk veroorzaken.

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

38 Schilderwerk buiten de woning

Slecht

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

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

38.2 Schilderwerk (per direct uitvoeren)

Slecht

Het schilderwerk (deels of het geheel) verkeert technisch in een slechte conditie. Per direct (binnen 1 jaar) moet diverse schilderwerk worden vernieuwd.

Kozijn schilderwerk

Slecht

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten 8 kozijnen worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€2.320	€0	€0

Deuren schilderwerk

Slecht

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten 3 deuren worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€420	€0	€0

Overstekken en boeiboorden schilderwerk

Slecht

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moeten 15 m2 overstek/boeiboord worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€1.125	€0	€0

Gevel sauswerk

Slecht

Per direct (hiermee wordt bedoeld binnen 1 jaar) moet 8 m2 gevel worden gesausd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€432	€0	€0

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

Redelijk

Er is een aanbouw, serre of garage (vast aan de woning) aanwezig, deze is beoordeeld op de bouwkundige staat en constructie. Het gevelwerk, de kozijnen alsmede de beoordeling van het schilderwerk is inbegrepen en samengevat in eerdere hoofdstukken over deze onderwerpen. * In veel gevallen zal de fundering van een aanbouw of serre niet zijn gezien omdat in dit aangebouwde deel geen kruipruimte is en/of deze niet toegankelijk is. * Een later aangebouwde aanbouw/serre heeft altijd een andere fundering, grondslag en bodemstructuur dan de woning, dat zorgt voor verschillende werkingen van het geheel. * In veel gevallen kan niet worden achterhaald hoe en of de aanbouw/serre goed op een fundering staat.

39.1 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 1

Goed

Dakbedekking

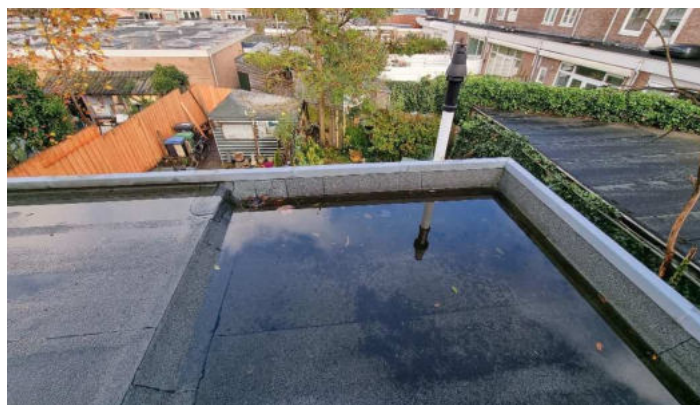
Goed

Op de aanbouw is een bitumen dakbedekking aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken zoals aanbouwen, veranda's, dakkapellen of schuren mee te bedekken.

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

De aanwezige dakbedekking verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken aangetroffen. Vervangen is op korte termijn zeker niet aan de orde. Een plat dak is wel kwetsbaarder dan een schuin(hellend) pannendak. Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan. Kunststof en rubber dakbedekkingen hebben een langere levensduur en vragen nauwelijks onderhoud.

- Inspecteer het platte dak twee keer per jaar. Het voor- of najaar is de beste periode om te inspecteren en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
- Gebruik voor het onderhoud nooit oplosmiddelen; die tasten de dakbedekking onherroepelijk aan.



Overige bevindingen dakbedekking

Matig

Het dak is vervuild, er ligt teveel vervuiling op het dak. Dit tast de dakbedekking aan en zal de levensduur van de dakbedekking verkorten. Algen en mosgroei, bladeren en alle overige vervuiling dient te worden verwijderd. Op zijn minst eenmaal per jaar moet het dak van dergelijke vervuiling worden ontdaan en/of onderhouden.

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

Zinken deklijst aanbouw

Goed

Aan de zinken deklijst van de aanbouw zijn geen bijzonderheden opgemerkt.

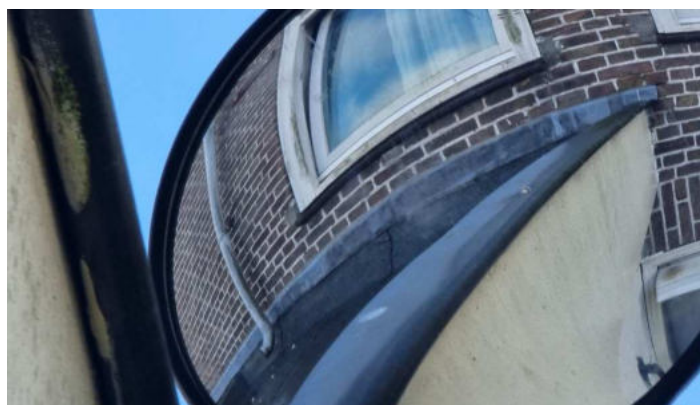
Loodaansluitingen dak naar gevel

Goed

Tussen het dak van de aanbouw en de gevel van de woning is een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting wordt waterdicht gemaakt door een loodstrook (voetlood). Dit lood zit normaal gesproken helemaal door de spouw van de gevel en is bevestigd aan het binnenblad.

- Het vrijhangende gedeelte aan de buitenzijde mag niet meer dan 80 mm breed (hoog) zijn. Anders wordt het kruipeffect (met risico van scheurvorming en inwateren) te groot.
- Een strook voetlood mag ten hoogste 1 m lang zijn en moeten elkaar met minimaal 8 cm overlappen.

Het dak van de aanbouw is geïnspecteerd en gecontroleerd op gebreken. Er zijn geen bijzonderheden opgemerkt aan de loodstroken, deze verkeren in een goede conditie.



Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw

Goed

Alle dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) zijn gecontroleerd op gebreken zoals houtrot of andere afwijkingen. De algehele indruk is goed, het geheel verkeert technisch in een voldoende conditie.

39.2 Aanbouw, garage en/of serre (aan woning) 2

Matig

Dakbedekking

Slecht

Op de aanbouw is een bitumen dakbedekking aanwezig. Bitumen dakbedekking, ook wel dakleer genoemd, is een uitstekend materiaal om platte daken zoals aanbouwen, veranda's, dakkapellen of schuren mee te bedekken.

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

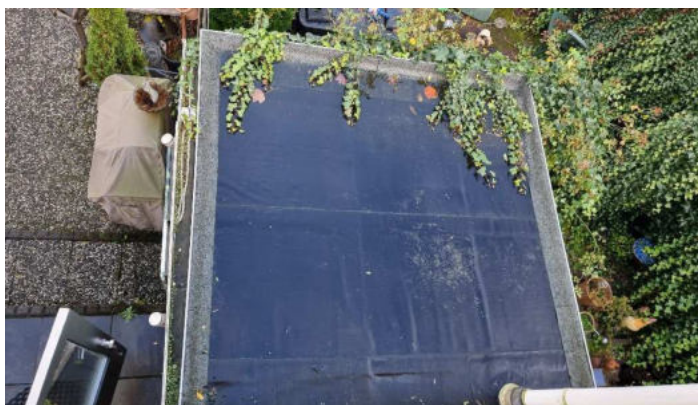
De aanwezige dakbedekking verkeert in een slechte conditie. Vervangen op korte termijn wordt hier geadviseerd! Een plat dak is kwetsbaarder dan een schuin(hellend) pannendak. Een bitumen dakbedekking kan 20 tot 40 jaar mee gaan. Kunststof en rubber dakbedekkingen hebben een langere levensduur en vragen nauwelijks onderhoud.

- Inspecteer het platte dak twee keer per jaar. Het voor- of najaar is de beste periode om te inspecteren en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
- Gebruik voor het onderhoud nooit oplosmiddelen; die tasten de dakbedekking onherroepelijk aan.

De dakbedekking is als slecht beoordeeld, vervangen per direct van 10 m2 dakbedekking wordt geadviseerd.

- Als u gaat vervangen adviseren wij u een keuze te maken tussen een bitumen dakbedekking, een rubber (EPDM) dakbedekking of een PVC dakbedekking. Een bitumen bedekking kan eventueel nog worden voorzien van grind (kiezels).
- PVC of EPDM zijn duurder maar hebben een langere levensduur (circa 40 jaar) en zijn geschikt voor het aanbrengen van een 'groen' dak.
- Nieuwe bitumen zijn het voordeligst. Deze hebben overigens ook een redelijke levensduur van circa 25 jaar bij regelmatig onderhoud.
- Laat u goed informeren over de verschillende soorten dakbedekking. Tegenwoordig zien wij steeds vaker dat een witte bitumen dakbedekking wordt toegepast voor platte daken. Een dergelijke dakbedekking blijft koeler in de zomer, rendement van bijvoorbeeld zonnepanelen verbeterd, lagere omgevingstemperatuur met als gevolg schonere lucht!

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



Loodaansluitingen dak naar gevel

Slecht

Tussen het dak van de aanbouw en de gevel van de woning is een aansluiting aanwezig. Deze aansluiting wordt waterdicht gemaakt door een loodstrook (voetlood). Dit lood zit normaal gesproken helemaal door de spouw van de gevel en is bevestigd aan het binnenblad.

- Het vrijhangende gedeelte aan de buitenzijde mag niet meer dan 80 mm breed (hoog) zijn. Anders wordt het kruipeffect (met risico van scheurvorming en inwateren) te groot.
- Een strook voetlood mag ten hoogste 1 m lang zijn en moeten elkaar met minimaal 8 cm overlappen.

Het voetlood zoals hiervoor omschreven moet (deels) worden vervangen. Het vervangen van dergelijk voetlood is niet eenvoudig! Bij metselwerk is de beste oplossing dat stroken stenen worden verwijderd zodat het lood in de spouw tegen het binnenblad gemonteerd kan worden. Een andere oplossing zou kunnen zijn dat het lood ten minste 4 cm diep wordt ingeslepen in een voeg. Indien het een montage onder een kozijn betreft wordt een vakman geadviseerd. In dit geval moet 3 meter worden vervangen!

- Het eenvoudig (vast)klemmen van het voetlood en dichtvoegen van een voeg is geen deugdelijk herstel.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€420	€0	€0

Dakdetails en/of dakafwerkingen van de aanbouw

Goed

Alle dakdetails en/of dakafwerkingen (zoals overstek, windveer, boeibord en/of waterborden) zijn gecontroleerd op gebreken zoals houtrot of andere afwijkingen. De algehele indruk is goed, het geheel verkeert technisch in een voldoende conditie.

44 Buiten de woning (tuin e.d)

Slecht

44.1 Algeheel onderhoud buiten de woning

Slecht

De algehele onderhoudsstaat en samenvatting van de woning aan de buitenzijde is: slecht onderhouden. Het geheel verkeert dus in een slechte conditie. Hier is weinig zorg aan besteed! Het zal enige moeite kosten om dit alles weer een beetje op orde te krijgen.

45 Slotopmerking & uitsluitingen

Goed

- De inspectie en opdracht betreffen uitsluitend het adres zoals bovenin de rapportage benoemd is. Geen enkel bouwkundig element, afwerking of onderdeel van belendende percelen maakt deel uit van deze inspectie, gevolgschade hierdoor opgelopen of risico's komen altijd voor rekening van de veroorzaker.
- Alleen de in dit rapport genoemde bouwkundige onderdelen zijn geïnspecteerd, niet genoemde bouwkundige onderdelen of elementen zijn dus niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie.
- Zwembaden en alle bijbehorende installaties zijn altijd uitgesloten van deze bouwkundige keuring.
- Voor de hiervoor bedoelde en in het rapport niet benoemde elementen of onderdelen welke niet geïnspecteerd of gezien konden worden, adviseren wij een vervolgonderzoek!
- De beglazing in en buiten de woning is niet gecontroleerd op veiligheid. In voorkomende gevallen is het aan te raden of hoort veiligheidsglas aanwezig te zijn. Met name wanneer het glas tot aan de grond komt, is het zeker aan te raden om veiligheidsglas gebruiken.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
Naam: [REDACTED] Volksbank	Bedrijf: Homekeur BV
Adres: Croeselaan 1	Adres: Gieterijstraat 82
Postcode: 3521BJ	Postcode: 2984AB
Plaats: Utrecht	Plaats: Ridderkerk
Telefoon: [REDACTED]	Telefoonnummer: 085 065 36 75
	Naam inspecteur: [REDACTED]
	Numero Kamer van Koophandel: 67431496
	Ingeschreven als: Bouwkundig adviesbureau
WONING	VERANTWOORDING
Adres: Koen van Oosterwijklaan50	Datum inspectie: 4 nov. 2021
Postcode: 1181DT	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
Plaats: Amstelveen	
Woningtype: Rijwoning	(handtekening inspecteur)
Bouwjaar (indicatie): 1925	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€7.715	€5.775	€13.490
Totaal bouwlagen	€29.467	€6.015	€35.482
TOTAAL WONING	€37.182	€11.790	€48.972

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

OPMERKINGEN

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering				-	-
A.1	Kruipruimte				-	-
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dak	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€550	€1.425
A.3.1	Dakbedekking	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€3.885	€1.770
A.3.2	Schoorstenen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€2.260	€620
A.4	Brandveiligheid	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€240	€0
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€780	€1.960
TOTAAL ALGEMEEN					€7.715	€5.775

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				-	-
B.1.2	Metselwerk / gevels	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€1.650	€1.890
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€2.460	€620
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€6.157	€825
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€1.800
B.4	Sanitair	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€19.200	€0
B.5	Ventilatie / vocht	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€880
B.6	Diversen				-	-
TOTAAL BOUWLAGEN					€29.467	€6.015

TOELICHTING

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

- **Op termijn noodzakelijke kosten:** Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en 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.	§ 3.5.2
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.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

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