

BOUWKUNDIGE KEURING

*Akkerbloemstraat 11
te Scharendijke*



bouwkundige keuringen en energie prestatie advies

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

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Administratieve gegevens	3
Leeswijzer	4
Kostensamenvatting	5
Inspectieresultaten	
1. Algemeen	6
2. Constructie en trappen	7
3. Daken, schoorsteen	8
4. Dakkapel, dakraam	11
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	12
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	14
7. Kozijnen en beglazing (exterieur)	16
8. Keuken, toilet en badkamer	18
9. Verwarming en warm water	21
10. Electra en brandveiligheid	23
11. Water en gas	25
12. Ventilatie	27
13. Kruipruimte en kelder	28
14. Vloeren	30
15. Fundering	32
16. Afvoeren en riolering	33
17. Gevels exterieur	34
18. "Buiten de woning"	36
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	37
Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie	42
Bijlage: Algemene toelichting	0



Administratieve gegevens

Opdrachtgever

Naam : Testrapport
Adres : Akkerbloemstraat 11
Postcode : 4322 CC
Plaats : Scharendijke
Telefoon :

Woning

Adres : Akkerbloemstraat 11
Postcode : 4322 CC
Plaats : Scharendijke
Inspectiedatum : 27-09-2012

Keuringsinstantie

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

Verantwoording

Rapportnummer : 123456
Rapportdatum : 8-10-2012
Inspecteur : RJ Bom



.....
(handtekening)



Leeswijzer

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

Hoofdgroepen.

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

Samenvatting.

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

Inspectiedetails.

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

NHG rapportage.

De rapportages van Woningkeur groep BV zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage van een bouwtechnische keuring voor de NHG aan moet voldoen. De NHG rapportage en bijbehorende eisen zijn achterin de rapportage weergegeven ter toelichting op de beoordeling en uitkomsten van de inspectie. Vanaf pagina 37 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een woning, als relevant ziet voor de kostenindicatie.

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

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

Belangrijk informatie m.b.t. kostenberekeningen.

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

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

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



Kostenraming totale inspectie (verzamelstaat)

Elementen	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	-	-	-	-	6
Constructie en trappen	-	-	-	-	7
Daken, schoorsteen	€ 282,00	€ 2.903,00	-	€ 3.185,00	8
Dakkapel, dakraam	-	€ 85,00	-	€ 85,00	11
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 1.513,00	-	-	€ 1.513,00	12
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	-	-	€ 120,00	-	14
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 1.675,00	-	-	€ 1.675,00	16
Keuken, toilet en badkamer	€ 120,00	€ 120,00	-	€ 240,00	18
Verwarming en warm water	-	€ 910,00	-	€ 910,00	21
Electra en brandveiligheid	-	-	€ 85,00	-	23
Water en gas	-	-	€ 160,00	-	25
Ventilatie	-	€ 305,00	€ 120,00	€ 305,00	27
Kruipruimte en kelder	€ 2.200,00	-	-	€ 2.200,00	28
Vloeren	-	€ 220,00	-	€ 220,00	30
Fundering	-	-	-	-	32
Afvoeren en riolering	-	€ 420,00	-	€ 420,00	33
Gevels exterieur	-	-	-	-	34
"Buiten de woning"	€ 740,00	-	-	€ 740,00	36
Totaal	€ 6.530,00	€ 4.963,00	€ 485,00	€ 11.493,00	



1. Algemeen

Algemeen

Resultaat

Goed

Let op!

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

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

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

Resultaat

Goed

Toelichting

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

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

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

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

Asbest

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Let op!

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



2. Constructie en trappen

Dakconstructie

Resultaat

Goed

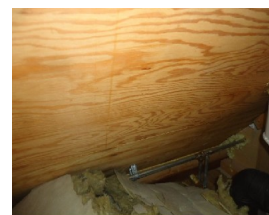
Toelichting

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

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

Let op!

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



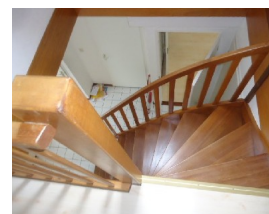
Trappen: stabiliteit

Resultaat

Goed

Toelichting

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



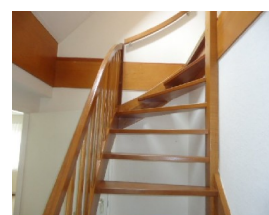
Trappen: aantrede

Resultaat

Goed

Toelichting

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



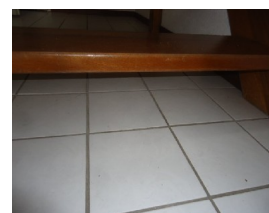
Trappen: opstap

Resultaat

Voldoende

Toelichting

De optrede van de trap (hoogte naar de volgende trapptrede) is niet prettig en is er een hoger risico voor wat betreft de veiligheid aanwezig. Zeker personen die geen ervaring hebben met het belopen van deze trap, dient u hiervoor te waarschuwen. Dit is niet bemeaten conform het bouwbesluit.



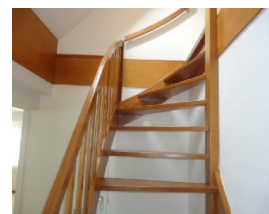
Trappen: balustrade en leuning muur verankering

Resultaat

Goed

Toelichting

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



3. Daken, schoorsteen

Doosdak / scharnierkap

Resultaat

Goed

Info & tips

Het dak is een zogenaamde doosdak- en/of scharnierkapconstructie. De opbouw bestaat meestal uit binnenplaten (spaanplaat of underlayment). Deze binnenplaat is aan de buitenzijde voorzien van gesloten folie en regelwerk (balken). Tussen het regelwerk worden dan minerale wolplaten gelegd met daaroverheen een dampopen (spinvlies)folie, tengellatten en panlatten (of in plaats van folie: beplating (spaanplaat of underlayment) aan de buitenzijde.

Dakbeschot gebreken

Resultaat

Goed

Toelichting

Het dakbeschot verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

Let op!

Het dakbeschot is door afwerkingen slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.

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



Hoofddak(gebreken)

Resultaat

Onvoldoende

Info & tips

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

Hoofddak: nokvorsten liggen los of breuk

Resultaat

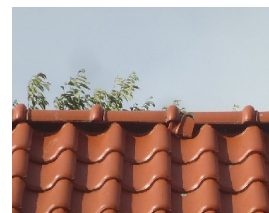
Onvoldoende

Toelichting

Er (is) zijn breuk(en) in de nokvorst(en) of deze liggen los en/of er zijn gebreken aan de bevestiging waarneembaar. De bevestiging en de breuken in de nokvorsten dienen te worden hersteld. Vooralsnog wordt ermee gerekend dat hergebruik van bestaande nokvorsten niet mogelijk is. Bij voorkeur moeten de nokvorsten professioneel hersteld/vervangen worden door het aanbrengen van een ondervorst en geen gebruik te maken van specie of flexim of ander afdichtmateriaal.

Kosten

Direct	-	Termijn	€ 95,00	Verbeter	-
--------	---	---------	---------	----------	---



Hoofddak: gebreken kantpannen

Resultaat

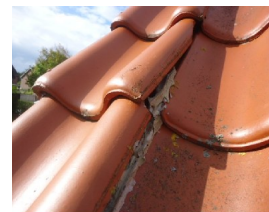
Onvoldoende

Toelichting

Er zijn gebreken en/of breuken aan de kantpannen. Dit kan lekkage veroorzaken. De gebreken dienen te worden hersteld c.q. de kantpannen dienen te worden vervangen.

Kosten

Direct	€ 192,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	----------	---------	---	----------	---



3. Daken, schoorsteen

Dak of gevel doorvoeren

Resultaat

Goed

Toelichting

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



Dak aanbouw

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

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

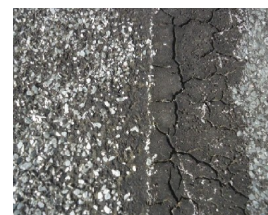
Kosten

Direct	-	Termijn	€ 2.808,00	Verbeter	-
--------	---	---------	------------	----------	---

Info & tips

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

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



Aanbouw: afschot van dakvlak

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

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

Aanbouw: randstroken platte dak

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

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

Loodstroken aanbouw: verticale scheurtjes

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

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

Kosten

Direct	€ 90,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	---------	---------	---	----------	---



3. Daken, schoorsteen

Algemene opmerkingen

Resultaat

Goed

Info & tips

Een warm-dakconstructie is een dakconstructie waarbij de isolatie aan de bovenzijde van de dragende constructie is aangebracht. De waterkerende laag (dakbedekking) bevindt zich boven de isolatie.



4. Dakkapel, dakraam

Dakvenster: beglazing

Resultaat

Goed

Let op!

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

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

Info & tips

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



Dakvenster: waterafvloeiing

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Dakopening: gebreken lichtkoepel en/of kap

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Er is schade aan de lichtkoepel en/of kap, deze schade zorgt voor een verminderde waterdichtheid en kan op termijn een risico zijn op lekkage. Middels een reparatie kan het gebrek vooralsnog worden hersteld, op langere termijn dient deze alsnog te worden vervangen.

Kosten

Direct	-	Termijn	€ 85,00	Verbeter	-
--------	---	---------	---------	----------	---



5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Goten

Resultaat

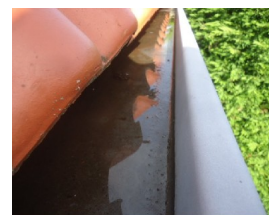
Goed

Toelichting

Er zijn geen zichtbare gebreken aan de goot, het geheel verkeerd in voldoende conditie en kan functioneren.

Let op!

Indien een goot niet van nabij is geïnspecteerd, is een afgeleid oordeel gegeven welke is gebaseerd op visuele waarneming vanaf straatniveau.



Goten: zink

Resultaat

Goed

Info & tips

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

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

Overstekken: houtrot (ernstig)

Resultaat

Niet acceptabel

Toelichting

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

Kosten

Direct	€ 530,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	----------	---------	---	----------	---

Let op!

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

Info & tips

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

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



Overstekken: schilderwerk slecht (direct)

Resultaat

Niet acceptabel

Toelichting

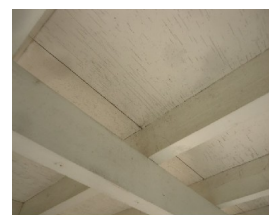
Het schilderwerk is (zeer) slecht en dient per direct te worden hersteld/vervangen.

Kosten

Direct	€ 828,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	----------	---------	---	----------	---

Info & tips

Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.



Conditie hemelwaterafvoer

Resultaat

Goed

Toelichting

De hemelwaterafvoeren verkeren in een goede/voldoende conditie. De afwatering is voldoende. Het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.

Info & tips

Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.



5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Hemelwaterafvoer: verstopping

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

De hemelwaterafvoer zit verstopt, hierdoor is de afwatering onvoldoende en ontstaat risico op wateroverlast met lekkage als gevolg. Dit gebrek dient per direct te worden verholpen waarna het geheel weer als bedoeld kan functioneren.

Kosten

Direct

€ 155,00

Termijn

-

Verbeter

-



6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)

Plafond: ontbreken van onderdelen

Resultaat Goed

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



Wanden: stucwerk

Resultaat Goed

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

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

Wanden: scheurvorming

Resultaat Voldoende

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

Kosten Direct - Termijn - Verbeter € 120,00

Door de inspecteur is vastgesteld dat scheurvorming in wanden aanwezig is, het betreft de volgende onderdelen: Gehele woning



Wanden scheurvorming: krimp

Resultaat Voldoende

Toelichting In de wanden is scheurvorming aanwezig. Deze hebben, voor zover is vastgesteld, geen constructieve betekenis, maar worden veroorzaakt door krimp van (de verschillende) materialen. Eenvoudig herstel en afwerking conform het bestaande werk kan worden uitgevoerd.

Let op! De wanden zijn incidenteel gecontroleerd. Wij benadrukken dat na verwijdering van wandafwerkingen e.d. meer scheurvorming en/of andere gebreken zichtbaar kunnen worden.

Wanden/plafonds vochtmeting

Resultaat Goed

Toelichting Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en) en/of plafond(s). Het gemeten percentage vocht is lager dan 15 %. De huidige situatie kan gehandhaafd blijven. Er van uitgaande dat de gemeten waarde een gemiddelde is, stellen we vast dat het vochtpercentage normaal is.

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



6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)

Kozijnen in de woning

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Het hang- en sluitwerk functioneert voldoende. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd.



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen: bevestiging

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



Kozijnen: geen bijzonderheden

Resultaat	Goed
Toelichting	Met betrekking tot de tocht dichtheid is geïnspecteerd bij de draaiende delen, onder de vensterbanken en langs de muren. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt.

Kozijnen: hang en sluitwerk

Resultaat	Goed
Toelichting	Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert naar behoren en is goed onderhouden.
Let op!	Het hang- en sluitwerk is niet gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld. Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak. Kijk op http://www.politiekeurmerk.nl/ voor meer informatie.
Info & tips	Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden (o.a. smeren van draaiende delen).

Beglazing: is er breuk in de isolerende beglazing?

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



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Beglazing: is er lekkage in de isolerende beglazing?

Resultaat

Goed

Toelichting

De dubbele beglazing is voor zover als mogelijk gecontroleerd op lekkage of condensatie aan de binnenzijde, deze is niet aangetroffen tijdens de inspectie.

Let op!

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

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

Info & tips

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



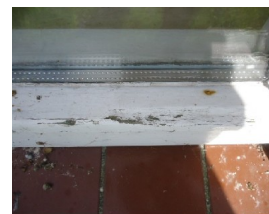
Kozijnen schilderwerk

Resultaat

Niet acceptabel

Let op!

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



Kozijnen: conditie schilderwerk slecht

Resultaat

Niet acceptabel

Toelichting

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

Kosten

Direct	€ 1.610,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	------------	---------	---	----------	---

Raamdpel: bemossing / vervuiling metselwerk

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

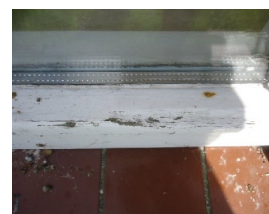
De raamdpel(s) en/of het voegwerk zijn vervuild. Bemossing is aanwezig. Dit tast het voegwerk aan. Geadviseerd wordt om vuil, alg en mosgroei te verwijderen, met name voor het behoud van de materialen.

Kosten

Direct	€ 65,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	---------	---------	---	----------	---

Let op!

Eventuele gebreken die zichtbaar worden na verwijdering van het vuil, zijn uiteraard niet opgemerkt en daar zijn dus geen kosten voor opgenomen in de begroting.



8. Keuken, toilet en badkamer

Keuken(s)

Resultaat

Goed

Toelichting

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



Keuken: geen gebreken

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Keuken: tegelwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Info & tips

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

Keuken: keuken kastdeuren

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Keuken: hang en sluitwerk kastjes

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Keuken: apparaten en afvoeren

Resultaat

Goed

Toelichting

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



8. Keuken, toilet en badkamer

Badkamer: sanitair

Resultaat

Goed

Toelichting

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



Badkamer: gebreken aan kitwerk (beperkt)

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

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

Kosten

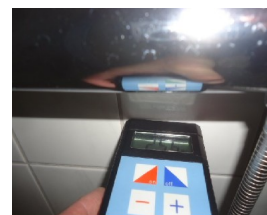
Direct	-	Termijn	€ 120,00	Verbeter	-
--------	---	---------	----------	----------	---

Let op!

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

Info & tips

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



Badkamer: geen kitwerk achter de kraan bij ligbad / douche

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Er is een verhoogde concentratie vocht gemeten achter het tegelwerk nabij de kraan. Vocht achter tegelwerken e.d. kan, via de bouwkundige constructie, binnen enkele maanden weer drogen als de kit- en voegafwerkingen in een voldoende conditie verkeren. In dit geval kan de kraan worden gedemonteerd, waarna het kitwerk alsnog kan worden aangebracht tussen het leidingwerk en het tegelwerk, zodat het water niet kan binnentreden tot achter het tegelwerk.

Kosten

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

Let op!

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

Badkamer: tegelwerk hechting

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Toilet: geen gebreken

Resultaat

Goed

Toelichting

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



8. Keuken, toilet en badkamer

Toilet: montage pot

Resultaat Goed

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

Toilet: doorspoel mechanisme

Resultaat Goed

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

Toilet: doorspoeling

Resultaat Goed

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

Toilet: reservoir

Resultaat Goed

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

Toilet: wasbak

Resultaat Goed

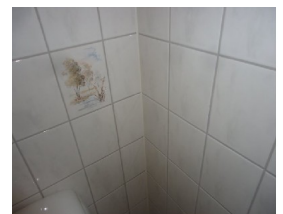
Toelichting De wasbak is gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken waargenomen. Het geheel kan voldoende functioneren.



Toilet: tegelwerk

Resultaat Goed

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



9. Verwarming en warm water

Verwarming: hoofdinstallatie

Resultaat Goed

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



Verwarming: bouwjaar

Resultaat Goed

Toelichting De ketel (of moederhaard/gaskachel) is van het bouwjaar 2010. De technische levensduur van de ketel (of moederhaard/gaskachel) is circa achttien jaar. Gezien het bouwjaar kunt u nu nog even vooruit. Hoe ouder een ketel hoe minder energiezuinig. Regelmatig en voldoende onderhoud uitvoeren.

Verwarming: expansievat

Resultaat Goed

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

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

Verwarming: afsluiters

Resultaat Onvoldoende

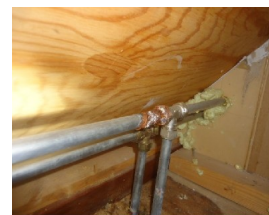
Toelichting Eén of meerdere afsluiters zijn defect of geheel niet aanwezig. Deze dienen te worden hersteld of vervangen.

Kosten Direct - Termijn € 270,00 Verbeter -

Leidingwerk systeem verwarming

Resultaat Onvoldoende

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



Leidingwerk: koppelingen

Resultaat Onvoldoende

Toelichting Er zijn gebreken aan de koppelingen. Waar nodig moeten enkele vervangen, de bevestiging verbeterd en het gehele systeem gecontroleerd worden op alle koppelingen.

Kosten Direct - Termijn € 120,00 Verbeter -



9. Verwarming en warm water

Leidingwerk: roest

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

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

Kosten

Direct	-	Termijn	€ 520,00	Verbeter	-
--------	---	---------	----------	----------	---



10. Electra en brandveiligheid

Electra algemeen

Resultaat

Goed

Let op!

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

Electra: ouderdom groepen en meterkast

Resultaat

Goed

Toelichting

De groepenkast is een actueel systeem en kan gehandhaafd blijven.



Electra: algehele indruk groepen en meterkast

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Electra: aantal groepen

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Electra: aardlekschakelaar

Resultaat

Goed

Toelichting

De aardlekschakelaar is door middel van de 'testknop' gecontroleerd. Deze lijkt voldoende te kunnen functioneren. De uitschakeltijd en de weerstand van de installatie zijn hiermee niet vastgesteld.

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

Resultaat

Goed

Info & tips

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



10. Electra en brandveiligheid

Electra: randaarde

Resultaat **Goed**

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



Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

Resultaat **Goed**

Toelichting De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie.



Brandveiligheid: rookmelders

Resultaat **Onvoldoende**

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

Kosten Direct - Termijn - Verbeter € 85,00

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



Brandgevaarlijke materialen: PVC

Resultaat **Goed**

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



11. Water en gas

Watervoorziening: watertransport

Resultaat Goed

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

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



Watervoorziening: bevestiging watermeter

Resultaat Goed

Toelichting De bevestiging van de watermeter is voldoende. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

Watervoorziening: waterdruk koud water

Resultaat Goed

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

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

Watervoorziening: waterdruk warm water

Resultaat Goed

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

Watervoorziening: leidingwerk

Resultaat Voldoende

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

Kosten Direct - Termijn - Verbeter € 160,00

Watervoorziening: loden waterleiding

Resultaat Goed

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



11. Water en gas

Gasvoorziening: geen opmerkingen

Resultaat

Goed

Let op!

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



Gasvoorziening: gasdruk

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Gasvoorziening: bevestiging gasmeter

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Gasvoorziening: bevestiging leidingwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

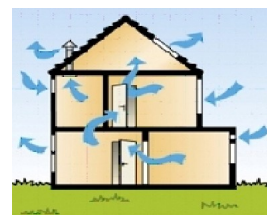
De bevestiging van het leidingwerk is voldoende.



12. Ventilatie

Ventilatie systeem: natuurlijk

Resultaat	Goed
Toelichting	De woning is voorzien van een natuurlijke ventilatie. Er zijn voldoende mogelijkheden voor spuiventilatie. Het aantal reeds toegepaste mogelijkheden voor luchttoevoer- en luchtafvoeropeningen, zijn voldoende.
Info & tips	Advies: regelmatig controleren of ventilatie voldoende is/blijft. Let erop dat er altijd ook voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).



Ventilatie systeem: centrale MV

Resultaat	Voldoende					
Toelichting	Het centraal geregeld mechanisch ventilatiesysteem is beoordeeld en kan functioneren. Het systeem is niet regelmatig onderhouden door een erkend installateur.					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 120,00	Verbeter	€ 120,00
Info & tips	Deze woning is voorzien van een centraal geregeld mechanisch ventilatiesysteem. Advies: regelmatig controleren of de ventilatie voldoende blijft door de ventielen op hun capaciteit te laten inspecteren. Het gehele systeem, inclusief de afzuigunit (elders in de woning), dient regelmatig te worden gereinigd (bij voorkeur één keer per twee jaar). De installatie is slechts visueel en alleen aan de buitenzijde geïnspecteerd. De capaciteit is niet getest. De capaciteit neemt met 10 % per jaar af bij onvoldoende of geen onderhoud. De unit heeft een cyclus van vijftien jaar en dient dan te worden vervangen. Bouwjaar van de unit zijn niet bekend en worden niet geregistreerd. De kosten van een nieuwe unit bedragen circa € 550,00 incl. montage. Let op: ook het buizensysteem in de woning dient minstens één keer per twee jaar te worden gereinigd. Bij onvoldoende onderhoud aan het buizensysteem ontstaan vernauwingen of soms zelfs verstoppingen in het systeem. Deze locaties zijn ideaal voor allerlei bacteriën.					

Tekortkomingen ventilatie systeem

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



Ventilatie: roosters

Resultaat	Onvoldoende					
Toelichting	Boven de beglazing zijn roosters ten behoeve van aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Het mechanisme is steekproefsgewijs gecontroleerd. Hierbij zijn gebreken waargenomen en/of het mechanisme functioneert onvoldoende door vervuiling etc. De ventilatieroosters dienen te worden hersteld, zodat deze weer goed kunnen functioneren.					
Kosten	Direct	-	Termijn	€ 185,00	Verbeter	-
Info & tips	Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk. Een goede ventilatie is bevorderlijk voor een goed en gezond binnenmilieu.					



13. Kruipruimte en kelder

Kruipruimte

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Let op!

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



Kruipruimte: condensatie vloer

Resultaat

Goed

Toelichting

De vloer is niet aan de onderzijde gecondenseerd. Er is geen vochtig klimaat in de kruipruimte. De onderzijde van de vloer moet droog zijn.

Info & tips

De kruipruimte dient voldoende te kunnen ventileren. De onderzijde van de vloer moet droog zijn.



Kruipruimte: schimmels

Resultaat

Goed

Toelichting

Er is geen schimmel zichtbaar aanwezig.

Info & tips

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

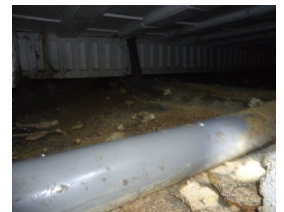
Kruipruimte: hoogte

Resultaat

Goed

Info & tips

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



Kruipruimte: overzicht

Resultaat

Goed

Info & tips

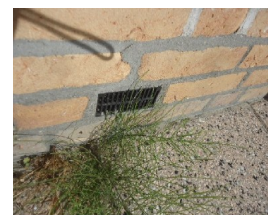
De kruipruimte is geheel te overzien. De inspectie is hierdoor volledig uitgevoerd. Eerdere opmerkingen en beperkingen (belichting en vervuiling) kunnen uiteraard van invloed zijn op het inspectieresultaat.



13. Kruipruimte en kelder

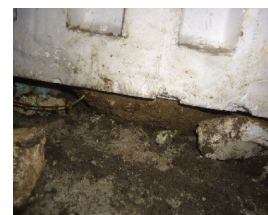
Kruipruimte: ventilatie

Resultaat	Goed
Toelichting	De kruipruimte is voldoende geventileerd. De ventilatie vanuit de gevel ten behoeve van de kruipruimte is voldoende.
Info & tips	Let erop dat de ventilatie in de kruipruimte voldoende is en blijft. U dient er regelmatig voor te zorgen dat ventilatieroosters en open stootvoegen worden ontdaan van vuil.



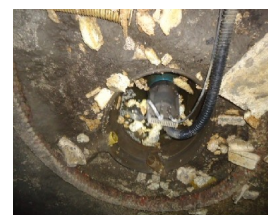
Kruipruimte: bodemstructuur ernstig verzakt

Resultaat	Onvoldoende
Toelichting	De bodemstructuur is onvoldoende vast en ernstig verzakt. De bodem van de kruipruimte is niet vlak en geheel of incidenteel langs de funderingen ernstig ingeklonken. Ter verbetering van de bodemstructuur en om verzakkingen langs de gevel te voorkomen dient een bodembedekker te worden aangebracht. Afhankelijk van het aan te brengen pakket (dikte) kan de prijs variëren.
Kosten	Direct € 2.200,00 Termijn - Verbeter -
Let op!	Een risico op breuk van rioleringen bij geveldoorvoeren e.d. is in verband met deze verzakking aanwezig.



Kruipruimte: bodemstructuur vochtig

Resultaat	Voldoende
Toelichting	De bodemstructuur is vochtig. Bij veranderingen in het niveau van het grondwater kan het voorkomen dat er water staat in de kruipruimte. Een goed ventilerende kruipruimte is hier noodzakelijk.
Let op!	Er is een hoger risico op bijvoorbeeld zwam met vocht in combinatie met het donker van de kruipruimte.



14. Vloeren

Soort vloeren 1e woonlaag

Resultaat

Goed

Let op!

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

Info & tips

De vloer van de eerste woonlaag is van beton. Bij betonnen vloeren dient u altijd rekening te houden met geluidsoverdracht. Het aanbrengen van bijvoorbeeld plavuizen kan hinderlijke geluidsoverlast veroorzaken.

Soort vloeren 2e woonlaag

Resultaat

Goed

Let op!

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

Info & tips

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

Vloerafwerking

Resultaat

Niet te beoordelen

Let op!

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

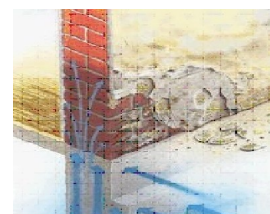
Vloeren: vocht percentage begane grond

Resultaat

Goed

Toelichting

Er is op enkele plaatsen langs de beganegrondvloer een vochtmeting uitgevoerd. De gemeten percentages zijn niet hoger dan 15%. Dit percentage is acceptabel. Er dient geen verdere actie ondernomen te worden.



Plavuizen vloer

Resultaat

Goed

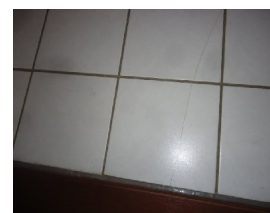
Let op!

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

Info & tips

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

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



14. Vloeren

Plavuizen vloer: gebreken (tegels los)

Resultaat Onvoldoende

Toelichting Er liggen plavuizen los en/of er is breuk, waardoor aangenomen wordt dat de bevestiging van de plavuizen niet geheel voldoende is. Vooralsnog gaan we ervan dat herstel mogelijk is.

Kosten Direct - Termijn € 220,00 Verbeter -

Let op! U moet er rekening mee houden dat op termijn meer tegels los kunnen komen, breuk kan ontstaan en er op enig moment kosten gemaakt moeten gaan worden voor herstel of vervanging. Eventuele kosten worden uiteraard sterk beïnvloed door de vraag of herstel of algeheel vernieuwing uitgevoerd dient te worden, belangrijke vraag is dan ook of de gebruikte tegels nog voorhanden zijn.

Betonnen vloeren: isolatie

Resultaat Goed

Toelichting De vloer is aan de onderzijde geïsoleerd. Door deze isolatie is de constructie van de vloer aan de onderzijde niet te inspecteren.
De aanwezige isolatie verkeert in een goede conditie. Er zijn geen gebreken waarneembaar. Het geheel zal het wooncomfort aan de bovenzijde van deze vloer positief beïnvloeden en een besparing opleveren voor wat betreft de energiekosten.



Betonnen vloeren: soort

Resultaat Goed

Toelichting De vloer is aan de onderzijde (beperkt) geïnspecteerd. Hier zijn geen gebreken waargenomen. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.



15. Fundering

Fundering: paalfundering

Resultaat

Goed

Toelichting

Het pand is op palen gefundeerd. Er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd.

De funderingsbalken zijn van beton.

Er is geen schade zichtbaar aanwezig aan de funderingsbalken. Deze verkeren in een goede conditie.

Let op!

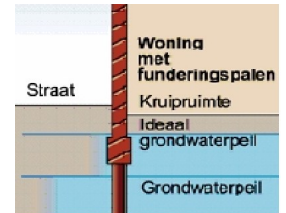
De funderingsbalken zijn niet geheel zichtbaar en/of er is onvoldoende zicht om deze goed en geheel te inspecteren. De funderingsbalken zijn dus slechts deels geïnspecteerd. Belichting, vervuiling, bodemisotatie en dergelijke kunnen altijd het resultaat van de inspectie beïnvloeden.

Info & tips

Indien er een funderingscode is afgegeven, dan heeft dit de volgende betekenis: klasse 1: casco goed; handhavingstermijn tenminste veertig jaar // klasse 2: goed tot redelijk; handhavingstermijn tenminste 25 jaar // klasse 3: cascofundering matig; handhavingstermijn tenminste vijftien jaar // klasse 4: cascofundering slecht; geen handhavingstermijn te adviseren.

Betonnen funderingsbalken hebben een minder hoog risico voor wat betreft optrekkend vocht en dergelijke dan bijvoorbeeld gemetselde funderingen.

Let erop dat de grondslag onder de funderingsbalken aangevuld blijft. Het kan in gebieden voorkomen dat de bodemstructuur verzakt en dat funderingsbalken 'vrij hangen'. Met name het ongedierte kan zich dan ongehinderd van kruipruimte naar kruipruimte verplaatsen.



16. Afvoeren en riolering

Riolering

Resultaat

Goed

Toelichting

Het afschot van de afvoeren en de rioleringen is niet voldoende. Het huidige afschot dient te worden verbeterd om op termijn verstoppingen te voorkomen. Een goed afschot is noodzakelijk.

Kosten

Direct - Termijn € 420,00 Verbeter -

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

Let op!

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

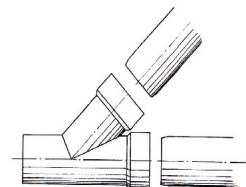
De riolering is zichtbaar. Het deel buiten de woning is niet geïnspecteerd. De afvoeren en rioleringen zijn alleen visueel aan de buitenzijde geïnspecteerd. Inspectie van de binnenzijde is niet mogelijk.

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

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

Info & tips

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



Riolering: ligt op bodem van kruipruimte

Resultaat

Goed

Let op!

De riolering ligt op de bodem van de kruipruimte. Hierdoor is inspectie niet goed mogelijk aan de niet-zichtbare zijdes. Zolang alles functioneert, kan de situatie gehandhaafd blijven. Bij eventuele vervanging in de toekomst adviseren wij u de riolering aan de onderzijde van de vloer of van de funderingsbalken hangend te monteren.



Riolering materiaal: PVC

Resultaat

Goed

Info & tips

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



17. Gevels exterieur

Soort gevel: metselwerk

Resultaat

Goed

Info & tips

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

Constructie gevel: metselwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Let op!

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



Gevels: scheurvorming

Resultaat

Goed

Toelichting

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

Let op!

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



Gevels: voegwerk metselwerk

Resultaat

Goed

Toelichting

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



17. Gevels exterieur

Gevels: conditie stenen (metselwerk)

Resultaat

Goed

Toelichting

De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een voldoende en goede conditie.

De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is in voldoende staat. Indien een baklaag is aangetast, verliest de steen deels zijn afwaterende functie. Vocht wordt dan door de steen opgezogen en vastgehouden.

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

Let op!

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



18. "Buiten de woning"

"Buiten de woning" : verzakkingen

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Langs de gevel is een verzakking aanwezig. De oorzaken hiervan kunnen zijn: een probleem of gebrek aan de riolering, wegspoelen van het zandbed onder de fundering en/of in het ergste geval een funderingsprobleem. Indien hierover zekerheid is gewenst, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Dit kan in eerste instantie door middel van het uitgraven ter plaatse van de zakking. Hierna kan, indien noodzakelijk, verder beleid worden bepaald.

Kosten

Direct	€ 520,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	----------	---------	---	----------	---



"Buiten de woning" : kozijnen

Resultaat

Onvoldoende

Toelichting

Kozijndorpels en/of kozijnonderdelen liggen onder het maaiveld c.q. de straat of tuinafwerking. Hierdoor wordt het kozijnhout belast en kan vocht optrekken (capillair) in het kozijnhout met mogelijk houtrot tot gevolg. Het kozijnhout dient vrij te zijn van en dus niet in contact te staan met materialen zoals grind, grond, zand en dergelijke. Dit gebrek dient spoedig te worden hersteld. De kozijnonderdelen dienen geheel 'vrij' te kunnen ventileren aan de buitenzijde van het gebouw.

Kosten

Direct	€ 220,00	Termijn	-	Verbeter	-
--------	----------	---------	---	----------	---

Info & tips

Houten delen zoals rabatdelen, kozijnstijlen, dorpels en onderkanten van deuren dienen minstens 2 cm vrij te blijven van straatwerk, grond of zand om houtrot te voorkomen. Hierdoor blijft het ook mogelijk om het hout te conserveren (schilderen).



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

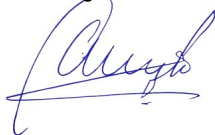
- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
 - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
 - kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
 - kosten voor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

Fiscale aspecten

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



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
naam: A.B. Testrapport	bedrijf: Woningkeur Groep B.V.
adres: Akkerbloemstraat 11	adres: Postbus 38
postcode: 4322 CC	postcode: 3340AA
plaats: Scharendijke	plaats: HENDRIK-IDO-AMBACHT
telefoon:	telefoonnummer: 078-6849750
	naam inspecteur: RJ Bom
	nummer Kamer van Koophandel: 24410910
	ingeschreven als: <input type="radio"/> architectenbureau <input checked="" type="radio"/> bouwkundig adviesbureau <input type="radio"/> aannemersbedrijf
WONING	VERANTWOORDING
adres: Akkerbloemstraat 11	Datum inspectie: 27 sep 2012
postcode: 4322 CC	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Scharendijke	
bouwjaar (indicatie):	(handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 3.157,00	€ 2.903,00	€ 6.060,00
Totaal bouwlagen	€ 3.253,00	€ 390,00	€ 3.643,00
TOTAAL WONING	€ 6.410,00	€ 3.293,00	€ 9.703,00

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

OPMERKINGEN:

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

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

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



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 520,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 2.200,00	€ 0,00
A.2	Portiek / galerij	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3	Dak	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 437,00	€ 2.903,00
A.3.2	Schoorstenen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 3.157,00	€ 2.903,00

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 285,00	€ 85,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 2.968,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	Zie voorgaande rapportage	H	n.v.t.	€ 0,00	€ 305,00
B.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 3.253,00	€ 390,00

TOELICHTING

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

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



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

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



BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.6.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundigadvies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpanidige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk	§ 3.10.2 + § 3.11.2

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



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

Doel bouwkundige inspectie

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

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

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

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven:

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

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



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

Beoordeling van het object

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

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

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

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

Werkwijze

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

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

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

Raming van de kosten

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

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



Bijlage: Algemene informatie bouwkundige inspectie

Informatieplicht verkopers

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

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

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

Onderzoeksplicht kopers

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

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

Fiscale aspecten

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

