

Bouwplexx bouwkundig teken- en adviesbureau

RAPPORT BOUWTECHNISCHE KEURING



Rapportnr.: 123456
Datum: 10-01-2014

Raamweg 42
5712 RF Woerdijk

RAPPORT BOUWTECHNISCHE KEURING



Rapportnr.: 123456
Datum: 10-01-2019

Raamweg 42 te Woerdijk

INHOUDSOPGAVE

1.	TOELICHTING BIJ HET RAPPORT	3
1.1.	DOEL VAN DE BOUWTECHNISCHE KEURING	3
1.2.	OPNAME.....	3
1.3.	TOETSINGSKADER.....	3
1.4.	KOSTENRAMING	4
1.5.	SPECIALISTISCH ONDERZOEK	4
1.6.	VERKLARING EN AANSPRAKELIJKHEID	4
1.7.	DEFINITIES.....	4
2.	KEURINGSRESULTATEN	6
2.1.	KEURINGSINFORMATIE.....	6
2.2.	ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	6
2.3.	KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (VERZAMELSTAAT).....	6
2.4.	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	7
2.5.	KEURINGSRESULTATEN WOONLAGEN.....	7
2.6.	KEURINGSRESULTATEN GAS, WATER EN ELECTRA.....	8
2.7.	UITLEG CONDITIEMETING.....	8
3.	GEGEVENS MET BETREKKING TOT INSPECTIE.....	9
3.1.	KENMERKEN VAN OBJECT.....	9
3.2.	GEGEVENS M.B.T. DE INSTALLATIES	9
3.3.	VRAGEN MET BETREKKING TOT OBJECT.....	10
4.	VERKORTE SAMENVATTING EN TOELICHTING OP HET GEHEEL.....	12
5.	UITGEBREIDE TOELICHTING KEURINGSRESULTATEN	13
A.0	FUNDERING	13
A.0.1	KELDERS	15
A.1	KRUIPRUIMTE.....	16
A.2	PORTIEK / GALERIJ.....	18
A.3	DAK.....	19
A.3.1	DAKAFWERKINGEN.....	21
A.3.1.1	DAKKAPELLEN	23
A.3.1.2	LUIFELS EN BALKONS	24
A.3.1.3	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	25
A.3.2	SCHOORSTENEN EN DOORVOEREN BUITENDAKS	26
A.4	BRANDVEILIGHEID	27
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM.....	29
A.6	BIJGEBOUWEN/ASBEST.....	30
B.1.1	BETONWERK EN HARDSTEEN GEVELS.....	32
B.1.2	BUITENWANDEN.....	33
B.1.2.1	BUITENWANDAFWERKINGEN.....	35
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN	36
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN.....	37
B.2.2	SCHILDERWERK	39
B.3	VLOEREN CONSTRUCTIEF	41
B.3.1	VLOERAFWERKINGEN	42
B.4	SANITAIR.....	43
B.5	VENTILATIE	45
B.6.1	PLAFONDAFWERKINGEN.....	47
B.6.2	BINNENWANDEN	48
B.6.3	BINNENKOZIJNEN- EN DEUREN.....	49
B.6.4	TRAPPEN	50
C.1	METERKAST.....	51
C.2	ELECTRA	53
C.3	WATER/RIOLERING	55
C.4	VERWARMING/CV.....	57
6.	PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN VAN HET NHG.....	59

1. TOELICHTING BIJ HET RAPPORT

1.1. DOEL VAN DE BOUWTECHNISCHE KEURING

Het doel van de bouwtechnische keuring is het vastleggen van de bouwkundige staat waarin het object zich bevindt, zodat besluitvorming voor wat betreft de onderhoudswerkzaamheden en een raming van de daarbij horende kosten mogelijk wordt. Wanneer potentiële problemen vroegtijdig gesignaleerd worden kunnen er vaak nog eenvoudige oplossingen geboden worden, terwijl (gevolg)schade op de lange termijn hoge kosten met zich mee kan brengen.

Alle gebreken, tekortkomingen en te verwachten verslechtingen (korte en lange termijn) worden voorzien van duidelijke indicaties van de te verwachten herstelkosten. Uitgangspunt is in stand houden van de bestaande functies in dezelfde kwaliteit uitvoering als bestaand en indien niet meer mogelijk dan een basisuitvoering zo veel mogelijk overeenkomstig bestaand. Als er bewust voor een hoger niveau wordt gekozen is er sprake van een verbetering en spreekt men van verbeteringskosten in plaats van herstelkosten. De kostenraming is van belang voor bewoner, eigenaar of (aspirant) koper.

Wanneer overwogen wordt het object te (ver)kopen is dit rapport een goede aanvulling op de wettelijke onderzoekspllicht van de koper en de meldingsplicht van de verkoper, maar kan niet gezien worden als een volledig ontslag van deze plichten. Het rapport kan tevens dienst doen bij de aanvraag van een hypotheekofferte en voldoet aan het raamwerk van de NHG (Nationale Hypotheek Garantie). Daarmee zijn de kosten van deze keuring fiscaal aftrekbaar indien de lening wordt verstrekt met NHG. Voor meer informatie over de mogelijkheden hieromtrent dient u zich vooraf te laten informeren bij uw geldschieter.

1.2. OPNAME

De actuele toestand met de daaruit voortvloeiende onderhoudsbehoefte wordt opgenomen middels een visuele inspectie. De inspectie is non-destructief, dit houdt in zonder hak- en breekwerk, boringen, demontage of graafwerkzaamheden. Er worden geen berekeningen of specialistische metingen verricht. Alle gebreken en de mate waarin de kwaliteit van de elementen is verminderd door het verouderingsproces dienen hiermee in algemene zin - voor zover visueel waarneembaar - aan het licht te komen. Zo ontstaat er een goede algemene indruk van de gehele bouwkundige conditie van het object.

Delen die ten tijde van de inspectie niet zichtbaar, redelijkerwijs onbereikbaar, afgesloten zijn danwel achter vloer-, wand-, plafondafwerking of roerende goederen (huisraad) zijn verscholen kunnen niet of onvolledig worden geïnspecteerd. Voorbeelden hiervan kunnen zijn riolering, ondergrondse tanks, (hulp)constructies, asbest en leidingwerk. Ruimten die, om welke reden ook, een veiligheids- of gezondheidsrisico vormen voor de inspecteur worden uitgesloten van inspectie. Wanneer de inspecteur verhoogde risico's of indicaties aantreft welke kunnen duiden op buiten het zicht vallende gebreken zal dit in het rapport vermeld worden. Onzichtbare (verborgen of slapende) gebreken zijn echter nooit uit te sluiten bij de visuele inspectie.

De inspectie is een momentopname welke beïnvloed kan worden door zicht, belemmeringen en weersomstandigheden. Bij bepaalde lichtinval kan bijvoorbeeld scheurvorming in licht pleisterwerk niet altijd goed zichtbaar zijn en bij langdurige droogte kunnen lekkages soms niet opvallen. Ook bepaalde afwerkingen aan vloer, wand of plafond kunnen maken dat bepaalde onderdelen niet of slechts beperkt geïnspecteerd kunnen worden of ernstige gebreken waaronder aantasting van constructie of inwatering maskeren. Hierdoor kunnen afgeleide oordelen in het rapport voorkomen of oordelen ontbreken. Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van deze onderdelen na het opstellen van het rapport is verslechterd.

1.3. TOETSINGSKADER

Het object wordt beoordeeld in relatie tot het bouwjaar, bouwwijze en de standaard levensduurverwachting van de toegepaste materialen. De beoordelingen hebben een algemeen karakter, er worden bij de opname geen bemonsteringen gedaan, laboratoriumonderzoeken uitgevoerd of extensief meetwerk verricht. Als de inspecteur aanvullend/specialistisch onderzoek nodig vindt dan zal dit in het rapport vermeld worden, deze kosten zijn niet begroot. Zie verder 1.5.

De woningkeuring is geënt op de NTA8060. Dit staat voor een eenduidige, transparante en reproduceerbare keuringsmethodiek met opnameprotocol voor de integrale kwaliteit van woningen zoals deze op dit moment wordt doorontwikkeld naar een NEN-norm. Tot die tijd worden onze rapportages gerubriceerd naar het NHG raamwerk. Naast het opnemen van de conditie in relatie tot gebreken, slijtage en achterstallig onderhoud wordt ook getoetst op aspecten veiligheid, gezondheid en gebruik aangaande het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Normen en regelen der bouwkunst evenals verwerkingsvoorschriften van materialen worden in acht genomen zoals die in het bouwjaar golden en/of gelden voor verbouwingswerkzaamheden. Installaties worden proefondervindelijk onderzocht op veroudering, voltalligheid en zichtbare gebreken, maar niet op algehele functionaliteit en prestaties getest. Voor toetsing aan de installatievoorschriften wordt geadviseerd een erkend installateur en/of het nutsbedrijf in te schakelen.

Er wordt geen waardering toegekend aan roerende goederen en esthetische kwaliteit. Evenwel kan in dit rapport advies worden uitgebracht met betrekking tot sordig uitgevoerde werkzaamheden of modernisering van verouderde onderdelen doch dit wordt niet in de kostenraming als noodzakelijk herstel aangemerkt, tenzij de (gedateerde) elementen normaal woongenot ernstig belemmeren, als risicovol worden gezien of inmiddels verboden zijn. Indeling en uiterlijke schoonheid van onderdelen worden dus alleen meegewogen als deze resulteren in belemmering van veilig en/of acceptabel woongenot. Wanneer er een renovatie wordt beoogd kan een verbeterplan met verbeteringskosten aan het rapport worden toegevoegd, waarin cosmetisch herstel is meegenomen.

Met de grond verbonden bijgebouwen, schuren, garages en opstallen van enige omvang worden meegenomen voor zover de inspectie het toestaat. Niet-bouwkundige zaken zoals verplaatsbare opstallen, tuininrichting, terreinverharding, zonweringen, markiezen, erfafscheidingen, tuinkassen, pergola's, veranda's, dierenverblijven e.d. vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring.

1.4. KOSTENRAMING

De kostenraming in dit rapport omvat direct noodzakelijke kosten en de op termijn noodzakelijke kosten voor de komende 5 jaar. Desgevraagd kunnen ook verbeterkosten worden meegenomen, deze zullen op verzoek van de aanvrager worden verwerkt na het uitbrengen van een verbeterplan of aanleveren van een aannemersofferte door de aanvrager waarin de beoogde werkzaamheden zijn begroot.

Per bouwdeel wordt aangegeven met welke kosten rekening dient te worden gehouden. Bij grote kostenposten die een relatie hebben (groot onderhoud), zich ook bij andere bouwdelen voordoen of niet goed inzichtelijk zijn kan met een (pro memorie) post worden gerekend, evenals bij gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Pro memorie kosten zijn voorlopige schattingen met marges. Niet begroot zijn normale kleine onderhoudswerkzaamheden (regulerend onderhoud) en eventuele bijkomende kosten, bv. voorrij- en opstartkosten, bouwplaatskosten, kosten vanuit bereikbaarheid (steigerwerk, hijsinstallaties en transport), graaf-, sloop- en stutwerk alsmede kosten voor professionele asbestsanering, afvoeren van verontreinigde grond, specialistisch vervolgonderzoek, specialistisch onderhoud (bv. ketelreiniging) en vervolgschade.

Alle genoemde kosten zijn ramingen gebaseerd op prijzen uit diverse landelijke databanken waarbij wordt uitgegaan van een basisuitvoering door een aannemer inclusief arbeid (geen doe-het-zelf-werkzaamheden) met inachtneming van een aaneengesloten bouwstroom onder gunstige weersomstandigheden. Indien technisch en economisch verantwoord worden de kostenindicaties geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging. Bij vervanging zal altijd gelijkwaardige kwaliteit als oorspronkelijk begroot worden, tenzij een verbeterplan aan de orde is. In de termijncosten wordt geen rekening gehouden met inflatie, indexatie of onverwachte BTW-wijzigingen.

De geraamde kosten blijven indicatief en afgerond. Werkelijk te maken kosten hangen o.a. samen met uw regio, de periode en door welke (onder)aannemer(s) en/of installateur(s) u de werkzaamheden laat uitvoeren. Met name bij oudere panden is het mogelijk dat tijdens de werkzaamheden blijkt dat ingrijpendere maatregelen nodig zijn dan tijdens de woningsinspectie redelijkerwijs zijn te voorzien, dit kan veelal alleen worden ingeschat met destructief onderzoek. Aan de vermelde bedragen mogen derhalve geen rechten worden ontleend. De genoemde prijzen zijn inclusief BTW en zonder inbegrip van subsidies of belastingvoordelen. In termijncosten wordt geen rekening gehouden met inflatie, indexatie of onverwachte BTW-wijzigingen.

1.5. SPECIALISTISCH ONDERZOEK

Alle bevindingen uit de inspectie zijn op een gestandaardiseerde wijze gerapporteerd, zonder uitgebreid aanvullend (specialistisch) onderzoek. De inspecteur kan voor bepaalde onderdelen adviseren om specialistisch onderzoek te laten uitvoeren, daarvoor dient een specialistisch bedrijf te worden geraadpleegd. Enkele voorbeelden hiervan zijn gecertificeerde asbestinventarisatie, (laboratorium)onderzoek naar productiefouten, betonrotonderzoek, funderingsonderzoek, rookgasonderzoek en onderzoek naar houtborende insecten. Deze bouwtechnische keuring vormt geen zelfstandig onderzoek in deze.

1.6. VERKLARING EN AANSPRAKELIJKHEID

De gegevens en beoordelingen welke in dit rapport zijn opgenomen zijn door de opdrachtnemer naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven, doch de verstrekte adviezen en kostenramingen hebben een algemeen karakter daar deze gebaseerd zijn op een visuele inspectie en van velerlei factoren afhankelijk zijn die buiten de invloed van de opdrachtnemer vallen. Geldigheid van het rapport is zes maanden.

Dit rapport kan niet gezien worden als een sluitende garantie met betrekking tot het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten. Opdrachtnemer is evenwel nimmer aansprakelijk voor onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch de gevolgen daarvan, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door opdrachtnemer nadrukkelijk van de hand gewezen.

De opdrachtnemer neemt geen verantwoordelijkheid voor een vergelijking met een bouwkundig rapport door derden. Het rapport is een momentopname. Op dit rapport zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Bouwplexx bouwkundig teken- en adviesbureau, gedeponeerd onder nummer 17273380 bij de Kamer van Koophandel te 's-Hertogenbosch d.d. 8 maart 2010.

1.7. DEFINITIES

Hieronder volgt een opsomming van definities welke gedurende het lezen van het rapport kunnen terugkomen.

Gebrek

Omstandigheid van een bouw- of installatiedeel waarbij de (technische) toestand op een lager niveau ligt dan de (technische) toestand die bij oplevering van het bouw- of installatiedeel werd beoogd. Vaak onomkeerbare aantasting van de functionaliteit.

Tekortkoming

Bedreiging door verkeerde materiaaltoepassing, beschadiging of detaillering (vaak ondeugdelijk werk). Tekortkomingen kunnen leiden tot (serieuze) gebreken.

Technische levensduur

Periode dat een materiaal of bouwproduct voldoende betrouwbaar de gewenste functies welke bij oplevering waren gewenst kan blijven vervullen.

Bouwdeel

Deel van een gebouw of bouwwerk, met de functie van dragen, begrenzen, verbinden en/of geschikt maken voor het gebruik van ruimtedelen.

Direct noodzakelijke kosten

Onder de kosten van direct noodzakelijk herstel worden verstaan de (onderhouds)kosten die direct moeten worden gemaakt om tekortkomingen en (achterstallig) onderhoud te herstellen en (gevolg)schade aan het gebouw te voorkomen.

Op termijn noodzakelijke kosten

Daarnaast worden de onderhoudskosten voor de komende 5 jaar weergegeven. Dit zijn de kosten voor noodzakelijk onderhoud waarmee (gevolg)schade gedurende deze periode kan worden voorkomen.

Verbeterkosten

Verbeterkosten (of verbeteringskosten) zijn niet-strikt-noodzakelijke kosten of kosten op initiatief van de aanvrager voor verfraaiing boven oorspronkelijk basisniveau. Voorbeelden hiervan zijn vernieuwen van badkamer, keuken, aanbrengen van isolerende- of inbraakwerende voorzieningen of het realiseren van een aanbouw. Ook komt het veelvuldig voor dat herstel samenvalt met een renovatie, deze kosten worden dan meegenomen aan de hand van een verbeterplan of aannemersofferte voor renovatie. Het betreft dan een modernisatie of verbetering van het object voor extra gebruiksgemak, beter comfort en mogelijk een meerwaarde.

Renovatie

Renovatie is herstel waarbij sprake is van een bevorderende verandering t.o.v. de oorspronkelijke situatie, bv. een vernieuwing of verbetering. Zie ook verbeterkosten.

Restauratie

Restauratie is het herstel naar oorspronkelijke staat, gebruikmakend van de oorspronkelijke (oude) materialen.

Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud zijn de relatief kleine werkzaamheden welke onder het regulier onderhoud vallen zoals klein schilderwerk, kleine reparaties aan dakbedekking e.d.

Achterstallig onderhoud

Er is sprake van achterstallig (corrigerend) onderhoud indien gevolgschade optreedt doordat geen onderhoudsactiviteiten zijn uitgevoerd.

Groot onderhoud

Groot onderhoud zijn gebundelde werkzaamheden van gelijke aard als blijkt dat een meerendeel van samenhangende onderdelen onvoldoende van kwaliteit is. Dit zijn grote werkzaamheden zoals het vervangen van alle sanitair of het vervangen van dakbedekking inclusief isolatie en dakbeschot.

Vernieuwbouw

Vernieuwbouw is het (grotendeels) slopen en herbouwen van gebouwen of gebouwdelen. Van toepassing wanneer grote delen van constructie of andere grootschalige bouwelementen in dermate slechte conditie zijn dat herbouw noodzakelijk is.

Blijvende vervuiling

Blijvende vervuiling is vervuiling welke niet of nauwelijks meer te verwijderen is met gangbare reinigingsmiddelen zoals bijvoorbeeld lekkagesporen, kalkaanslag, schimmelvorming of zeer hardnekkig vuil. In de meeste gevallen zal het aanpakken van deze vervuiling resulteren in bouwkundige ingrepen of zeer agressieve reiniging (bv. stralen).

Zelfwerkzaamheid

Hiermee worden niet-bouwkundige kluswerkzaamheden bedoeld die bewoner of gebruiker zelf kan verrichten en derhalve niet worden begroot, bv. het reinigen van ventilatieroosters, aanbrengen van een deurmat of het aanslaan van losse scharnierpenen.

Verborgten gebrek

Buiten het normaal zicht liggend gebrek, mogelijk reeds bekend bij bewoner en/of verkoper en/of V.v.E. en mogelijk eerder zichtbaar geweest.

Slappend gebrek

Niet op voorhand te achterhalen gebrek zonder buitengewone inspanningen of (mogelijk ingrijpend) destructief onderzoek.

2. KEURINGSRESULTATEN

2.1. KEURINGSINFORMATIE

Aanwezig bij keuring	Object bij keuring	Weer bij keuring
☒ (aspirant) koper ☐ bewoner/gebruiker ☒ makelaar ☐ anders	☐ bewoond en ingericht ☒ onbewoond en gestoffeerd ☐ onbewoond en leeg ☐ anders	☐ bewolkt ☐ regenachtig ☒ zonnig ☐ vorst

2.2. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

Aanvrager		Keuringsinstantie	
Naam:	L. van de Wal	Bedrijf:	Bouwplexx bouwkundig teken- en adviesbureau
Adres:	Marcoriuslaan 12	Adres:	Citadellaan 203
Postcode/plaats:	5977 LF Rensendam	Postcode/plaats:	5212 VD 's-Hertogenbosch
Telefoon:	012-3456789	Telefoon:	073-2200095
		Naam inspecteur:	B. van Thiel
		Kvk nummer:	17273380
		Ingeschreven als:	bouwkundig adviesbureau
Object		Verantwoording	
Adres:	Raamweg 42	Datum inspectie:	9-01-2019
Postcode/plaats:	5712 RF Woerdijk	Aldus naar waarheid	
Woningtype:	vrijstaand	ingevuld en ondertekend:	10-01-2019
Bouwjaar:	onbekend +/-1925 (opgave)	Handtekening inspecteur:	

2.3. KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (VERZAMELSTAAT)

	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten (excl. verbeteringskosten)
Totaal algemene bouwdelen	€12700,-	€0,-	€12700,-
Totaal woonlagen	€19160,-	€0,-	€19160,-
Totaal gas, water en electra	€3820,-	€0,-	€3820,-
TOTAAL WONING	€35680,-	€0,-	€35680,-

Verbetervoorstel		
	Plaatsen rook/hittemelders, moderniseren meterkast	€800,-

Aanvullende onderzoeken
Uitvoeren gecertificeerde asbestinventarisatie is aanbeveling.

Het uitgangspunt van de kostenraming is dat alle genoemde bouwkundige- en installatietechnische werkzaamheden worden uitgevoerd door een erkend aannemer of installateur onder vaste afspraken (garantie) en planning. Alle werkzaamheden dienen vakbekwaam bouwregelgeving te voldoen. In hoeverre bij zelf uitvoeren of in eigen beheer nemen van werkzaamheden kosten kunnen worden teruggedrongen is sterk klusafhankelijk. Bijvoorbeeld het zelf plaatsen van een aanrecht levert doorgaans een besparing op van 15%, terwijl op schilderwerk of arbeidsintensieve werkzaamheden met een bouwkundig karakter tot meer dan 50% kan worden bespaard omdat de manuren dan van de koper zelf afkomen. Zelfwerkzaamheid mag niet worden uitgedrukt in een vast percentage van de aannemerskosten. Bij het zelf uitvoeren van werkzaamheden is de kans op ondeugdelijk werk en het risico op gevaarlijke situaties, gebreken en termijnschade echter aanzienlijk hoog.

2.4. KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN

CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V. (%)	DIRECT NOOD- ZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOOD- ZAKELIJKE KOSTEN	VERBETER -KOSTEN	CONDITIE
A.0	Fundering	Maaiveldafdichting tegen doorslaand vocht	H	100	€2600,-			3
A.0.1	Kelders							3
A.1	Kruipruimte							3
A.2	Portiek/galerij							
A.3	Dak	Lokaal aanbrengen dakbeschot en vervangen constructie achterste platte dak	H/V	100	€3850,-			5
A.3.1	Dakafwerkingen	Reinigen en regelmatig onderhouden dakvlakken, vervangen afgeschreven dakbedekkingen, vervangen cq. opnieuw aanbrengen slecht lood	H/N/V	100	€4060,-			4
A.3.1.1	Dakkapellen	Goten reinigen en afschot nazien, bevestiging hwa's nazien, beschadigde onderdelen vervangen	H/V	100	€915,-			3
A.3.1.2	Luifels en balkons							
A.3.1.3	Goten en hwa's							3
A.3.2	Schoorstenen en doorvoeren buitendaks	Groot onderhoud schoorstenen	H	100	€575,-			3
A.4	Brandveiligheid	Object brandveiliger maken	N	100			€200,-	3
A.5	Ongedierte/zwam							3
A.6	Bijgebouwen/asbest	Groot onderhoud schuur			€700,-			4
TOTAAL ALGEMENE BOUWDELEN					€12700,-	€0,-	€200,-	

2.5. KEURINGSRESULTATEN WOONLAGEN

CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V. (%)	DIRECT NOOD- ZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOOD- ZAKELIJKE KOSTEN	VERBETER KOSTEN	CONDITIE
B.1.1	Betonwerk en hardsteen gevels							3
B.1.2	Buitenwanden	Laten opheffen scheurvorming door een erkend gevelhersteller, voegwerk tussen raamdorpelstenen herstellen, naden langs kozijnen afdichten	H/N	100	€1060,-			3
B.1.2.1	Buitenwand-afwerkingen							3
B.1.3	Metalen constructie-delen							2
B.2.1	Kozijnen/ramen/deuren buiten	Vervangen slechte gevelelementen, gangbaar maken klemmende cq. slecht sluitende delen	H/V	100	€3200,-			5
B.2.2	Schilderwerk	Achterstallig schilderonderhoud uitvoeren	H	100	€2500,-			5
B.3	Vloeren constructief							2
B.3.1	Vloerafwerkingen							3
B.4	Sanitair	Algehele vervanging keuken en badkamer	V	100	€12000,-			6
B.5	Ventilatie							3
B.6.1	Plafondafwerkingen							3
B.6.2	Binnenwanden							3
B.6.3	Binnenkozijnen- en deuren	Deur bij badkamer vervangen	V	100	€400,-			3
B.6.4	Trappen							2
TOTAAL WOONLAGEN					€19160,-	€0,-	€0,-	

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 gevolgschade.

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.

Verbeterkosten: Niet-noodzakelijke kosten in opdracht van (aspirant)-koper, verwijst naar het verbeterplan.

2.6. KEURINGSRESULTATEN GAS, WATER EN ELECTRA

CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V. (%)	DIRECT NOOD- ZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOOD- ZAKELIJKE KOSTEN	VERBETER KOSTEN	CONDITIE
C.1	Meterkast	Watermeterput structureren, stalen onderdelen ontroesten en conserveren, aardlekbeveiliging aanbrengen voor ingebruikname woning, ventilatie bij gasmeter aanbrengen.	H/N	100	€70,-		€600,-	4
C.2	Electra	Algehele controle op veiligheid door electriciën en uit laten voeren correcties.	H	100	€750,-			4
C.3	Water/riolering							3
C.4	Verwarming/CV	Open gaskachels verwijderen. Woonkamer, serre en suite laten voorzien van radiatoren.	V	100	€3000,-			4
TOTAAL GAS, WATER EN ELECTRA					€3820,-	€0,-	€600,-	

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 gevolgschade.

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.

Verbeterkosten: Niet-noodzakelijke kosten in opdracht van (aspirant)-koper, verwijst naar het verbeterplan.

2.7. UITLEG CONDITIEMETING

Aan de in het zicht vallende elementen/onderdelen is een conditiescore toegewezen geënt op NEN 2767/NTA8060. Deze score staat voor een objectieve, uniforme en betrouwbare beoordelingsregistratie van de technische kwaliteit van de bouw- en installatie(onder)delen. De keuzeladder kan gezien worden als een liniaal waarmee de fysieke conditie kan worden gemeten en maatregelen kunnen worden getroffen. De conditiescore representeert belang, intensiteit en omvang.

1 = uitstekend	1. Nieuwbouwkwaliteit - Uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat - Geen of zeer beperkte veroudering
2 = goed	2. Beginnende veroudering - Incidenteel voorkomende gebreken - Primaire functievervulling gewaarborgd
3 = voldoende	3. Lokale veroudering - Plaatselijk voorkomende gebreken - Incidenteel storing in functievervulling
4 = matig	4. Regelmatige veroudering - Regelmatig voorkomende gebreken (tekortkomingen) - Ondeugdelijke (onderhouds)werkzaamheden
5 = onvoldoende	5. Onomkeerbare veroudering - Structureel ernstige gebreken - Primaire functievervulling is niet gewaarborgd, einde levensduur
6 = slecht	6. Sloopkwaliteit - Maximaal gebrekenbeeld - Voortdurende storing in de functievervulling

3. GEGEVENS MET BETREKKING TOT INSPECTIE

3.1. KENMERKEN VAN OBJECT

Type object	Bouwstijl	Bouwjaar
☒ tussenwoning/hoekwoning ☐ 2/1 kap woning ☐ vrijstaande woning ☐ hoogbouw t/m 4 bouwlagen ☐ hoogbouw 5 t/m 8 bouwlagen	☐ traditioneel/spouwmuur ☒ massief steens/ongeïsoleerd ☐ prefab/stapelbouw ☐ houtskeletbouw ☐ aan de buitenzijde geïsoleerd	☐ onbekend t/m 1900 ☒ onbekend 1900 t/m 1944 ☐ onbekend 1945 t/m 1980 ☐ onbekend 1980 t/m 1993 ☐ bekend

Kadastrale aanduiding
Sectie <i>Z</i> Nummer(s) <i>123</i>

Omgevingsfactoren
<i>De woning is gelegen in het centrum aan een doorgaande weg</i>

Beschrijving omgeving
<i>De woning staat grotendeels in de schaduw vanwege belendende bebouwing, dit uit zich in het langzaam drogen van natte gevels</i>

Inhoud van object (schatting excl. garages, bijgebouwen, opstallen en buitenruimten)
☐ klein (<200m³)
☒ gemiddeld (200-500m³)
☐ bovengemiddeld (500-1000m³)
☐ groot (>1000m³)

Verblijfsgebied (schatting)
<i>75m²</i>

Dit is uitsluitend het bewoonbaar oppervlak aan inpanidige ruimten waar men langdurig (doorgaans 2 uur of meer per dag) verblijft, met een vrije hoogte van ten minste 2,1m. Meestal zijn dit de verwarmde vertrekken. Niet tot het verblijfsgebied behoren badkamers, gangen, toiletten, bergingen, trappen, vides en technische ruimten.

Gebruiksoppervlak (schatting excl. garages, bijgebouwen, opstallen en buitenruimten)
<i>135m²</i>

In verkoopdocumentatie worden vaak begrippen als "woonoppervlakte" of "bewoonbaar oppervlak" gehanteerd, dit zijn begrippen zonder echte status, deels ontleend aan meetwaarden van de Waarderingskamer / BAG en deels aan de NEN 2580. Vraag de verkoper daarom bij voorkeur om een werkelijke oppervlakte- en inhoudsberekening welke is opgesteld conform de bepalingmethode van de NEN 2580 of het gebruiksoppervlak. Dit laatste is het bruikbare vloeroppervlak van alle woonlagen met een vrije hoogte van ten minste 1,5m boven de vloer, zoals deze ook in het taxatierapport wordt opgenomen.

3.2. GEGEVENS M.B.T. DE INSTALLATIES

Perceel is aangesloten op		
☐ collectieve verwarming (stadsverwarming/blokverwarming/verwarming door derden)		
☒ gas	type CV-ketel	☐ CR/open ketel ☐ VR-ketel ☒ HR-ketel
	verwarming via	☒ radiatoren ☐ convectoren ☐ vloerverwarming ☒ gaskachels ☐ luchtverwarming ☐ anders, nl.
☒ water	opwarming via	☒ circulatieleiding direct op combiketel ☐ losse boiler ☐ geiser (keuken/bad) ☐ electrisch toestel of zonneboiler ☐ collectieve verwarming
☒ electra		☒ 230V ☐ 400V
☒ riolering		☐ gescheiden ☒ gemengd ☐ drukriool ☐ onbekend

Aanwezige ventilatie

- ☒ natuurlijke toevoer/natuurlijke afvoer
☐ mechanische toevoer/natuurlijke afvoer
☐ natuurlijke toevoer/mechanische afvoer
☐ mechanische toevoer/mechanische afvoer

Niet altijd is er gecontroleerde ventilatie aanwezig. In oude panden wordt vaak "geademd" via historische naden/kieren en "gelucht" via diverse ramen die in gedeeltelijk geopende stand staan, veelal op de verdieping i.v.m. inbraak en omdat hier meestal de slaapkamers zijn gesitueerd. Het is een misverstand dat een "leuke woning" niet erg is, in de praktijk doen zich door infiltratie vaak gezondheidsklachten en schades aan de constructie voor omdat lucht vanuit naden en kieren over het algemeen voor op verkeerde plaatsen voorkomt, in verkeerde aantallen en vaak slecht van kwaliteit is (vervuld of vochtig).

Laatste controle door gespecialiseerd bedrijf

gashaard	onbekend
(combi)ketel	14-09-2011
geiser	n.v.t.
schoorsteen	onbekend
ventilatie-unit	n.v.t.
overige	close-in boiler onbekend

Periodiek specialistisch onderhoud is niet wettelijk verplicht maar wel van belang voor de veiligheid, uw comfort en uw verzekeraar. Goed onderhoud dient te zijn uitgevoerd door erkende installateurs, volgens wettelijke richtlijnen en aantoonbaar met keursticker of factuur op naam. Voer geen doe-het-zelf-reinigingen uit maar zorg voor uw eigen comfort, veiligheid en vervangingsinzicht dat bij verbrandingstoestellen altijd onderhoudscontracten afgesloten zijn. Installaties en toebehoren dienen periodiek gecontroleerd te worden (gasgestookte toestellen, (gevel)kachels en schoorstenen ten minste jaarlijks, combiketels 2-jaarlijks en ventilatiesystemen 4-jaarlijks). Bij haarden en open stooktoestellen op gas bestaan verhoogde risico's op ziekte, koolmonoxidevergiftiging en brand.

3.3. VRAGEN MET BETREKKING TOT OBJECT

Vragen beantwoord door

- ☐ bewoner
 ↳ woonachtig sinds
☒ makelaar
☐ anders

Is er een energielabel aanwezig?

- ☐ ja
 ↳ welk label is er vastgesteld?
☒ nee

Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht een energielabel te verstrekken aan de koper. Dit is een formaliteit, met uitzondering van monumenten. Inhoudelijk heeft u echter meer aan een energie index berekening, het is verstandig deze te laten opstellen. Dit is een minder algemene energetische beoordeling.

Zijn alle van overheidswege benodigde vergunningen aanwezig?

- ☒ ja
☐ nee
 ↳ welke onderdelen zijn niet vergund?
☐ onbekend

De laatste eigenaar draagt altijd de verantwoordelijkheid voor eventuele illegale bouwwerken, ook wanneer deze dit zelf niet gebouwd heeft.

Is er een vereniging van eigenaren actief?

- ☐ ja
 ↳ welk deel?
☒ nee

Indien er sprake is van een V.V.E. dient deze bij de KVK ingeschreven te zijn en een onderhoudsreserve te hebben welke zich meestal beperkt tot de gezamenlijke bouwdelen en de buitenzijde van het object. Vaak wordt de hoogte van de bijdrage bepaald aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Is er een ondergrondse vloeiستoftank (olie/diesel/hbo e.d.) of beerput (septictank) aanwezig?

- ☐ ja, in gebruik
 ↳ jaarlijks onderhoud gepleegd? ☐ ja ☐ nee
☐ ja, maar geheel buiten gebruik
☐ ja, is gereinigd of afgevuurd
 ↳ certificaat aanwezig? ☐ ja ☐ nee
☐ nee, is geheel verwijderd
 ↳ certificaat aanwezig? ☐ ja ☐ nee
☒ nee, nooit aanwezig geweest
☐ onbekend

Indien bij een tanksanering een certificaat ontbreekt is het niet aantoonbaar of het reinigen danwel verwijderen goed is gebeurd. Indien er achteraf sprake blijkt van een verontreiniging dient u rekening te houden met hoge kosten als de verontreiniging ongedaan moet worden gemaakt.

Is er verontreinigde grond aanwezig?	
☒ ja	
↳ waar?	<i>achtererf, hier zijn in het verleden kolen opgeslagen</i>
☐ nee	
☐ onbekend	

Is er asbest aanwezig? (1900-1994)	
☒ ja	
↳ waar?	<i>dakbeschot woning, bergkasten overloop woning en golfplatendak schuur</i>
☐ nee	
☐ onbekend	

Zijn er gres-, gietijzeren-, of loden rioleringen in gebruik? (tot +/-1960)	
☐ ja	
☐ nee	
☒ onbekend	

Zijn er loden tapwaterleidingen in gebruik? (1900-1945 - overbrugging tot +/-1960)	
☐ ja	
☒ nee	
☐ onbekend	

Is er canvas (RD)-electrabadring in gebruik? (tot +/-1960)	
☐ ja	
☒ nee	
☐ onbekend	

Hoe is er gefundeerd?	
☐ staal (dit wil zeggen op vaste grondslag)	
☐ palen	☐ hout ☐ beton
☐ putringen	
☒ onbekend	
☐ kruipruimte aanwezig	
↳ kruipruimte begaanbaar	☐ ja ☐ nee

Is het object uitgebreid of zijn er ingrijpende verbouwingen geweest (bv. met wijziging constructie)?	
☐ ja, in jaartal onbekend	
↳ uitgevoerd door	☐ aannemer ☐ installateur ☐ in eigen beheer ☐ onbekend
☒ nee	

Klachten gezondheid (laatste 5 jaar)	Klachten veiligheid (laatste 5 jaar)	Klachten gebruik (laatste 5 jaar)
☐ vocht/lekkages	☐ fundering/(draag)constructie	☐ ramen/deuren/hang- en sluitwerk
☐ warmte/koude	☐ grondwaterstand/maaiveldhoogte	☐ uitval/storingen installaties
☐ ventilatie/tocht	☐ hoogteoverbrugging/trap/balustrade	☐ riool/verstoppingen
☐ ongedierte/zwam	☐ brandveiligheid	☐ meterkast/electra
☒ geen klachten	☒ geen klachten	☒ geen klachten
☐ onbekend (bewoner niet aanwezig)	☐ onbekend (bewoner niet aanwezig)	☐ onbekend (bewoner niet aanwezig)

Spelen er nog andere zaken die van belang kunnen zijn?	
☐ ja,	
↳ namelijk	
☒ nee	

4. VERKORTE SAMENVATTING EN TOELICHTING OP HET GEHEEL

Onderstaande opsomming betreft een globale opname op hoofdpunten:

Bouwbesluit

- In de woning zijn geen wettelijke strijdigheden aangaande het Bouwbesluit voor bestaande woningbouw aangetroffen ten aanzien van de uitvoering op basis van visueel onderzoek.

Onderhoud

- Er is lange tijd geen onderhoud uitgevoerd, onderhoudsstaat is over het algemeen matig.
- Bouwmassa en vloerconstructies zijn in redelijke staat.
- Fundering, kelder en opgaand metselwerk zijn vochtig. De gevels van de oorspronkelijke bouw zijn massief gemetseld. Er is scheurvorming aanwezig, de scheurvorming is niet dusdanig dat dit instabiliteit of een ernstige constructieve bedreiging vormt. Wel dient de scheurvorming te worden opgeheven ter behoud van kwaliteit.
- Dakconstructies zijn deels ontoereikend waardoor lekkages zijn ontstaan. Er is op meerdere plaatsen vocht gemeten en houtaantasting geconstateerd. Diverse dakafwerkingen en constructieve onderdelen dienen vervangen te worden. Rekening houden met onvoorziene kosten na verwijdering van plafonds.
- Keuken en badkamer zijn in staat van achterstallig onderhoud en onbruikbaar. Voor acceptabel woongenot wordt vervanging aanbevolen.
- De enkelbeglaasde buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn in slechte staat, mede samenhangend met achterstallig schilderonderhoud.
- Binnenafwerkingen zijn in redelijke staat. Gebreken hieraan zijn voornamelijk esthetisch.
- Trappen, binnenwanden en binnendeuren kunnen als bedoeld functioneren. Lokaal herstel, regulerend onderhoud en naar wens schilderen.
- De electra installatie is op enkele onderdelen ondeugdelijk en een aardlekbeveiliging ontbreekt.
- U dient rekening te houden met mogelijk kostenverhogende factoren van de totale herstelkosten en normaal regulerend onderhoud.

Gezondheid en veiligheid

- Asbestverdachte materialen aanwezig, asbestinventarisatie is aanbeveling.
- Er zijn geen legionellahotspots geconstateerd bij de inspectie.
- Er zijn materialen aangetroffen met risicovolle gedraging bij brand/rook, de geboden compensatie met rookmelders is zinvol mits functionerend en correct geplaatst. Naar wens gehele afwerkingen vervangen.

Energie en duurzaamheid

- Gekeurd object betreft een vooroorlogse ongeïsoleerde woning met enkele bouwfysische manco's.
- Er is CV aanwezig en er zijn nog open gaskachels aanwezig (koolmonoxidetrisico).
- Er is geen energielabel, dit dient te worden opgesteld. Geadviseerd wordt tevens navraag te doen over de maandelijkse energielasten.
- Voor een betere energieprestatie en meer wooncomfort zijn te overwegen een modern stooktoestel, na-isolatie, goede isolerende beglazing (HR++ of beter), zonneboiler voor warm water, zonnepanelen voor elektriciteitopwekking, verbeteren van kierdichting in combinatie met een modern ventilatiesysteem en isolatie van CV-leidingen in onverwarmde ruimten.

Inhoudelijk wordt geen oordeel gegeven aan de bouwstijl en niet inhoudelijk bekeken het vigerende bestemmingsplan, verleende vergunningen, geldende huisvestingsverordening, modelreglement, afgesloten verzekeringen, bodem- en milieu kwesties, eventuele aanschrijvingen van de gemeente, eventuele erfdienstbaarheden en eventuele splitsingsakte. Wel wijzen wij in de rapportage u op enkele aandachtspunten.

Onderstaande foto's geven een impressie van het object:



5. UITGEBREIDE TOELICHTING KEURINGSRESULTATEN

A.0 FUNDERING

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 3 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

ja nee

Inspectiewijze

De fundering wordt zover de inspectie het toestaat geïnspecteerd vanuit een kruipruimte en beoordeeld op basis van de stand van de draagwanden en de kwaliteit van het (opgaand) gevelwerk vanaf maaiveld. Beoordeeld wordt of er signalen/gebreken zijn waaruit blijkt dat de fundering niet stabiel is. Er kan gebruikt gemaakt worden van een waterpas.

CONSTATERINGEN

Algemeen

Fundering is i.v.m. bereikbaarheid (beperkte toegankelijkheid, een stuks vloerluik) niet intensief inspecteerbaar. Met inachtneming van het (vermoedelijke) oorspronkelijke bouwjaar en/of bouwwijze is het aannemelijk er (trapsgewijs) gemetselde funderingen aanwezig zijn. Deze funderingen kwamen tot 1950 veelvuldig voor. Over het algemeen zijn deze funderingen kwetsbaar en gevoelig voor vochtintrede van wege de capillaire werking van de stenen en voegen. Om optrekkend vocht tegen te gaan zijn deze funderingen meestal vertind. Vertinnen is het aanbrengen van een speciaal laag ter bescherming van vocht.

Buiten

➤ In de rechter zijgevel is gerepareerde scheurvorming waarneembaar welke is toe te schrijven aan een plaatselijk verslechterde fundering. De situatie is stabiel, zettingen zijn nihil. Gezien de leeftijd van de woning zijn er geen problemen te verwachten bij handhaven huidige situatie.

AANDACHTSPUNT:

Enige zetting bij oude gebouwen op vaste grondslag is in principe normaal. Met name indien het object gesitueerd is nabij water, een wal, dijk, snelweg of dam. Afhankelijk van de grondsamenstelling kan er altijd zetting ontstaan door slappe lagen. Ook gewijzigde grondwaterstanden kunnen een risico kunnen zijn voor de draagkracht van de grond. Omdat de belastingen geconcentreerd naar beneden komen ontstaat er in principe een golvend krachtenverloop, welke scheurvorming kan veroorzaken. Spanning in de grond is vrijwel nooit overal gelijk. Een oordeel over de bodemgesteldheid in relatie tot het object kan alleen gegeven worden op basis van sonderingsgegevens (een grondonderzoek) in combinatie met bestaande tekeningen.

Binnen

➤ De vertinlagen t.p.v. het opgaand metselwerk onder de vloer zijn in matige staat (poreus) en (deels) onderhevig aan capillair vochttransport. Geadviseerd wordt aan de buitenzijde van deze wanden een maaiveldafdichting te realiseren en de te situatie bewaken. Pro memorie post.
➤ Overwogen kan worden om de kruipruimte te voorzien van een gedegen bodemafsluiting en isolatie. Dit is niet groot

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

€2600,-

AANDACHTSPUNT:

Omdat de keuring een momentopname is dient u altijd rekening houden met mogelijk vocht wat ten tijde van de inspectie niet actief was maar zich wel in andere seizoenen kan openbaren. Waar optrekkend vocht gaandeweg het stijgproces in contact komt met lucht zal het verdampen. Vochtproblemen zijn niet altijd direct of even goed zichtbaar.

MAATREGELEN

- Buitenmuren waterdicht afdichten van peil tot fundering

€2600,-



Deels verzadigd trasraam



Zacht stucwerk en lokale condensatie



Op enkele plaatsen zijn vochttafelingen zichtbaar

INFO & TIPS:

Indien u schade ondervindt bestaan er tal van injectietechnieken om slechte funderingen en verzwakte bodem te stabiliseren alsmede te verduurzamen ter voorkoming van schade door vocht. Welke methode voor u het meest geschikt is kan worden vastgesteld na specialistisch onderzoek voor vloer- en funderingsherstel.

Verminderde draagkracht bij funderingen is meestal het gevolg van verzwakte bodem, weggespoelde grond onder de fundering, overbelasting, gewijzigde grondwaterstand, bouwwerkzaamheden in de buurt of gewijzigde verkeerssituaties. In enkele gevallen komt het voor dat verzakkingen te wijten zijn aan lekkende rioleringen. Wanneer er vermoedens zijn dat de ondergrond verzwakt raakt of een verkeerd funderingstype is toegepast dient specialistisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

Bij oude betonnen- of gemetselde funderingen treden vaak problemen op door vocht vanuit de bodem of indringing van oppervlaktewater, met name wanneer er geen gevelspouw aanwezig is. Bescherming tegen vochtschade en aantasting is mogelijk met diverse technieken. Vaak verdient het de aanbeveling daarbij een thermische onderbreking te realiseren, bij oude panden is dat echter niet altijd goed mogelijk. Aggressieve aantasting welke gepaard gaat met zout of chloriden vergt speciale behandeling.

A.0.1 KELDERS

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 3 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

ja nee

Inspectiewijze

De kelder wordt visueel beoordeeld op constructieve schade, vervuiling van technische aard en vochtproblematiek. Er wordt gebruik gemaakt van een vochtmeter.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Er is een kelder aanwezig, dit betreft een oude stookruimte.

Buiten

➤ De koekoek waar de ventilatietoevoer is gesitueerd is vervuild en dient gereinigd te worden. Dit valt onder zelfwerkzaamheid.

Binnen

➤ Er zijn reparaties in het kelderdek zichtbaar, de vloer is voldoende stabiel. De vloerelementen zijn opgesloten met stalen liggers.
➤ Er is vochtdoorslag zichtbaar door de langdurige capillaire werking van de (ongeïsoleerde) wanden onder invloed van grond- en regenwater. De wandafwerking raakt onthecht. In relatie tot de functie vervulling kan dit gehandhaafd blijven, echter het is beter de wanden te laten behandelen afdichtingslaag aan de buitenzijde. Het is tevens raadzaam onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid. Dit kan eventueel meegenomen worden in een verbeterplan.

AANDACHTSPUNT:

Vocht in een kelder is meestal seizoensgebonden. Omdat de inspectie slechts een momentopname is wordt geadviseerd navraag te doen bij (oud)bewoners naar bekende vochtproblemen en gedragingen van de grondwaterstand. Bij twijfel kunt u in de meeste gevallen ook bij de gemeente terecht voor het inzien van grondwaterstanden en bodemgegevens.

MAATREGELEN

- Wanden eventueel behandelen tegen capillair vochttransport, afhankelijk van toekomstige functie vervulling.



Beluchtingspijp vrijmaken en ontdoen van vervuiling



Onthechting wandafwerking t.g.v. vocht



Gerepareerde beschadigingen cq. oude elementbreuk

INFO & TIPS:

Oude kelders zijn vrijwel altijd ongeïsoleerd en gemetseld, waardoor deze als een spons werken. Hierdoor kan periodiek of structureel vocht in de wanden of op de vloer zichtbaar zijn. De oorzaak is altijd aan de buitenzijde te vinden. Het behandelen van de wanden aan de binnenzijde zal dan ook geen blijvend effect hebben.

Het blijvend vochtbestendig maken van kelders bij grote en aanhoudende vochtproblemen vergt over het algemeen specialistisch vervolgonderzoek. Hieruit kan voortvloeien dat er dient te worden overgegaan op waterkerende injectie en aanbrengen van speciale beschermingslagen aan de binnenzijde. Soms behoort een permanente pompsysteem buiten ter verlaging van de grondwaterstand tot mogelijkheden. Het is altijd raadzaam onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid.

A.1 KRUIPRUIMTE

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 3 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

ja nee

Inspectiewijze

De kruipruimte wordt voor zover normaal begaanbaar geïnspecteerd met een sterke zaklamp. Onderdelen worden op enige afstand gecontroleerd op bouwkundige en constructieve gebreken en de montage van (indien aanwezig) rioleringen, kabel- en leidingwerken.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

De kruipruimte is slechts voor een klein deel begaanbaar. Behoudens bij de inbouwkast zijn er geen toegankelijke kruipluiken aangetroffen in de woning. Kruipruimte ligt vermoedelijk onder de gehele woning met uitzondering van de hal en laagbouw.

Buiten

➤ De ventilatieroosters in de gevels zijn op de juiste plaatsen in de gevels gesitueerd en de luchttoevoer wordt van buitenaf niet belemmerd.

Binnen

➤ Het te bereiken deel is voldoende droog tijdens de inspectie. Wel is het opgaand metselwerk op diverse plaatsen in verslechterde staat (zie A.0) en ligt er veel bouwafval en puin onder de woning, hetgeen de ventilatie niet ten goede komt. Geadviseerd wordt dit op te ruimen, mogelijk zelfwerkzaamheid.

➤ Vloerconstructie is op enkele plaatsen frugaal maar volstaat. De opleggingen van de onderslagbalken zijn op sommige plaatsen gebrekkig, mogelijk omdat de er aanpassingen zijn verricht. De vloerconstructie is op diverse plaatsen onderbroken en met verschillende leidingwerken. Dit komt de vloerconstructie niet ten goede. Zie verder B.3.

AANDACHTSPUNT:

Zorg dat een kruipruimte altijd toegankelijk blijft voor inspectie. Bij een matig- of slecht inspecteerbare kruipruimte dient u zich te behoeden voor mogelijke problemen welke thans buiten het zicht kunnen vallen. Een kruipruimteonderzoek dient om de toestand van de vloer-, funderingsconstructie en ondervloers installatiewerk (riolering, kabels, leidingen e.d.) te inspecteren. De manoeuvreerruimte dient – evenals de ventilatie – niet te worden belemmerd. Wanneer er weinig tot geen luchtcirculatie in de kruipruimte is bestaan er verhoogde risico's op aantasting. Vanuit organisch afval of achtergebleven bekistingshout kan zich zelfs zwam ontwikkelen. Puinresten en bouwafval kan men daarom het beste uit de kruipruimte verwijderen. Daarnaast veroorzaakt afval in de praktijk vaak schade aan rioleringen. Het goed toegankelijk maken en houden van een kruipruimte is essentieel voor praktisch onderhoud, ook de voorschriften van installatiebranche en de ARBO zijn hier vrij strikt in.

MAATREGELEN

- Puinresten verwijderen en blokkades opheffen.



De enige toegang tot de kruipruimte



Matige oplegging onderslagbalk en onderbrekingen balk



Diverse puinblokkades in de kruipruimte

INFO & TIPS:

Inspecteer ten minste twee maal per jaar uw kruipruimte. Onderzoek daarbij de technische conditie van constructieve onderdelen, opleggingen, de fundering en meet de luchtvochtigheid. Ontoereikende ventilatie en een vochtige, muffe en/of warme lucht komt de bouwkundige staat ondervoers niet ten goede en kan tot onomkeerbare (gevolg)schade leiden. Laat (indien aanwezig) ook ondervoerse leidingwerken periodiek inspecteren. Ongeïsoleerde (warme) leidingen kunnen zorgen voor schimmel en zwam, die aansluitende muren en vloeren aantasten en daarnaast gezondheidsklachten kunnen veroorzaken.

Laat (indien aanwezig) ondervoerse leidingwerken periodiek inspecteren. Ongeïsoleerde (warme) leidingen kunnen zorgen voor schimmel en zwam, die aansluitende muren en vloeren aantasten.

Goed functionerende gevelroosters zijn essentieel voor het 'wegventileren' van vocht, of beter gezegd de hoge dampdruk naar buiten sturen. Indien er onvoldoende verse lucht toe- en afvoer is dienen er gevelroosters te worden bijgeplaatst. Indien ventilatieroosters zijn dichtgezet dienen deze vrij gemaakt te worden. Voor het ventileren van een kruipruimte is ca. 2cm² netto doorlaatopening nodig per gevel per m² kruippervlak. Deze openingen dienen bij voorkeur maximaal 1,3m uit elkaar te liggen en hoger te zijn gesitueerd dan maaiveld of tuinbestrating. Ventilatiekokers voor kruipruimten zijn nagenoeg onderhoudsvrij maar moeten regelmatig gecontroleerd worden op ophoping van opspattend zand en vuil, zodat de doorlaatopening vrij blijft. Indien u ondanks ventilatie structurele vochtigheid in de kruipruimte ondervindt is dit waarschijnlijk bij soortgelijke woningen in de omgeving idem. In dat geval wordt geadviseerd om overleg met de gemeente te plegen en te kijken of een gezamenlijk permanent pompsysteem (bv. drainage onder de woning of als ringleiding buiten de woning) tot de mogelijkheden kan behoren. Indien ventilatie vanuit de gevel(s) onmogelijk is kan met versleepkokers worden gewerkt of mechanische trek worden overwogen. Wanneer de kruipruimtebodembodem van bepaalde isolatie is voorzien kan het zijn dat versterkte ventilatie niet strikt noodzakelijk is.

A.2 PORTIEK / GALERIJ

Beoordeling:

Conditie score:

Nader onderzoek nodig?

Inspectiewijze

Portieken worden geïnspecteerd van afstand in relatie tot het gevelbeeld, van dichtbij op detailniveau en tevens in relatie tot het terrein. Tegel- en voegwerken worden steekproefsgewijs geïnspecteerd met een 80-grams hamertje, priem of kraspen en zonodig een voeghardheidsmeter.

**Direct nood-
zakelijke
kosten**

**Op termijn
noodzakelijke
kosten**

**Verbeter-
kosten**

CONSTATERINGEN

Algemeen

In principe alleen van toepassing bij (galerij)flats en appartementengebouwen met portieken. Hier niet van toepassing.

Buiten

➤ Geen buitenbeoordeling.

Binnen

➤ Geen binnenbeoordeling.

MAATREGELEN

- N.v.t.

INFO & TIPS:

Betonschaden kunnen zeer divers zijn (denk aan afgeboord beton, watervoerende scheuren, carbonatie geïnitieerde wapeningscorrosie, grindnesten, stortfouten, etc.) waardoor betonherstel een specialisme is dat vaak bestaat uit een combinatie van maatregelen en een nabehandeling, die uitsluitend door een gecertificeerd betonhersteller mag worden voorgeschreven.

(Prefab) betonnen onderdelen dienen goed te zijn ontworpen, juist geïntegreerd te zijn in de buitengevels en voldoende beschermd te zijn tegen indringend vocht. Bij verzadiging, roestende wapening of chloride-indringing kunnen kritische situaties ontstaan. Bij indicatie van (beginnende) betonschade of betonrot dient in veel gevallen specialistisch herstel te worden uitgevoerd.

Bij geglaazuurde gevels of sterk dampdicht geschilderde gevels ontstaat een dampdichte afsluiting, waardoor de "ademen" van de muur niet goed mogelijk is. In dat geval is het van belang dat vocht via de juiste wijze wordt afgevoerd omdat het anders naar binnen kan slaan.

A.3 DAK

Beoordeling:

ONVOLDOENDE 

Conditie score:

1 2 3 4 **5** 6

Nader onderzoek nodig?

Inspectiewijze

De dakvlakken worden op afstand gecontroleerd en goed bereikbare onderdelen van dakconstructie (en vulling) worden van dichtbij geïnspecteerd. Waar mogelijk wordt druk uitgeoefend op de platte daken en indien de inspectie het mogelijk maakt wordt proefondervindelijk onder enkele pannen van hellende dakvlakken gekeken.

CONSTATERINGEN

Algemeen

De hellende daken zijn opgebouwd uit houten gordingen met lip-las verbindingen en hoekkepers, rustend op twee houten spanten, sporen, stuc-op-riet dakbeschot en daar overheen de keramische dakpannen. De vlkering is gedeeltelijk geïsoleerd, de hellende dakvlakken zijn ongeïsoleerd. De platte daken zijn ogenschijnlijk opgebouwd uit een houten balklaag, houten dakbeschot en bitumen. Het hoge dak is voorzien van grindballast.

Hellende daken

- Het stuc-op-riet dakbeschot is niet intact. Geadviseerd wordt t.p.v. de berging extra dakbeschot aan te brengen. Er zijn lekkagesporen aanwezig, hierin is vocht gemeten. Dit duidt op actieve lekkages, zie A.3.1.
- Aan het dak is geen noemenswaardige constructieve doorbuiging/vervorming zichtbaar, waarmee kan worden aangenomen dat de constructieve segmenten van het dak een voldoende stijf geheel vormen. Kleine esthetische doorbuiging wordt buiten beschouwing gelaten.
- Op de vlkering is nu plaatselijk isolatie aanwezig, uitvoering is gebrekkig. Indien de zolder in de toekomst als verblijfsruimte gebruikt gaat worden wordt geadviseerd de thermische schil te verleggen naar het dak.
- Dakconstructie is deels afgewerkt met asbestverdachte beplating, zie A.6.

€250,-

AANDACHTSPUNT:

Opgemerkt wordt dat de kapconstructies niet volledig zijn gekoppeld met daartoe bestemde middelen (balkschoenen, gripankers, haakankers e.d.) zoals men dit tegenwoordig doet. Vroeger hanteerde men andere methoden (o.a. lip-las verbindingen en gespijkerde verbindingen), dit is niet bezwaarlijk. In het verleden werden andere sterkte eisen gesteld dan tegenwoordig

Platte daken

- Het achterste platte dak veert overmatig door bij belopen. Diverse vochtplekken in deze dakconstructie duiden op actieve lekkages en/of inwendige condensatie. De constructie vormt een ernstig risico en dient geheel vervangen te worden. Pro memorie post.
- Plasvorming, ijsvorming en vervuiling op de daken duidt op onvoldoende afschot en een te hoog ingeplakte afvoer en resulteert in aantasting van de UV-bescherming van de dakbedekking, bovenmatige mechanische belasting bij bevriezing en verhoogde kans op rioolschade. Tevens bestaat er een bij langdurige plasvorming een vergroot risico op overbrengen van ziekten door insecten. Zie verder A.3.1.

€3600,-

AANDACHTSPUNT:

Geadviseerd wordt om klimop en volwassen beplantingen aan of nabij daken te beperken of geheel te verwijderen aangezien deze tot onomkeerbare schade kunnen leiden aan constructies.

MAATREGELEN

- Lokaal aanbrengen dakbeschot en vervangen constructie achterste platte dak.

€3850,-



Dakbeschoot niet intact, pandekking onvoldoende



Actieve lekkage naast dakkapel rechter dakvlak



Dakbeschoot en balken bij plat dak zijn rot

INFO & TIPS:

Vochttafelingen in dakconstructies van oude panden ontstaan door hevige slagregen en stuifneeuw ontstaan dikwijls omdat oude dakafwerkingen vaak een mindere onderlinge aansluiting hebben en er in de meeste gevallen geen vochtscherm over de constructie is aangebracht. Het water kan dan via de kieren van het dak naar binnen waaien. Meestal is er slechts sprake esthetische schade (droogkringen) zonder houtaantasting.

Monumentale kapconstructies tot 1900 zijn over het algemeen zeer robuust uitgevoerd en overgedimensioneerd. Vanaf omstreeks 1920 dienen kapconstructies aantoonbaar te zijn ontworpen op de normen. Kijk bij twijfelachtige situaties of bij aangepaste situaties altijd of er een constructieberekening van een vakbekwaam constructeur aanwezig is. Dit dient elementair deel uit te maken van het vergunningsdossier en is meestal eenvoudig op te vragen en te laten controleren door een register constructeur. Dit kan mede van belang zijn voor uw verzekeraar. Het aanbrengen van een dakterras of constructief veranderen of vervangen van een bestaande kap is altijd vergunningplichtig, met uitzondering van dakvensters en dakkapellen onder enkele voorwaarden.

Bij gehele of gedeeltelijke vervanging van een oud dak kan meteen aanvullend geïsoleerd worden indien nodig. In dergelijke gevallen kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van geïsoleerde kant-en-klare dakplaten of speciale renovatieplaten. U kunt dit optioneel meenemen in een verbeterplan.

A.3.1 DAKAFWERKINGEN

Beoordeling:

MATIG



Conditiescore:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

Dakkapellen worden beoordeeld vanaf maaiveld, van dichtbij voor zover de inspectie het veilig mogelijk maakt en van binnenuit. Waar mogelijk wordt druk uitgeoefend op platte daken en indien de inspectie het mogelijk maakt wordt proefondervindelijk onder enkele pannen van de hellende dakvlakken gekeken.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

De Franse kap is gedekt met oude holle (OH) keramische dakpannen. Platte daken zijn voorzien van dubbellaagse bitumineuze dakbedekking. Op het voorste deel is grindballast aanwezig. Eventueel aanwezige dakkapellen, overstekken/uitkragingen, luifels en goten/hemelwaterafvoeren zijn uitgezet in hierna volgende paragrafen.

Hellende daken

- Sluiting en ligging van de pannen is lokaal matig, ligging nazien en slechte pannen vervangen. Kans op vorstschade bij beschadigde pannen. Het hellend dak is op enkele plaatsen voldoende wind-, water- en sneeuwdicht.
- Loodwerk plaatselijk niet als loketten uitgevoerd, kans op doorslag/lekkage en verhoogde kans op uitzakken/loskomen. Geadviseerd wordt verouderd lood te vervangen en een knelprofiel aan te brengen en de gevel plaatselijk te impregneren.

€150,-

€260,-

AANDACHTSPUNT:

Indien zich in de toekomst bij zware weersomstandigheden lekkages voordoen wordt geadviseerd een goede vochtkerende folie onder de pannen aan te brengen en dakloodwerken te verkleven of te vervangen door kunststof stroken van voldoende lengte welke gemakkelijk vervormbaar zijn met de radius van de pannen.

Platte daken

- De dakbedekking heeft haar elasticiteit verloren, er is scheurvorming, mindere onderlinge verbinding op de naden, verkleuring en plooiing op de randen. Gezien de lekkages is de dakbedekking niet meer in staat haar functie te vervullen en is afgeschreven, geadviseerd wordt deze dakbedekking per direct te vervangen. Pro memorie post.
- Lood vertoont op diverse plaatsen verouderingskenmerken waaronder rafeling, uitzakking, dun worden, gaatjes en spoorvorming (verkleuring). Lood ontbreekt op overgang aanbouw met hoofdgebouw. Slecht lood vervangen en nieuw 18-ponds lood aanbrengen, verwerking volgens voorschriften Stichting Bouwlood. Nadien afvoegen conform bestaand aanzien.
- Zinken afdekken zijn in matige staat, provisorische reparaties met tape zichtbaar. Vervanging is meebegroet bij vervanging dakbedekking.
- De matige staat van de dakrandafwerkingen/boeidelen hangt samen met achterstallig schilderonderhoud, dit is opgenomen bij B.2.2.

€3000,-

€650,-

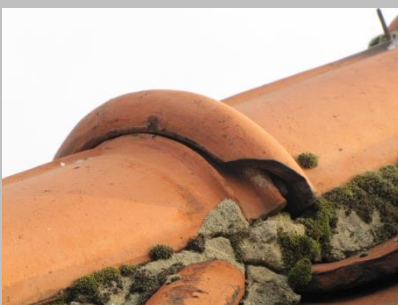
MAATREGELEN

- Reinigen en regelmatig onderhouden dakvlakken.
- Vervangen afgeschreven dakbedekkingen.
- Vervangen cq. opnieuw aanbrengen slechte loodslabben.

€4060,-



Pannen zijn regelmatig gecraqueleerd en slecht gelegd



Gesmeerde vorsten liggen los en zijn beschadigd



Grinddak vervuild en onvoldoende watervoerend



Dakbedekking gescheurd op de randen



Slechte overlappen, loskomende dakbedekking



Ontbrekend lood bij aansluiting aanbouw

INFO & TIPS:

De levensduur van goed aangebrachte keramische pannendaken is ten minste 60 jaar, bij betonpannen is dit ten minste 40 jaar. Bij vervangen van oude dakpannen is het mogelijk dat de gebruikte pannensoort inmiddels niet meer verkrijgbaar is of aanzienlijk is veranderd, bv. i.v.m. verbeterde vorm en textuur. In dat geval kunt u zich wenden tot het 2e hands circuit. Bij vervanging rekening houden met mogelijke aanpassingen aan de dakconstructie en vernieuwing van tengels en panlatten.

Oude platte daken zijn vaak van teerhoudend mastiek, de voorloper van bitumen. Dit is een milieubelastend materiaal met een laag verwerkingspunt dat niet meer wordt toegepast en bij gebreken meestal in zijn geheel dient te worden vervangen. Bij bitumineuze daken dak in enkele gevallen volstaan worden met overlagen i.p.v. geheel vervangen. Informeer naar de mogelijkheden bij uw dakenspecialist. U dient de daken elk najaar te controleren en waar nodig onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Stilstaand water op daken platte daken is nooit bevorderlijk. Enig restwater dat op platte daken vormt geen acute bedreiging maar langdurige plasvorming en algengroei is schadelijk. Naast bestaat kans op bouwkundige schade bestaat er tevens een verhoogd risico op overbrenging van ziekten door insecten. De levensduur van goed aangebrachte bitumineuze daken bedraagt 20 tot 30 jaar. Kunststof dakbedekkingen gaan nog langer mee en kunnen beter tegen UV-straling.

Zinken onderdelen dienen goed bevestigd te zijn, vanaf elke hoek maar ook bij grote lengtes zijn expansiemogelijkheden (schuifverbindingen) noodzakelijk. Zink heeft een lange levensduur door een zelfbeschermende patineerlaag. Oud zink is vaak lastig te solderen, bij herstelwerkzaamheden van zeer gebrekkige zinken afwerkingen dient u rekening houden met grootschalig herstel of algehele vervanging. Reinigen van dakvlakken en zinken onderdelen is van belang, zeker gezien zuren uit bladafval het zink (en vooral het lood uit de soldeermaden) kunnen aantasten.

Het toepassen van te lange loden stroken kan resulteren in scheurvorming en inwatering, dit komt door het uitzetten en krimpen van lood bij temperatuurveranderingen. Omdat de strook haar lengteverandering (thermische werking) kwijt moet kunnen mag een strooklengte afhankelijk van de dikte maximaal 1,5 meter bedragen. 18-ponds lood dient bij voorkeur in stroken van maximaal 1m gesneden te worden.

Dakrandbetimmeringen, boeidelen, bakgootbetimmeringen en buitenoverstekken welke zijn uitgevoerd in een (houten) plaatmateriaal dienen onderling voldoende expansieruimte te hebben i.v.m. werking en ventilatie. Binnen deze expansieruimte dienen de kopse kanten van het hout (ook bij watervast gelamineerd hout) gemakkelijk bereikbaar te zijn voor schilderonderhoud. Om vochtindringing elders te voorkomen mogen er geen scherpe kanten of verstekzagingen voorkomen. Bevestigingsmiddelen moeten geprofileerd zijn of onder hitte verlijmd zijn dienen onverzonden te zijn aangebracht tenzij het hout behandeld is met een niet-filmvormende oppervlaktebehandeling (bv. een beits) of een impregneer. Incorrect aangebrachte betimmeringen kunnen tot onomkeerbare schade leiden. Massief houten gevelplanken of rabatdelen dienen stuiknaden van minimaal 3mm te hebben. Om esthetische redenen worden plaatnaden vaak achterwegen gelaten of een compromis gezocht in (v-naad of "vissenbekje"). Dit is nooit zonder risico's. Daarnaast vervalt de garantie van de beplating bij het niet naleven van de montagevoorschriften.

A.3.1.1 DAKKAPELLEN

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

Inspectiewijze

Dakkapellen worden beoordeeld vanaf maaiveld, vanaf de woning en van dichtbij voor zover de inspectie het veilig mogelijk maakt. Waar mogelijk wordt druk uitgeoefend op platte daken en indien de inspectie het mogelijk maakt wordt proefondervindelijk onder enkele pannen (indien van toepassing) van de hellende dakvlakken gekeken.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Er is een dakkapel aanwezig t.p.v. het linker dakschild.

Buiten

- Opheffen van lekkage aan de het loodwerk is meebegroot bij A.3.1.
- Voor het schilderonderhoud wordt verwezen naar A.6.

Binnen

- Dakkapel vormt voor zover visueel waarneembaar een goede constructieve eenheid met het object. Het is onbekend of er houtaantasting is ontstaan door de lekkage. Vermoedelijk is de technische schade nihil.

MAATREGELEN

- Voetlood vervangen.
- Schilderonderhoud.



Achterstallig schilderonderhoud dakkapel

A.3.1.2 LUIFELS EN BALKONS

Beoordeling:

Conditie score:

Nader onderzoek nodig?

Inspectiewijze

Beoordeeld wordt of luifels en/of balkons een goede constructieve eenheid vormen met het object, of de aansluitingen in goede staat zijn, de materialen geen gebreken vertonen en de constructie waterdicht is.

**Direct nood-
zakelijke
kosten**

**Op termijn
noodzakelijke
kosten**

**Verbeter-
kosten**

WAARNEMINGEN, GEBREKEN EN TEKORTKOMINGEN

Algemeen

Er komen geen luifels en balkons voor.

Balkons

> N.v.t.

Luifels

> N.v.t.

MAATREGELEN

• N.v.t.

INFO & TIPS:

Bij indicatie van (beginnende) betonschade of betonrot dient in veel gevallen specialistisch herstel te worden uitgevoerd. Betonschaden kunnen zeer divers zijn (denk aan afgeboord beton, watervoerende scheuren, carbonatie geïnitieerde wapeningscorrosie, grindnesten, stortfouten, etc.) waardoor betonherstel een specialisme is dat vaak bestaat uit een combinatie van maatregelen en een nabehandeling, die uitsluitend door een gecertificeerd betonhersteller mag worden voorgeschreven.

A.3.1.3 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 3 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

ja nee

Inspectiewijze

Beoordeeld wordt of goten en hemelwaterafvoeren deugdelijk en onbeschadigd zijn. Constructies en afvoeren worden visueel beoordeeld maar niet op functionaliteit getest.

CONSTATERINGEN

Algemeen

Hemelwaterafvoer zijn van PVC. De gootbekleding is van zink. Bij de visuele inspectie kan niet gecontroleerd worden in hoeverre alle hemelwaterafvoeren werkelijk aan de riolering zijn gekoppeld en of er ontstoppingsstukken aanwezig zijn.

Goten

- Vuilopeenhopen zichtbaar. Goten reinigen en afschot van de goten nazien, het water reikt op enkele plaatsen niet tot de afvoer. Zuren resulteren plaatselijk in aantasting van het zink. Vervangen gootbekleding linkerzijde (gaatjes zichtbaar).
- Bladvangers/bolroosters plaatsen op de afvoeren waar deze ontbreken, kosten nihil.
- Schilderwerk is in slechte staat, zie B.2.2.

Hemelwaterafvoeren

- Beschadigde vergaarbak vervangen, losse hemelwaterafvoeren beter beugelen. Hemelwaterafvoer achterzijde nazien op losse en ontbrekende onderdelen en lekkage aan onderzijde.
- Horizontaal versleep hemelwaterafvoeren beperken.

Direct noodzakelijke kosten

€850,-

Op termijn noodzakelijke kosten

€65,-

Verbeterkosten

MAATREGELEN

- Goten reinigen en afschot nazien
- Bevestiging hwa's nazien, beschadigde onderdelen vervangen.

€915,-



Beschadigde vergaarbak, losse hemelwaterafvoer



Ontoereikende koppeling hemelwaterafvoer



Het zink raakt aangetast door bladzuren en wordt dun

INFO & TIPS:

Goten dienen tenminste één keer per jaar gereinigd te worden om verstoppingen van de hemelwaterafvoeren (en gevolgschade aan de riolering) te voorkomen. Als er veel bomen in de buurt staan dienen de goten meerdere keren per jaar te worden schoongemaakt. Zinken goten altijd voor het winterseizoen schoonmaken zodat er geen bladeren gaan rotten en organische zuren vrijkomen welke aantasting kunnen veroorzaken. Daarnaast kan vuil in de afvoeren terecht komen wat tot rioolverstoppingen kan leiden. Kunststof goten vergen naast reinigen nauwelijks onderhoud. Bij goed onderhouden goten kan een levensduur van ten minste 30 jaar verwacht worden.

Zinken onderdelen dienen goed bevestigd te zijn, vanaf elke hoek maar ook bij grote lengtes zijn expansiemogelijkheden (schuifverbindingen) noodzakelijk. Zink heeft een lange levensduur door een zelfbeschermende patineerlaag. Oud zink is vaak lastig te solderen, bij herstelwerkzaamheden van zeer gebrekkige zinken afwerkingen dient u rekening houden met grootschalig herstel of algehele vervanging. Reinigen van dakvlakken en zinken onderdelen is van belang, zeker gezien zuren uit bladafval het zink (en vooral het lood uit de soldeermaden) kunnen aantasten.

Wanneer lozing van de hemelwaterafvoeren niet op een riolering kan geschieden kunt u deze met inachtneming van het geldende lozingsbesluit meestal op enige afstand van de gevel laten afwateren op eigen terrein zonder dat uw omgeving hierdoor gehinderd wordt, bij voorkeur in een grindkoffer van 60 à 80cm breed zodat het water gelijkmatig kan bezinken.

A.3.2 SCHOORSTENEN EN DOORVOEREN BUITENDAKS

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

☐ ja ☒ nee

Inspectiewijze

Schoorstenen worden i.v.m. bereikbaarheid van enige afstand gecontroleerd en niet of in mindere mate aan de bovenzijde. Rookkanalen en haarden worden niet door ons inwendig geïnspecteerd of getest op luchtdichtheid, prestatie (trek), verontreiniging en (in geval van gas) koolmonoxiderisico's. Specialistisch onderzoek kan alleen een gespecialiseerd bedrijf, bijvoorbeeld met een camera-onderzoek in de schacht. Het rookkanaal moet o.a. geschikt zijn voor stooktoestel of haard, dit kan alleen de fabrikant beoordelen.

CONSTATERINGEN

Algemeen

Er zijn drie schoorstenen aanwezig. Schoorsteen achterzijde is gedeeld. Het is onbekend welke rookgasafvoeren hiervan wel of niet in gebruik zijn en in hoeverre de schoorsteen nog actief in gebruik is door andere wooneenheden. Geadviseerd wordt hierover navraag te doen.

Gemetselde schoorste(e)n(en).

- Lokaal haaks aangezette bitumen met ontbrekende loodloketten en scheurvorming smeerlaag repareren.
- Kap/afdekplaat reinigen en behandelen met een mos/algendodend middel.
- Er zijn asbestverdachte materialen aanwezig, zie A.6.
- Pro memorie post diverse onderhoudswerkzaamheden.

€575,-

AANDACHTSPUNT:

Het is nooit vast te stellen middels een visuele inspectie of er ergens buiten het zicht gres- of asbesthoudende materialen in schachten ophouden. Gres is over het algemeen kwetsbaar maar kan in gezonde buitenomstandigheden levenslang meegaan. Zolang asbest intact en onaangeraakt blijft is het gezondheidsrisico beperkt.

Prefab schoorste(e)n(en)

- Komen niet voor.

Overige(en)

- Aan de rookgasafvoer van de CV zijn bovendaks geen noemenswaardige gebreken geconstateerd.

MAATREGELEN

- Groot onderhoud schoorstenen
- **Bewoner/gebruiker is altijd verantwoordelijk voor de veiligheid, onderhoud en functionaliteit.**

€575,-



Asbestverdachte schoorsteenkanalen



Gaatjes in lood en aanzet bitumen lekkagegevoelig



Gescheurde schoorsteenplaat

INFO & TIPS:

Schoorstenen zijn vanwege hun ligging gevoelig voor weersinvloeden en dienen periodiek gecontroleerd te worden, ook als deze niet meer in gebruik zijn. Periodieke reinigingen en onderhoudsbeurten i.v.m. brandveiligheid, kans op lekkages en stormschade is tevens een plicht met betrekking tot uw brand- en opstalverzekering.

A.4 BRANDVEILIGHEID

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

☐ ja ☒ nee

Inspectiewijze

Het object wordt visueel gekeurd op materiaalgebruik en risico's aangaande brand/rookontwikkeling. Brandbestrijdingsmiddelen, hitte- en koolmonoxidemelders worden steekproefsgewijs beoordeeld op plaatsing en voeding maar niet primair getest op functionaliteit, NEN-normering en CE-keurmerk.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Het te keuren object is een oude woning, hierbij zijn de geldende voorschriften inzake brandveiligheid vrij soepel. Rookmelders zijn hier niet verplicht, tenzij Politie Keurmerk Veilig Wonen aan de orde is. Brandblusmiddelen, melders en speciale technische installaties inzake brandveiligheid zijn eveneens niet verplicht.

Buitenafwerkingen

- Er zijn geen buitenafwerkingen aanwezig welke een vergrootte bijdrage hebben aan brandvoortplanting en rookverspreiding.
- Er zijn geen situaties in het oog springend die bijdragen aan een verhoogd risico tot brandoverslag.

Binnenafwerkingen

- Er zijn brandgevaarlijke binnenafwerkingen aangetroffen bij de inspectie waaronder tempexplaatjes en sisal vloerafwerking. Sisal is een droog en gemakkelijk brandbaar materiaal, tenzij middels een erkende kwaliteitsverklaring van de leverancier kan worden aangetoond dat de brandklasse voldoet aan het Bouwbesluit. Tempex gaat bij brand ook druppelen en giftige rook produceren (verstikkingsgevaar). Indien de situatie van oorsprong zo vergund is kan er sprake zijn van een van rechtswege verleende situatie per datum afgifte bouwvergunning en kan de situatie gecompenseerd worden met rook-hitemeldercombinaties in de vluchtroute en hitemelders in de slaapkamers, mits de genoemde afwerkingen nog volledig intact, glad en vlak zijn. Vanzelfsprekend is het beter deze materialen te vervangen door veilige afwerkingen. Dit laatste is niet begroot, kopersverantwoordelijkheid.
- De huidige rookmelder is van een zeer oud type en is op onvoldoende afstand van wand en plafond geplaatst. Kopersverantwoordelijkheid.

Vluchtroute

- Vluchtroute (route van regulier gebruikte ruimten naar straat) wordt niet belemmerd door obstructies.
- De woning is dusdanig laag dat er geen aanvullende eisen gelden. Draagconstructie object is op 't oog constructief voldoende brandveilig uitgevoerd. De brandvertraging van intacte stuc-op-riet afwerkingen mag beschouwd worden als ca. 25 minuten.

Melders en brandbestrijdingsmiddelen

- Er zijn geen rookmelders aanwezig in de vluchtroute (route van regulier gebruikte ruimten naar straat).
- Er is een handbrandblusser aanwezig, deze is niet onderhouden. Kans bestaat dat er geen druk meer aanwezig is. Brandblussers zijn niet verplicht bij woningen en woongebouwen. Kopersverantwoordelijkheid.

AANDACHTSPUNT:

Vluchtroute is niet in zijn geheel voorzien van rookmelders. Met inachtneming van het (aangenomen) bouwjaar van de woning zijn deze ook niet verplicht. Uiteraard is het i.v.m. uw eigen veiligheid wel altijd aan te bevelen om in de centrale ruimten tussen de regulier gebruikte ruimten met personen en de toe/uitgang van het object EU-gekeurde rookmelders te plaatsen, zeker gezien het materiaalgebruik binnen (en kleden/vloerbedekkingen) alsmede de aanwezigheid van open verbrandingstoestellen.

€200,-

MAATREGELEN

- Plaatsen rook/hitemelders (of object brandveiliger maken).
- Bewoner/gebruiker is altijd verantwoordelijk voor de veiligheid, onderhoud en functionaliteit.

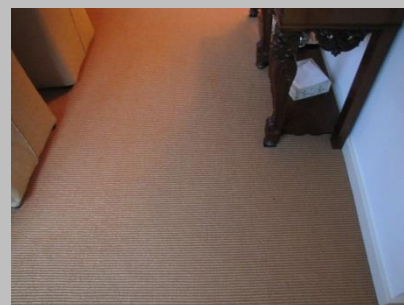
€200,-



Handbrandblusser laatst onderhouden in 2011



Rookmelder zonder testfunctie verkeerd gesitueerd



Vloerafwerking met sisalvezels

INFO & TIPS:

De beste manier om aan brandveiligheid te werken is om brand te voorkomen. Dit kan men in beginsel doen met controleren op brandonveilige materiaalgebruik en regelmatig laten controleren van ketels, kachels, geisers, haarden en andere installaties. De brand kan echter ook van buiten de woning komen, daarom verdient ook de constructie en vluchtweg aandacht. Indien er strijdigheden met brandeisen zijn kan dit naast eigen gevaar ook problemen opleveren met uw verzekeraar. Daarnaast bent u wettelijk verplicht om aan de brandvoorschriften voor bestaande woningbouw te voldoen.

Door rookmelders toe te passen wordt u vroegtijdig gewaarschuwd bij brandgevaar en rookontwikkeling. Tevens compenseren rookmelders de vluchttijd die u in bepaalde omstandigheden moet afleggen en kunnen compensatie bieden bij afwerkmaterialen die niet altijd aantoonbaar als brandveilig kunnen worden beschouwd en daarnaast niet altijd direct gewenst zijn geheel te verwijderen. Hang rookmelders bij voorkeur niet op koude, vochtige, stoffige of tochtige plaatsen (bv. garages, badkamers, keukens, dicht bij lampen of boven de verwarming). Uw rookmelder kan dan snel defecten vertonen doordat er teveel vocht of stof in komt en u heeft verhoogde kans op vals alarm. Een rookmelder in hal, gang en overloop is prima, in slaapkamers zijn hitemelders aanbevelingswaardig. De melders bij voorkeur aan de plafonds bevestigen en ten minste 50cm vanaf obstakels en wanden en op enige afstand van de nok. Indien mogelijk aangesloten op het vaste stroomnet en met een noodstroomvoorziening. Zorg dat u de melders maandelijks test op werking, met een stofzuiger schoon zuigt en noodstroomvoorzieningen en batterijen jaarlijks naziet. Eventuele brandblusmiddelen periodiek laten keuren (brandslanghaspels jaarlijks en poederblussers minimaal tweejaarlijks). Uw verzekeraar zal het toepassen en onderhouden van rookmelders en brandblusmiddelen bemoedigen.

Het is raadzaam elektrische apparaten niet op standby te zetten maar daadwerkelijk uit te schakelen wanneer deze niet gebruikt worden. Wees alert bij verlichting, indien u flikkerende TL-lampen heeft kan de startinstallatie worden overbelast en dient u de lamp per direct te vervangen of verwijderen, zodat een brand in en rondom de armatuur wordt voorkomen. Indien u vreemde lucht ruikt nabij halogeenlampen kan dit duiden op hitte die niet weg kan, hetgeen brand kan veroorzaken.

Oude panden hebben vaak een mindere naad- en kierdichting alsmede een matige ongediertewering bij ventilatievoorzieningen, waardoor ongedierte soms eenvoudig het object kan betreden (A.5). Ongewenst ongedierte zoals muizen en ratten staan bekend om knagen in diverse materialen om te voorkomen dat hun tanden doorgroeien. Als dat in electrabedrading gebeurt kan kortsluiting, lekstroom of uiteindelijk brand ontstaan. Probeer goed te ventileren maar naden en kieren af te dichten voor zover niet reeds gebeurd en vertakkingen van electra, lange verslepingen en verlengsnoeren zoveel mogelijk te verwijderen (C.2).

A.5 ONGEDIERTE/ZWAM

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 3 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

ja nee

Inspectiewijze

Er wordt steekproefsgewijs gecontroleerd op schadelijk ongedierte voor zover de inspectie het bij normaal zicht toestaat. Ongedierte zoals isopoda, dermaptera, spinnen en zilver/papiervisjes kunnen duiden op een mindere naad- en kierdichting maar zijn nauwelijks tot niet schadelijk voor de bouwkundige staat van het object en worden daarom niet gerapporteerd. Bacterieel onderzoek, controle naar stofdeeltjes (bv. van tabaksrook) en huisstofmijt (bv. i.v.m. huisdieren) wordt niet door ons uitgevoerd.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Vanwege diverse afwerkingen (waaronder afgetimmerde vloer- en/of dakconstructies) zijn niet alle bouwdelen intensief controleerbaar op aantasting, ongedierte of zwam.

Binnen

- Er zijn bij de inspectie geen uitwerpselen van muizen of ratten gevonden die duiden op een onvoldoende naad/kierdichting.
- Er zijn bij de inspectie geen actieve koutknagers/houtborende insecten of uitvlieggaatjes waargenomen.

AANDACHTSPUNT:

Verscholen ongedierte, overblijfselen (bv. geraamten, uitwerpselen en (oude) vogel- of wespennesten) of aangevreten onderdelen welke bv. in de constructie aanwezig zijn, zijn optisch nooit volledig uit te sluiten. Met name bij afgetimmerde constructies en hellende dakconstructies kan meer schade aanwezig zijn dan tijdens de inspectie logischerwijs is voorzien. Zorg voor goede ventilatie maar ook ongedierteweringen bij (ventilatie)openingen en maak verzamelplaatsen van huisstofmijt (denk aan kleden e.d.) regelmatig schoon. Was uw beddengoed op 60 graden of hoger.

Buiten

- Geen bijzonderheden in het oog springend m.u.v. in B.1.2 genoemde naden langs de kozijnen.

MAATREGELEN

- Ten minste aanbrengen ongediertewering bij openingen aan het buitenoppervlak die groter zijn dan 1cm
- Geadviseerd wordt voor ingebruikname van het object ook te monitoren op boormeel en uitvlieggaatjes van houtaantasters op lastig te bereiken plaatsen

INFO & TIPS:

Slechte klimatologische omstandigheden kunnen resulteren in ongedierte. Te veel vocht in combinatie met warmte trekt insecten aan. Houtknagers kunnen al in een vroeg stadium in het materiaal zitten en worden geactiveerd bij warme temperaturen. Recente aantasting kan men herkennen aan lichtkleurige gaatjes in het hout en boormeel op de vloer. Typerend voor de houtworm en spintehoutkever zijn kleine ronde gaatjes, dit kan voorkomen in vrijwel alle houtsoorten. Schade door boktor kan men herkennen aan ovale gaatjes van ca. 1cm, veelal in vers vurenhout. Houtwormlarven doen er 15 à 20 jaar over om een houten balk onherstelbaar aan te tasten, boktorlarven 10 à 15 jaar. Oude lokale houtaantastingsgaatjes (1800-1900) zijn zelden schadelijk, omdat deze gaatjes meestal ondiep zijn, het hout geen voedingsstoffen bevat en over het algemeen droog is. Bij indicaties adviseren wij door een deskundige een opnamerapport op te laten stellen, waarna men tot eventuele gepaste bestrijding over kan gaan. Zorg altijd dat u na bestrijding een garantiecertificaat ontvangt.

Bij vochtige stilstaande lucht met een constante temperatuur kan zwam ontstaan. Ook achtergebleven houten verloren funderingsbekistingen zijn gevoelig voor zwam. Zwam is over het algemeen helaas pas vast te stellen als het kwaad al grotendeels is geschied. Als aantasting door zwam niet goed wordt bestreden komt het terug. Laat bij bestrijding ervan daarom altijd een duidelijk (en milieuvriendelijk) stappenplan opstellen door een erkend bedrijf en maak goede afspraken omtrent garantie.

Indien het object een slechte naad- en kierdichting heeft kan ongedierte eenvoudig het object betreden. Ongewenst ongedierte zoals muizen en ratten staat bekend om het knagen in hout, multiplex etc. om te voorkomen dat hun tanden doorgroeien. Als dat in bedradingen gebeurt kan kortsluiting, lekstroom of zelfs brand ontstaan.

A.6 BIJGEBOUWEN/ASBEST

Beoordeling:

MATIG



Conditie score:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

In deze paragraaf worden niet nader onderverdeelde algemene bijgebouwen gebundeld. In het zicht vallende materialen aan, in en rondom bijgebouwen alsmede het te keuren hoofdobject welke door ons herkend worden als asbestverdacht worden genoemd. Aantoonbaar vaststellen van asbesthoudende materiaaltoepassingen kan alleen door een daarvoor aangestelde gecertificeerd bedrijf in te schakelen die gebruik maakt van een erkend laboratorium voor analyse. Gecertificeerd personeel voert dan een inventarisatie uit met waar nodig microscopisch onderzoek en vervolgonderzoek. Bij de visuele inspectie kan derhalve geen garantie worden gegeven aangaande asbestrisico's. Losse asbestvezels zijn zeer schadelijk voor de gezondheid. Voor meer informatie over gevaarlijke- en milieubelastende materialen kunt u zich wenden tot uw gemeente, www.infomil.nl en www.rijksoverheid.nl.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Er is een schuur aanwezig. Er zijn diverse asbestverdachte materialen in het oog springend. Voor zover deze hechtgebonden en intact zijn kunt u deze laten zitten. Voor een betere analyse wordt een asbestinventarisatie aanbevolen. Indien u een verbouwing beoogd is destructief vervolgonderzoek aan te raden.

Bijgebouwen

➤ De constructie van de eigenhandig aangebrachte vliering is onvoldoende gedimensioneerd en buigt door. Geadviseerd wordt volwassen beplanting en klimop te beperken cq. te verwijderen ter behoud van kwaliteit. Pro memorie post groot onderhoud bijgebouw.

€700,-

Asbest

➤ Asbestverdachte beplanting aanwezig op dak schuur en aan onderzijde kap woning.
➤ Asbestverdachte lijmlaag onder vloerzeil aanwezig.
➤ Asbestverdachte (schoorsteen)kanalen aanwezig.

AANDACHTSPUNT:

Veelal valt asbest buiten het zicht (bv. achter afwerkingen, in schachten en in afdichtingen). Zolang bepaalde hechtgebonden asbestsoorten intact en onaangeraakt blijven zijn de risico's beperkt en bent u niet verplicht dit te verwijderen. Het is altijd verstandig een inventarisatie uit te laten voeren wanneer het bouwwerk van vóór 1994 stamt. Wanneer u wilt verbouwen kan de gemeente u hiertoe zelfs dwingen.

MAATREGELEN

- Groot onderhoud schuur.
- Niet-intacte asbest laten verwijderen bij een verandering of verbouwing.
- Uitvoeren gecertificeerde asbestinventarisatie is aanbeveling (geschatte kosten +/- €400,-).

€700,-



Dakafwerking schuur bestaat uit asbestverdachte golfplaten



Onderskundig gerealiseerde vliering in schuur



Kap woning deels afgewerkt met asbestverdachte plaat

INFO & TIPS:

Asbest was een materiaal met gunstige bouwkundige eigenschappen waaronder hoge sterkte, slijtvastheid, isolerend, brandvertragend en goedkoop. Het werd al voor 1900 toegepast. Gaandeweg werd bekend dat asbestvezels bij inademing zeer schadelijk zijn. Indien uw huis of bouwwerk vóór 1994 gebouwd is bestaat er een aanzienlijke kans dat u vroeg of laat (verborgen) asbestverdachte materialen tegenkomt. De kans op asbest is het grootst bij gebouwen uit de periode van 1945 tot 1983. Indien de kans bestaat dat er vezels vrijkomen, bv. wanneer het asbest in slechte staat verkeert of als u een verbouwing of renovatie beoogt, dient u door een speciaal hiervoor gecertificeerd inventarisatiebedrijf een asbestinventarisatierapport te laten opstellen. Van het eventueel verwijderen van asbest moet u melding doen bij uw gemeente. U kunt bij uw gemeente tevens informeren wat de mogelijkheden zijn m.b.t. demontage, afvoeren en inleveren. Vanaf 1996 vergunde woningen zijn van zichzelf asbestvrij.

Indien een hechtgebonden asbesthoudend product intact blijft en hierin niet wordt geboord danwel de plaat op andere wijze wordt verwerkt komen er in principe geen asbestvezels vrij en is de schadelijkheid voor de gezondheid dermate beperkt dat er geen acute noodzaak voor verwijdering is. Wanneer asbest beschadigd of verweerd is en er asbestvezels vrij kunnen komen moet asbest gesaneerd worden. Aan losgeboden asbest kleven de grootste risico's, omdat de vezels zeer gemakkelijk vrijkomen.

B.1.1 BETONWERK EN HARDSTEEN GEVELS

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

☐ ja ☒ nee

Inspectiewijze

In het zicht vallende betonnen en hardstenen gevelonderdelen worden gecontroleerd vanaf maaiveld, vanuit te openen ramen en indien mogelijk vanaf een ladder op zichtbare gebreken (degradatie) en tekortkomingen, waaronder ook verkeerde verwerkingswijze. Bij betonrot kan aanvullend specialistisch onderzoek worden geadviseerd.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Zichtbaar hardsteen en gevelbetonwerk beperkt zich tot plint, speklagen en waterslagen. Voor balkons wordt verwezen naar A.3.1.2.

Lateien/balken/dragers

- Komen niet zichtbaar voor.
- Inpandige betonbalken zijn beperkt inspecteerbaar achter de plafonds. Hieraan zijn visueel geen gebreken waargenomen.

Waterslagen/speklagen/afdekbanden/kantplanken

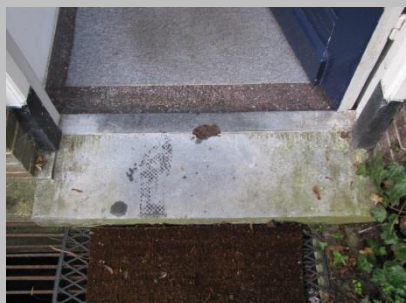
- In de gevel opgenomen watervoerende onderdelen zijn in goede staat, juist in de gevel ingewerkt, hebben voldoende overstek, zijn voorzien van een druiprand (waterhol) en zijn vrij van betonrot.
- Waterslagen reinigen ter behoud van kwaliteit, zelfwerkzaamheid.
- De prefab betonnen kantplanken van de enkellaagse aanbouw staan in contact met binnen en vormen een lijnvormige koudebrug, dit is een vast gegeven wat samenhangt met de bouwwijze.

AANDACHTSPUNT:

Het is onbekend of zich betonnen constructies ophouden welke buiten het zicht vallen. Indien er beton is gebruikt (bv. bij de inpandige doorbraken) is het van belang dat deze juist zijn berekend. Bij twijfel kan meestal eenvoudig een berekening worden opgevraagd bij de gemeente, deze dient deel uit te maken van het (vergunning)dossier en kunt u laten controleren door een registerconstructeur. Dit kan mede van belang zijn voor uw verzekeraar.

MAATREGELEN

- Reinigen en lokaal beschadigingen repareren.



Hardstenen dorpel achterzijde in goede staat



Vuilaanhechting betonnen waterslagen



De kantplanken vormen een koudebrug naar binnen

INFO & TIPS:

Steenachtige gevelonderdelen dienen goed op het ontwerp te zijn afgestemd, juist geïntegreerd te zijn in de buitengevels en voldoende beschermd te zijn tegen indringend vocht. Bij verzadiging, roesten de wapening of chloride-indringing kunnen kritische situaties ontstaan. Bij indicatie van (beginnende) betonschade of betonrot dient in veel gevallen specialistisch herstel te worden uitgevoerd.

In verband met werking bij temperatuurschommelingen dienen kunststenen- en betonnen elementen zoals dorpels e.d. aan weerszijden van een flexibele voeg te hebben, anders kan door uitzetting schade ontstaan rondom het element en het geheel los komen te liggen, bv. na vorst. Bij natuurstenen onderdelen mag een starre cementgebonden voeg van ca. 0,5cm worden toegepast omdat de uitzetting van natuursteen over het algemeen nihil is.

B.1.2 BUITENWANDEN

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

☐ ja ☒ nee

Inspectiewijze

De staat en stand van het metselwerk wordt geïnspecteerd van dichtbij en op enige afstand, waarbij de constellatie tevens in relatie tot het straatbeeld en terrein wordt opgenomen. Voegwerken worden steekproefsgewijs geïnspecteerd met een priem of kraspen en zonodig een voeghardheidsmeter.

CONSTATERINGEN

Algemeen

Gemetselde buitenschil is opgetrokken in halfsteens en eensteens massief ongeïsoleerd metselwerk. Toegepast metselverband is kruisverband. Voegwerk is uitgevoerd als platvol gekamde voeg (voor) en gesneden voeg (zijgevels en achter). De steensoort is van een goede kwaliteit (hard).

Metselwerk

- Metsel- en voegwerk voorgevel is schoon en in goede staat. Er is een afwijkende baksteen gebruikt bij een gevelwijziging. Wel is binnen lokaal optrekkend vocht actief, zie A.0.
- In de achter- en zijgevel is lokaal scheurvorming aanwezig. Boven een raam is een scheur ontstaan. Er is een (reeds opgevulde) scheur aanwezig in de achtergevel door een lichte verzakking in de kap en onvoldoende in verband gemetselde constructie. Er is sprake van stabiele schade (niet verder ontwikkelend). Geadviseerd de scheurvorming op te heffen om vochtintrede, insectennesteling en esthetische afbreuk tegen te gaan. Reinigen en impregneren van hele gevelvlakken is niet meebegroot.
- Geadviseerd wordt naden langs de kozijnen te voorzien van weersbestendige elastische vulling om vochtintrede, insectennesteling en roest aan kozijnankers te beperken.

Keramische raamdorpels

- Het voegwerk tussen de keramische raamdorpelstenen dient op alle plaatsen vervangen te worden.

AANDACHTSPUNT:

Omdat de inspectie een momentopname is dient u altijd rekening te houden met optrekkend cq. doorslaand vocht bij bepaalde weersomstandigheden en in vochtige seizoenen kan openbaren. Ook enige scheurvorming of vervorming welke buiten het zicht valt door afwerkingen of onbereikbaarheid is op voorhand niet uit te sluiten.

AANDACHTSPUNT:

Vervuiling van gevels kan afbreuk doen aan het aanzien van het object. Reinigen van metselwerk is echter vakwerk en dient bij voorkeur niet zelf worden uitgevoerd i.v.m. risico op beschadigingen. Een verkeerde benadering kan leiden tot een onomkeerbaar afschilferingsproces. Pas daarom op met in eigen beheer toepassen van schoonmaakmiddelen, waterafstotende middelen en schoonspuiten van de gevels. Indien u gevels wilt reinigen wordt sterk geadviseerd zulks door een specialistisch bedrijf te laten doen.

Direct nood-
zakelijke
kosten

€400,-
€110,-

Op termijn
noodzakelijke
kosten

€550,-

Verbeter-
kosten

MAATREGELEN

- Laten opheffen scheurvorming door een erkend gevelhersteller.
- Voegwerk tussen raamdorpelstenen herstellen.
- Naden langs kozijnen afdichten.

€1060,-



Aftekeningen in het metselwerk duiden op gevelwijzigingen



Spanningscheur boven raam onder kapconstructie



Verzand en uitspoelend voegwerk tussen raamdorpelstenen



Afdichting langs kozijn niet meer afdoende



Ontbrekende naadafdichting langs kozijnen



Lokale geringe spanningscheurvorming in de zijgevel

INFO & TIPS:

Vooroorlogse stenen zijn over het algemeen harder, zwaarder en beter tegen vocht bestand dan stenen na de oorlog. Zo is het (kalkgebonden) voegwerk van oude woningen vaak zachter dan de omringende stenen, terwijl bij nieuwbouw (met cementgebonden voegwerk) de baksteen vaak het zachtste onderdeel is. Het voegwerk en de hardheid hiervan dienen altijd nauwkeurig op de baksteen te worden afgestemd alvorens er reparaties worden uitgevoerd.

Buitengevels van vooroorlogse panden zijn veelal uitgevoerd in eensteens (of anderhalfsteens) dik massief metselwerk. Deze baksteenconstructies zijn oorspronkelijk ongeïsoleerd en onderhevig aan weersinvloeden, stookgedrag en veroudering. Dit kan zich uiten in scheurvorming en vochtindringing. Men was in deze tijd onbekend met spouw- en dilatatiekennis. Bij eventuele renovatie kan overwogen worden het massieve metselwerk aan de binnenzijde na te isoleren middels voorzetwanden, mits juist uitgevoerd. Bij de juiste benadering voorkomt men onnodig warmteverlies, optrekkend vocht en condensatie. Als de woning zich ertoe leent is het aantrekkelijker vanaf de buitenzijde te isoleren, dit is bouwtechnisch de beste oplossing.

Metselwerk kan worden beschermd tegen weersinvloeden door van buitenaf een impregneerlaag (hydrofobering) aan te brengen. Dergelijke oppervlaktebehandelingen dienen echter zeer zorgvuldig te worden uitgevoerd en te worden afgestemd op de porositeit van de steen en voegspecie. De gevel mag geen scheurtjes of gaatjes bevatten en dient vooraf gereinigd te zijn. De gevel dient altijd voldoende mate van dampdoorlatendheid te behouden. Ingesloten water achter de impregneerlaag kan schade blijven toebrengen.

B.1.2.1 BUITENWANDAFWERKINGEN

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 3 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

☐ ja ☒ nee

Inspectiewijze

In het zicht vallende buitenwandafwerkingen van de gesloten gevels worden geïnspecteerd vanaf maaiveld, vanuit te openen ramen en indien mogelijk vanaf een ladder en gecontroleerd op zichtbare gebreken (degradatie) en tekortkomingen, waaronder ook verkeerde verwerkingswijze.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Er zijn schroten (puivullingen) aanwezig boven diverse ramen en deuren t.p.v. de aanbouw. Op de 2^e verdieping is een wandvlak beraapt.

Pleisterwerken/berapingen

➤ Er zijn geen bijzonderheden op te merken aan de beraping.

Beplantingen/beschietingen

➤ De planken zijn niet ventilerend aangebracht, het is onbekend of er isolatie en dampremmende folie aanwezig is. Het kan zijn dat er een schadebeeld gemaskeerd wordt of onzichtbare gebreken aanwezig zijn, dit is mede afhankelijk van de constructieopbouw en mate van verwarmen. Geadviseerd wordt op zijn minst in enige mate beluchting aan te brengen bij het eerstvolgende schilderonderhoud.

AANDACHTSPUNT:

Geadviseerd wordt beplantingen zoals klimop tegen gevels te beperken of te verwijderen, aangezien deze *kunnen* leiden tot onomkeerbare schade. U dient er rekening mee te houden dat na verwijdering van hardnekkige volwassen beplanting de gevels blijvend ontsierd kunnen zijn.

AANDACHTSPUNT:

De toegepaste materialen zijn niet visueel controleerbaar aan de achterzijde op gebreken of condens. Het is onbekend in hoeverre er isolatie, dampdichting en waterkerende folie aanwezig is.

MAATREGELEN

- Achterventilatie realiseren bij star aangebrachte (opgesloten) beplantingen.

INFO & TIPS:

Houten gevelbekleding (bv. multiplex beplating of rabatdelen) dienen onderling voldoende expansieruimte te hebben i.v.m. werking en ventilatie. Binnen deze expansieruimte dienen de kopse kanten van het hout (ook bij watervast gelamineerd hout) gemakkelijk bereikbaar te zijn voor schilderonderhoud. Ook een V-groef (zogeheten 'vissenbekje') is geen geoorloofde tussenoplossing. Om vochtindringing te voorkomen mogen er geen scherpe kanten of verstekzagingen voorkomen. Bevestigingsmiddelen moeten geprofileerd zijn (bv. ringnagels of schroeven, in ieder geval geen spijkers, nieten of krammen tenzij tevens verijmd) en dienen onverzonden te zijn aangebracht tenzij het hout behandeld is met een niet-filmvormende oppervlaktebehandeling (bv. een beits) of een impregneer. Incorrect aangebrachte betimmeringen kunnen tot 'klapperende gevels' en onomkeerbare schade leiden. Massief houten gevelplanken of rabatdelen dienen stuiknaden van minimaal 3mm te hebben.

Een dampdichte gevel (zoals geglazuurde stenen of een beperkt damp-open keimlaag) vormt een risico. Vocht moet altijd een weg naar buiten kunnen vinden, met name bij een geventileerde spouw. Navullen van een spouw of aan binnenzijde isoleren met een dampdicht voorzetsysteem is hier geen goede optie, de gevel dient voldoende te ademen. Geglazuurde stenen, opgesloten houtwerk of dampdichte verlagen vormen een groot risico als ventilatie en dampopenheid op een andere manier niet gewaarborgd is. Omdat vocht altijd een weg naar buiten moet kunnen vinden zijn ventilatievoorzieningen zoals open voegen in zulke situaties van belang.

B.1.3 METALEN CONSTRUCTIEDELEN

Beoordeling:

GOED



Conditie score:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

In het zicht vallende metalen constructiedelen worden gecontroleerd op zichtbare gebreken (degradatie) en tekortkomingen. Stalen constructieonderdelen vallen vaak buiten het zicht. Als hulpmiddelen worden een hamertje en een magneet gehanteerd.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Zichtbaar constructiestaal beperkt zich tot de stalen liggers onder vloerelementen in de kelder en de smeedijzeren gevelankers.

Lateien/balken/dragers

➤ De stalen liggers onder het kelderdek zijn vrij van zichtbare gebreken.

Ankers/hulpmiddelen

➤ De stalen gevelankers (muurbalkankers) zijn in goede staat en vertonen geen corrosie en vervorming. Er zijn geen losse onderdelen waargenomen.

AANDACHTSPUNT:

Het is onbekend of zich stalen constructies ophouden welke buiten het zicht vallen. Indien er staal is gebruikt (bv. bij de inpandige doorbraken) is het van belang dat deze juist zijn berekend. In bepaalde situaties moet dit brandvertragend zijn omkleed. Bij twijfel kan meestal eenvoudig een berekening worden opgevraagd, deze dient in wezen deel uit te maken van het (vergunning)dossier en kunt u laten controleren door een registerconstructeur. Dit kan mede van belang zijn voor uw verzekeraar.

MAATREGELEN

- N.v.t.



De smeedijzeren gevelankers zijn in goede conditie

INFO & TIPS:

Het is onbekend of zich stalen constructies ophouden welke buiten het zicht vallen. Oude bouwtekeningen uit het gemeente archief of informatie van oudbewoners kan inzage geven in de totale staalconstructie voor zover aanwezig.

Metalen hoofdconstructies zoals kolommen en balken dienen voor de bouw altijd aantoonbaar te zijn gecontroleerd op o.a. stabiliteit, stijfheid, trek, druk, afschuiving, dwarskracht en doorbuiging. Kijk daarom altijd of er een statische berekening van een bevoegd constructeur aanwezig is indien u een pand aankoopt.

B.2.1 KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN

Beoordeling:

ONVOLDOENDE 

Conditie-score:

1 2 3 4 **5** 6

Nader onderzoek nodig?

☐ ja ☒ nee

Inspectiewijze

De buitengevelelementen worden vanaf maaiveld, vanuit binnen en indien mogelijk vanaf een ladder beoordeeld op zichtbare gebreken (degradatie), tekortkomingen en functionaliteit. Hierbij wordt voor zover nodig gebruik gemaakt van een vochtmeter, priem en omkantenspelingswig. Houtrot ontstaat meestal door achterstallig onderhoud maar kan ook komen door slechte kwaliteit hout. Als houtrot uit de kern komt is het niet altijd visueel waarneembaar.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn van hout. De kozijnen, -ramen en -deuren zijn enkel beglaasd m.u.v. de voor- en zijpui.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

- De slechte staat van diverse houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren hangt samen met achterstallig schilderonderhoud. Vier kozijnen en twee draairamen dienen geheel vervangen te worden vanwege ver gevorderde aantasting. Van overige kozijnen dienen glaslaten vervangen te worden. Pro memorie post.
- Diverse klemmende en/of matig sluitende delen aanwezig. Omtrekspeeling is zeer regelmatig onvoldoende, en dient te worden verruimd alvorens het schilderonderhoud (B.2.2) uit te voeren. Daarbij streven naar 2 á 3mm vrije ruimte rondom i.v.m. goed functioneren van het element, voorkomen van mechanische schade en ruimte voor werking van hout en aan de onderzijde 4 á 5mm tegen insluiting van vocht en opspattend vuil. Waar nodig delen geheel nieuw passchaven en afhangen. Bij oude kozijnen mogen doorgaans kleinere waarden worden aangehouden omdat anders een vergrootte kans op tocht bestaat. U kunt dit eventueel compenseren met aangepaste tocht dichting.
- Regelmatig losse/rammelende beglazing door verharde en/of ontbrekende stopverf, zie B.2.2.
- Lood ontbreekt boven enkele kozijnen, dit is een vast gegeven wat niet te veranderen is zonder ingrijpende bouwkundige ingrepen.

€3200,-

AANDACHTSPUNT:

Wanneer u ramen en/of deuren vervangt wordt geadviseerd het kozijnkader mee te vervangen omdat het kozijn dan machinaal afgehangen geleverd kan worden. Als alleen de draaiende delen worden vervangen vraagt dit doorgaans hoge inspanningen van de aannemer met veel arbeidsuren aan passchaven en levert dit op de lange duur meestal geen bevredigend resultaat qua kierdichting, o.a. door historische vervorming van de gevels en het uitdrogen van opbouwtochtrubbers.

AANDACHTSPUNT:

Kozijnen en deuren welke tot laag boven de vloer beglaasd zijn dienen bij voorkeur voorzien te zijn van tweezijdig letsel veilig (gelaagd) glas i.v.m. verhoogde kans op doorvallen. Dit is geen vereiste maar slechts een aanbeveling en een mogelijk aandachtspunt vanuit uw verzekering. Het toegepaste type beglazing is visueel niet overal eenvoudig te achterhalen, soms is er een stempel zichtbaar met een klasse aanduiding. Geadviseerd wordt (indien aanwezig) de code in de afstandhouders van het glas te noteren en bij de leverancier te laten controleren.

Hang- en sluitwerk

- Incidenteel losse onderdelen vastzetten, zelfwerkzaamheid.

AANDACHTSPUNT:

Opgemerkt wordt dat diverse hang- en sluitwerken niet voldoen aan de hedendaagse normen voor woningbouw (nieuwbouw) maar wel gangbaar zijn voor bestaande bouw, omdat daar geen eisen aan inbraakwerendheid worden gesteld. Extra zwaar- of inbraakwerend hang- en sluitwerk is alleen effectief toepasbaar bij gevelelementen met voldoende massa en (indien beglaasd) dubbele beglazing. Wanneer u nieuwbouw kwaliteit hang- en sluitwerk wilt toepassen wordt ook geadviseerd bij naar buitendraaiende delen dievenklauwen danwel inbraakwerende paumelles toe te passen en veiligheidsrendels, voor zover niet reeds aanwezig. Knevelend hang- en sluitwerk en meerdere raamboompjes/sluitkastjes verminderen tevens het risico op kromtrekken van de gevelelementen. U kunt het beste overal ten minste SKG** gecertificeerd hang- en sluitwerk nemen zoals erkend door PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen), NBR (Nationale Beveiliging Richtlijn) of BORG. U verzekeraar zal dit bemoedigen.

MAATREGELEN

- Vervangen slechte gevelelementen.
- Gangbaar maken klemmende cq. slecht sluitende delen.

€3200,-



Gevorderde houtrot raam zijgevel



Aangetaste neuslat voorgevelpui



Regelmatig klemmende delen en losgeraakte stopverf

INFO & TIPS:

Enkele beglazing komt tegenwoordig niet veel meer voor. Bij energetisch verbeteren van bestaande houten kozijnen kan vaak volstaan worden met HR++ glas. Dit kan ook in de draaiende delen, mits deze origineel al voorzien waren van dubbel glas. Wanneer enkel glas in de draaiende delen is toegepast, voldoet de breedte van de bestaande profielen vaak niet voor plaatsing van HR++ glas. Vervanging van het draaiende deel komt in deze situaties veel voor. In sommige gevallen worden bij houten ramen/deuren uit kostenbesparing de sponningen gefreesd en opdekklatten geplaatst, dit weegt echter niet op tegen volledige vervanging van het element. Bij toepassing van kunststof of aluminium kozijnen is het vervangen van het gehele element eveneens de beste (en soms enige mogelijke) oplossing. Destijds toegepaste systemen kenden vaak nog geen thermische onderbreking, waardoor het effect van hoogwaardige beglazing teniet gedaan wordt door de ongeïsoleerde profielen.

Indien u in de toekomst overweegt om kozijnen te vervangen wordt geadviseerd deze uit te voeren volgens de hedendaags woningbouwvoorschriften. Nieuwbouw kozijnen worden geleverd met ventilerende neuslatten, hoogwaardige isolerende beglazing en glaslatten aan de binnenzijde. Uw kozijn is dan onderhoudsvriendelijker, energiezuiniger en biedt betere inbraakwerendheid. Bij eventuele vervangingen wel rekening houden met aanpassingen aan de interieuraftimmeringen (architraven, afwerkklatten, vensterbanken e.d.). Bij vervanging van draaiende ramen dient de luchtdichting bij voorkeur rondom in de draaidelen te zijn geïntegreerd i.p.v. middels separaat aangebrachte tochtstrips aan de buitenzijde in de sponning van het vaste kozijn. Het verdient tevens de aanbeveling zelfregelende (winddrukgestuurde) ventilatieroosters in de kozijnen te laten integreren (bij monumenten mits toegestaan vanuit monumentaal beleid). Optioneel kunnen energiebesparende maatregelen worden opgenomen in een verbeterplan.

B.2.2 SCHILDERWERK

Beoordeling:

ONVOLDOENDE 

Conditie score:

1 2 3 4 **5** 6

Nader onderzoek nodig?

Inspectiewijze

Schilderkwaliteit wordt in beginsel visueel beoordeeld. Steekproefsgewijs wordt hout op vocht gemeten. Bij lastig bereikbare plaatsen wordt gebruik gemaakt van een telescopische inspectiespiegel. Van het binnenschilderwerk worden alleen grove gebreken gerapporteerd. Indien er sprake is van aankoop van een woning wordt het binnenschilderwerk vrijwel altijd opnieuw uitgevoerd door de nieuwe koper.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Het buitenschilderwerk richt zich op de houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren, windveren en bakgootbetimmeringen.

Houten delen

- Buitenschilderwerk is lange tijd niet uitgevoerd. Uitzondering hierop vormt de boeiplank van de voorste aanbouw.
- Nagenoeg structureel zijn onderzijden van ramen en deuren niet gegrond en afgelakt waardoor capillair vochttransport en vochtinsluiting is ontstaan.
- Glaskitwerk en stopverf is op meerdere plaatsen ontoereikend.
- Pro memorie post buitenschilderonderhoud gehele object. Daarbij alle slechte verflagen geheel verwijderen (afbijten), gronden, voorlakken en aflakken. Starre beschietingen in enige mate ventilerend maken. Onderhoud uitvoeren aan de raamverbindingen en stijl-dorpelverbindingen. Voor aanvang schilderwerk rekening houden met onvoorziene stop- en vulwerk, houtrotherstel, opheffen mechanische schade en realiseren afdoende ontrekspeling, zie tevens B.2.1

€2500,-

Steenachtige delen

- Deels geschilderde gevel handhaven. Indien u in de toekomst aan de binnenzijde wilt naïsoleren is het van belang na te gaan of er een dampopen (ademend) verfsysteem is toegepast, dit is nu visueel niet waarneembaar.

Stalen delen

- Er is geen buitenschilderwerk op stalen ondergrond aanwezig.

AANDACHTSPUNT:

Onregelmatigheden in het buitenschilderwerk kunnen afbreuk doen aan het esthetisch aanzien van het object. Daarnaast kan slecht uitgevoerd of ontbrekend schilderwerk resulteren in technische schade en vervolgschade. Schilderen is namelijk meer dan verf aanbrengen. Met het schilderonderhoud vallen veel werkzaamheden samen, waaronder het nazien van beglazing, kit, raamrubbers, omkantenspel, naad- en kierdichting, voegvullingen, gangbaar maken van stroeve houten delen en alle hang- en sluitwerken nalopen. Voor zover niet benoemd en begroot bij B.2.1. Buitenschilderwerk dient daarom altijd door een erkend bedrijf met kennis van zaken te worden uitgevoerd, bij een lage luchtvochtigheid en gepaste buitentemperatuur.

AANDACHTSPUNT:

Naar wens sauzen van binnenwanden, -deuren en interieur is koperskeuze, deze kosten zijn niet begroot. Geadviseerd wordt in pandig (esthetisch) houtwerk te ontvetten (bv. met geurloze ammoniak of een milieubesparend middel), licht op te schuren en af te lakken met een goede kwaliteit verf. Binnenstucwerk wordt eveneens niet begroot.

MAATREGELEN

- Achterstallig schilderonderhoud uitvoeren.

€2500,-



Onverduurzaamde trimplank in het zicht vallend



Gevorderde houtrot achter het buitenschilderwerk



Schilderwerk deur achteraanbouw in slechte staat



"dicht" geschilderde verkleefde ramen



Loskomende en ontbrekende stopverf



Onderzijde deuren nooit onderhouden



Schade t.p.v. de aansluitingen goot- en boeidelen



Schade t.p.v. aansluitingen goot- en boeidelen



Onderzijde ramen nooit onderhouden

INFO & TIPS:

Lichtkleurig buitenschilderwerk dient ten minste eens per 5 jaar volledig te zijn uitgevoerd. Transparante en donkere kleurstellingen zijn gevoeliger voor temperatuur. Bij (transparant) lak- en beitswerk dient eens per 2 jaar schilderonderhoud te worden uitgevoerd omdat dit over het algemeen minder goed bescherming biedt tegen UV-straling. Donker buitenschilderwerk kan afhankelijk van de situering jaarlijks onderhoud vergen. Hoogglans beschermt beter dan mat- of zijdeglans. Binnenschilderwerk dient eens per jaar grondig te worden gereinigd met een vochtige doek en bijgewerkt te worden waar nodig.

Het toepassen van zijdeglans verf is in bestaande situaties vaak vanuit kostenbesparend- en esthetisch oogpunt het aantrekkelijkst, dit kan over het algemeen sneller worden aangebracht waarbij oneffenheden minder snel in het oog springen. Matte verf neemt echter wel warmte op en vergt accuraat regulerend onderhoud.

Verf op latex- of oliebasis dient nooit op kalkhoudende gestucte ondergronden te zijn aangebracht waar kalkverf op zit (bv. een historisch stucplafond), deze zuigen zich in de kalkverf en als u de verf wilt verwijderen trekt u ook de kalkhoudende stuc- of verflaag mee. Prima verf voor kalkhoudende ondergronden is de veegvaste muurverf (op kalkbasis).

Om gepleisterde buitengevels in een goede conditie te houden is het sterk aan te bevelen ze ongeveer tussen de zes jaar à tien jaar (afhankelijk van de applicatie) een schilderbeurt te geven. Bij het overschilderen is het uiteraard tevens mogelijk de kleurstelling te veranderen, wat voor een geheel nieuwe uitstraling zorgt. Afhankelijk van het plaatselijk beleid is hier in sommige gevallen echter wel toestemming van een esthetische commissie (welstand) voor nodig.

B.3 VLOEREN CONSTRUCTIEF

Beoordeling:

GOED



Conditie score:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

Vloerconstructies worden waar mogelijk visueel gecontroleerd op gebreken en tevens beoordeeld door belopen en druk uit te oefenen op kritische plaatsen. Tegelaferwerkingen worden getest op hechting met een 80-grams hamertje. Bij indicaties van vochtproblematiek worden steekproefsgewijs vochtmetingen verricht. Bij betonrot, scheurvorming of beperkt zichtbare situaties kan nader (specialistisch) onderzoek worden voorgeschreven.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Begane grond betreft vermoedelijk deels een ongeïsoleerde stampbetonnen vloer op zand. Hierdoor kan het voorkomen dat de vloer (periodiek) een hoog vochtgehalte heeft. Aangezien er kruipruimteroosters aanwezig zijn is dit vermoedelijk niet de oorspronkelijke vloer. Boven de kelder is een elementenvloer aanwezig. Verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd als houten balklaag.

Houten vloer(en)

- De begane grond vloer is stabiel beloopbaar. Wel is het verstandig preventief eenvoudige verbeteringen aan te brengen bij de onderslagbinten onder de begane grond vloer, zie A.1.
- De verdiepingsvloeren zijn stabiel beloopbaar en veren/buigen niet overmatig door en zijn op het oog voldoende zwaar gedimensioneerd. Lokaal kraakt en trilt een vloer belopen. Dit is toe te schrijven aan ouderdom en langdurig gebruik. Er kan van worden uitgegaan dat de vloer reeds is uitgewerkt. Naar wens kunt u hoogteverschillen laten vereffenen. De beweging is niet dusdanig dat dit een bedreiging vormt voor acceptabel woongenot.
- Het is onbekend of er houtaantasters actief zijn buiten het zicht of buiten bereik vallende plaatsen.

AANDACHTSPUNT:

Het is onbekend of er t.p.v. de badkamer vloerbalken zijn onderbroken met rioleringspijpen.

AANDACHTSPUNT:

Bij oude huizen dient u altijd rekening te houden met enige onvoorziene vervanging van vloerdelen en/of deels aangetaste vloerbalken welke uit het zicht liggen. Met name balkkoppelen bij de opleggingen zijn vaak kwetsbaar. Oude houten begane grondvloeren (balklagen) kunnen in natte seizoenen hoger staan dan in de zomer omdat ze dan zetten/kromtrekken door hoge luchtvochtigheid. Indien er gestookt wordt kunnen ze weer krimpen.

Steenachtige vloer(en)

- Keldervloer is vervuild en er is vocht gemeten. In relatie tot de functievervulling geen actie hieromtrent. Er is gerepareerde scheurvorming in het kelderdek (betonelementen) zichtbaar, zie A.0.1.
- De steenachtige/betonnen vloeren in de woning zijn stabiel beloopbaar, er zijn constructief geen gebreken zichtbaar. Het is onbekend of zich scheurvorming ophoudt onder vloerafwerkingen.

MAATREGELEN

- N.v.t.

INFO & TIPS:

Indien er lekkagesporen in de vloeren of plafonds zijn aangetroffen kan dit herstelwerkzaamheden aan de achterliggende constructie met zich meebrengen. De kosten daarvoor zijn vooraf nimmer in te schatten.

Wist u dat meer dan de helft van de Nederlandse woningen nog een tochtige begane grondvloer zonder isolatie heeft? Optioneel kan een verbeterplan worden opgesteld waarbij het energetisch verbeteren van een kruipruimte kan worden overwogen. Welke isolatiemethode voor uw situatie het meest geschikt is en welke aanvullende voorzieningen verstandig zijn kunnen voor u dienen nader te worden bekeken door een specialist en indien wenselijk te worden meebegroet in een verbeterplan.

B.3.1 VLOERAFWERKINGEN

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

Inspectiewijze

Vloerafwerkingen worden gecontroleerd op hechting, vocht en beschadigingen van technische aard. Vloerafwerkingen die "verhuisbaar" zijn behoren vrijwel altijd tot roerende goederen en worden niet meegenomen bij de inspectie, tenzij er sprake is van grove gebreken. Esthetische aspecten worden niet gerapporteerd.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Behoudens kelder in de badkamer zijn er geen bouwkundige vloerafwerkingen aanwezig. Overige vloeren zijn van tapijt voorzien.

Houten vloeren

➤ Komen niet voor.

Stenen vloeren

➤ Vernieuwing vloer van de badkamer is opgenomen bij B.4.

Dorpels

➤ Er zijn geen noemenswaardige gebreken aan binnendorpels en vloerovergangsprofielen opgemerkt.

Overige(n)

➤ N.v.t.

AANDACHTSPUNT:

Niet-bouwkundige vloerafwerkingen zoals laminaat, zeil, stoffen vloerbedekkingen en deurmatten vallen onder huisraad en roerende goederen, derhalve worden deze niet in de beoordeling meegenomen. Ontbrekende plinten, randprofielen, vervuiling, krakende of beschadigde van deze vloerafwerkingen e.d. zijn voor koper. Voorzie de inrichting zonodig van viltnopjes (meubelglijders) en vervang deze regelmatig.

MAATREGELEN

▪ N.v.t.

B.4. SANITAIR

Beoordeling:

SLECHT



Conditie score:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

Beoordeeld wordt of de sanitaire ruimten, toestellen en keukens (inrichtingen) deugdelijk en onbeschadigd zijn. Installaties worden proefondervindelijk getest en beoordeeld op voltalligheid, deugdelijkheid en beschadiging maar niet gecontroleerd esthetisch aanzien. Inrichting, inbouwapparatuur en zonnepanelen worden niet meegenomen aangezien dit deze niet van bouwkundige aard zijn en daarnaast sterk smaakafhankelijk zijn. Tegels worden gecontroleerd op hechting middels een 80-grams hamertje. Ventilatie, legionellarisico's, leidingwerken en warmteapparatuur is uitgezet in andere paragrafen.

CONSTATERINGEN

Algemeen

Er zijn een keuken, badkamer en toiletruimte aanwezig.

Keuken

> Keuken betreft een vervallen aanrechtblad, kookplaat zonder wasemkap en kapotte kastjes. Betegelde gootsteen vertoont gebreken door vergaan van cement/bindmiddel en lekt. Beperking woongenot, de keuken kan niet als bedoeld functioneren. Pro memorie post voor vervangen keuken door basisuitvoering keukeninrichting (gelijkwaardig aan oorspronkelijk) met aanrecht en kastjes, spoelbak met mengkraan, tegelwerk tot 60cm boven aanrechtblad, wasemkap welke bovendaks uitmondt, opstelplaats kooktoestel en vetvrije achterplaat.

€4000,-

Badkamer

> Badkamer is in slechte staat en is onbruikbaar. Tegels zijn onthecht, diverse voorzieningen zijn niet aangesloten, er is veel blijvende vervuiling en er is onvoldoende bescherming tegen wateropname aanwezig. Pro memorie post voor basisuitvoering badkamer met wastafel en inloopdouche conform bestaande afmetingen. Ondergrond voorbehandelen en achter wandtegels groene gipsplaat of hydropanels toepassen en kimdichting aanbrengen. Waterdichte vloer op zwaluwstaartplaat en tegelwerk tot aan plafond m.u.v. het hellend dakvlak, hier dient een dampscherm in te worden aangebracht. Plafonds met coating of een open structuur schuurwerk om de komst van schimmelvorming te voorkomen. Zelfstandig gemotoriseerde afzuiging aanbrengen en aansluiten op lichtnet of hygrostaat. Deur met vrij-bezet slot 15mm vrijhangend vanaf hardstenen dorpel. Electra volgens NEN1010 en verlichting van juiste beschermingsgraad. Stalen onderdelen vereffen naar centraal aardpunt. U dient rekening houden met enige condensvorming onder het huidige dakvenster bij gebruik van de douche.

€8000,-

Toilet

> Toiletruimte is in redelijke staat. Toiletpot beter vastzetten, zelfwerkzaamheid.

MAATREGELEN

- Algehele vervanging keuken en badkamer

€12000,-



Aanrecht en betegelde gootsteen zijn niet meer intact



Aftekeningen van lekkage aan de onderzijde



Wandtegels badkamer zijn niet intact



Sleuf doucheputje open, tegel- en voegwerk vervuild



Wasbak los en niet aangesloten op syfon



Scheurvorming in de afwerkingen, lasdoos in natte zone

INFO & TIPS:

Tegel- en kitwerken in sanitaire ruimten dienen te allen tijde waterdicht te zijn. Tegels mogen niet beschadigd zijn en kitwerken mogen niet verkeerd aangebracht, onthecht of blijvend aangetast zijn. Twijfelachtige uitvoering kan consequenties hebben voor de waterdichtheid van de onder- en nevenliggende constructie en dient daarom altijd volledig te worden hersteld cq. vervangen.

Het is aan te bevelen om na het gebruik van sanitaire voorzieningen (bv. bad of douche) de wanden, kitnaden of glasplaten droog te maken. Dit vermindert de kans op schimmelvorming en kalkafzetting.

Indien er lekkagesporen in de vloeren of plafonds zijn aangetroffen kan dit herstelwerkzaamheden aan de achterliggende constructie met zich meebrengen. De kosten daarvoor zijn vooraf nimmer in te schatten.

B.5 VENTILATIE

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 3 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

ja nee

Inspectiewijze

Bij de controle en opstellen van adviezen inzake ventilatie wordt gestreefd naar de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Er worden geen metingen uitgevoerd uit naar luchtkwaliteit, ventilatiedebiet (capaciteit vs. inregeling) en gehorigheid van de ventilatievoorzieningen, dit kan alleen uw installateur. Ventilatiekanalen zijn visueel niet altijd in volledigheid controleerbaar op verloop en eventuele koppeling naar een afzuigunit, omdat deze veelal buiten het zicht vallen.

Direct noodzakelijke kosten

Op termijn noodzakelijke kosten

Verbeterkosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

De verblijfsruimten kunnen van natuurlijke luchttoe- en afvoer voorzien worden door te ramen en/of deuren te openen (alert zijn voor inbraak). In enkele bovenlichten zijn roosters aanwezig. In de toiletruimte wordt zelfstandig mechanisch afgezogen. Overstroom dient plaats te vinden door- of onder de deur. De ventilatie is sterk afhankelijk van trek en druk op de gevel.

Algemeen

➤ Lokale vervuiling en condensvorming duidt op niet afdoende ventilatie.

Natuurlijke ventilatie

➤ Ramen en deuren t.p.v. verblijfsruimten zijn voldoende gedimensioneerd om als ventilatietoevoorziening te kunnen dienen. Gangbaar maken van stroeve geveldelen is opgenomen bij B.1.2. In de aanbouw zijn de ventilatievoorzieningen minimaal doch voldoen aan de voorschriften voor bestaande woningbouw. Bij een eventuele toekomstige vervanging van deze kozijnen zijn zelfregelende raamroosters aan te bevelen.

AANDACHTSPUNT:

Om de doorspoeling van de ventilatie te bevorderen is het aanbevelingswaardig de binnendeuren van alle verblijfsruimten in te korten zodat deze 10 á 12mm vrijhangen vanaf vloerniveau of dorpel (uitgezonderd eventuele branddeuren). Verder is het verstandig meerdere malen per dag te luchten, binnendeuren af en toe open te zetten en ventilatievoorzieningen regelmatig te reinigen. Doorspoeling van het gehele object wordt met deze eenvoudige ingrepen sterk verbeterd. Verbeterde ventilatie kan echter consequenties hebben voor het energieverbruik.

Mechanische afzuiging

➤ Reinigen ventilatoren, zelfwerkzaamheid. Overig is opgenomen in posten bij B.4.

Balansventilatie

➤ N.v.t.

MAATREGELEN

- Verbeteren ventilatie, reinigen ventilatievoorzieningen



Te openen geveldelen in verblijfsruimten



Extra rooster met ventilator in bovenlicht achtergevel



Zelfstandig gemotoriseerde afzuiging in toiletruimte

INFO & TIPS:

Goede ventilatie is belangrijk voor de gezondheid. Gemiddeld brengt men in huis voor meer dan 60% van de tijd door in de slaapkamer. Woonvocht is al gauw enkele liters per dag. Dit vocht zoekt een weg, dit dient te juiste weg te zijn, zonder dat dit voor problemen zorgt. Ventilatie wordt echter vaak aangebracht naar de minimale benodigde capaciteit. Men is daarnaast vaak geneigd de drielandenschakelaar (voor zover aanwezig) op zijn laagst te zetten wanneer de ventilatiebehoefte juist het hoogst is. Ook komt het geregeld voor dat voorzieningen worden dichtgezet vanwege geluids- of tochtklachten. In oude slecht geventileerde woningen kan meestal spuiventilatie worden ingezet door de ramen in open stand te zetten. Het "luchten" met buitenlucht wordt echter begrensd door weer, wind, omgeving en indeling van het object. Het aanbrengen van gepaste ventilatievoorzieningen is daarom altijd zinvol. Kies bij voorkeur een continu werkend systeem dat niet te veel ten koste van het energieverbruik gaat.

Gevelroosters, dauerluftungs, ventilatieventielen en overige ventilatieopeningen dienen regelmatig gereinigd te worden i.v.m. belemmering van ventilatie en gezondheidsrisico's. Verhinderde ventilatie kan zich bij te grote luchtvochtigheid uiten in o.a. schimmels, stank en condens tegen de ramen. In sommige gevallen bevindt zich een filter (bv. tegen fijnstof en pollen) aan de binnenzijde van dit rooster, deze dient ook jaarlijks te worden gereinigd of vervangen. Verder dienen kruipruimteroosters geregeld van vuil te worden ontdaan, stilstaande lucht in combinatie met een hoge luchtvochtigheid maakt een kruipruimte kwetsbaar voor aantasting (bv. houtrot, zwam en houtborende insecten in houten constructies).

Ter bevordering van de luchtcirculatie dient er voldoende 'overstroom' tussen de kamers onderling te zijn naar de afzuigpunten in de natte ruimten. Voor nieuwbouwwoningen worden specifieke eisen gesteld aan de capaciteit van overstroomvoorzieningen. Een praktische oplossing is een spleet onder de deur. Voor bestaande bouw mag deze overstroomvoorziening beoordeeld worden als zijnde de openstaande deur zelf. Dit betekent dat een deur in gesloten toestand formeel voldoet aan de eis, echter de ventilatie in de praktijk niet optimaal kan functioneren. Daarom is het bij bestaande bouw eveneens altijd zinvol om binnendeuren ca. 1cm in te korten ten gunste van het ventilatiesysteem, of te voorzien van een overstroomrooster.

Gebruik bij voorkeur goede traploos instelbare ventilatievoorzieningen welke niet eenvoudig manipuleerbaar of afsluitbaar zijn en zorg dat uw ventilatie goed is ingeregeld door een erkend installateur. U dient uw ventielen na de jaarlijkse reiniging weer in dezelfde stand terug te plaatsen.

B.6.1 PLAFONDAFWERKINGEN

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

Inspectiewijze

Plafondafwerkingen worden beoordeeld op hechting, vocht en beschadigingen. Onderdelen worden visueel gecontroleerd op technische gebreken en tekortkomingen maar niet beoordeeld op esthetisch aanzien. Verkleuringen en droogkringen worden gemeten op vochtigheid.

CONSTATERINGEN

Algemeen

Er zijn historische stuc-op-riet afwerkingen aanwezig, alsmede een schrotenplafond. Achter de plafondverlaging met verlichtingskoof is het originele plafond niet meer intact.

Hellende plafonds

➤ T.p.v. badkamer in slechte staat, zie A.3.

Horizontale plafonds

➤ Lokaal is zgn. "woldraadscheurvorming" aanwezig door krimp en door belopen van bovenliggende vloeren en trappen. Deze scheurvorming is niet van technische betekenis. Naar wens uitvoeren van cosmetisch herstel is niet begroot.
➤ Brandrisico bij tempexplaten, zie A.5.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

MAATREGELEN

- Eventueel cosmetisch herstel, koperskeuze.

INFO & TIPS:

Indien er lekkagesporen in de plafonds zijn aangetroffen kan dit herstelwerkzaamheden aan de achterliggende constructie met zich meebrengen. De kosten daarvoor zijn vooraf nimmer in te schatten.

B.6.2 BINNENWANDEN

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

Inspectiewijze

Binnenwanden worden beoordeeld op constructieve afwijkingen, vocht en beschadigingen van technische aard maar niet beoordeeld op esthetisch aanzien. Verkleuringen en droogkringen worden gemeten op vochtigheid.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

De dragende binnenwanden zijn steenachtig uitgevoerd. De niet-dragende binnenwanden zijn voornamelijk in houtskeletbouw uitgevoerd. In verband met afwerkingen zijn niet alle wanden intensief inspecteerbaar.

Steenachtige binnenwanden

- Enkele vochttekeningen zijn toe te schrijven aan de lekkages genoemd in A.3 en A.3.1.
- Haarscheurvorming in wandvlakken door thermische lengteveranderingen en aansluiten van verschillende materiaaloppervlakken onderling komt in kleine mate voor maar is niet van ernstige aard. Cosmetisch herstel en herstel aan wandafwerkingen is niet begroot.
- Lokaal scheurvorming aanwezig door het ontbreken van een latei. Bij een renovatie kan eventueel een latei worden aangebracht. Vooralsnog geen actie hieromtrent, er is geen constructieve bedreiging.

AANDACHTSPUNT:

Slijtage, verkleuring, krimpnaad en/of niet-ernstige scheuren ter plaatse van aansluitingen tussen houtwerk onderling, hout- en steenachtige constructies, wanden en plafonds en dergelijke, worden als normaal voorkomende gebreken beschouwd en zijn derhalve niet altijd specifiek vermeld.

Lichte scheidingswanden

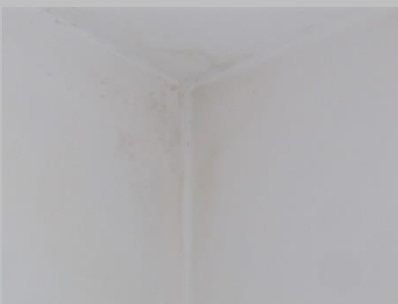
- Aan de lichte binnenwanden zijn geen noemenswaardige gebreken waargenomen.

MAATREGELEN

- Eventueel cosmetisch herstel, koperskeuze.



Scheidingswanden zijn in voldoende conditie



Vochttekening door daklekkage



Haarscheurvorming door thermische lengteverandering

INFO & TIPS:

Indien er uitbreidingen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie hebben plaatsgevonden of inspanning constructieve doorbraken zijn gerealiseerd is het altijd raadzaam deze te verifiëren of er een statische berekening van en bevoegd constructeur aanwezig is en deze te laten controleren. Met name wanneer er scheurvorming of verzakking is opgetreden. Dit dient deel uit te maken van de vergunningsdocumenten.

B.6.3 BINNENKOZIJNEN- EN DEUREN

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 **3** 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

☐ ja ☒ nee

Inspectiewijze

Binnenkozijnen en -deuren worden beoordeeld op beschadigingen van technische aard, functioneren en compleetheid. Esthetische aspecten worden niet gerapporteerd.

CONSTATERINGEN

Algemeen

Binnendeurenkozijnen zijn uitgevoerd in hout. Er zijn verschillende deurtypen aanwezig, te weten historische paneeldeuren, stompe vlakke deuren, (beglaasde) ensuite schuifdeuren en een hardglazen deur.

Binnendeurenkozijnen

➤ Aan de kozijnen en architrafen (afwerklaten) zijn geen noemenswaardige gebreken waar te nemen.

Binnendeuren

- Diverse deuren zijn niet meer oorspronkelijk. Lokaal grote kieren aanwezig boven uithangende- of niet goed afgestelde deuren.
- De deur in de badkamer is onvoldoende bestand tegen vocht en onherstelbaar aangetast (o.a. zwellen). Geadviseerd wordt deze te vervangen.
- Diverse bovenlichten zijn vastgeschilderd of bewust vastgezet, geen actie hieromtrent

Hang- en sluitwerk

➤ Los en beschadigd krukbeslag beter bevestigen resp. vervangen. Zelfwerkzaamheid.

AANDACHTSPUNT:

Rekening houden met normaal regulerend onderhoud zoals periodiek opnieuw afhangen van enkele deuren, aanslaan van losse scharnierpennen en/of nastellen van paumelles en regulerend onderhoud aan deurbeslag en -krukken. Naar wens kunnen stootdoppen cq. deurbuffers worden aangebracht op plaatsen waar het krukbeslag de muren of radiatoren raakt bij het openslaan van deuren.

Direct noodzakelijke kosten

Op termijn noodzakelijke kosten

Verbeterkosten

€400,-

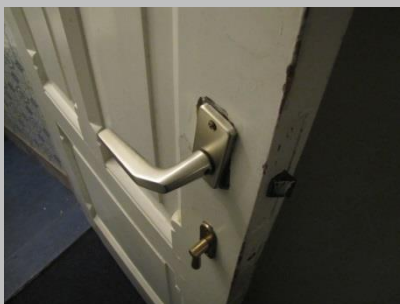
MAATREGELEN

- Deur bij badkamer vervangen.
- Binnendeuren en hang- en sluitwerken nalopen op functionaliteit en compleetheid.

€400,-



Losse deurekrukken door botsing tegen muren



Met als gevolg regelmatig los krukbeslag



Slecht onderhouden deur in badkamer

B.6.4 TRAPPEN

Beoordeling:

GOED



Conditie score:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

Trappen, balustraden en leuningen worden gecontroleerd op zichtbare gebreken en strijdigheden aangaande het Bouwbesluit. Dit laatste betreft uitsluitend veiligheid.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Vaste trappen naar de woon/slaaplagen zijn van hout en bekleed. De leuning en trapekken zijn van hout.

Trappen

➤ Aan de trappen zijn geen noemenswaardige gebreken waargenomen. De trappen voldoen aan veiligheidsnormen aangaande Bouwbesluit voor bestaande bouw.

Leuning/balustraden

➤ De leuning en balustraden bewegen in kleine mate maar niet dusdanig dat deze gestabiliseerd hoeven te worden. De onderdelen voldoen aan de veiligheidsnormen aangaande Bouwbesluit voor bestaande bouw.

MAATREGELEN

- N.v.t.

INFO & TIPS:

Typisch voor oude trappen is het hinderlijke kraken, met name bij trappen met een bovenkwart. Oorzaken van krakende treden zijn vrij divers, maar zelden van ernstige aard. In de meeste gevallen kunnen klachten eenvoudig worden verholpen door "kraaklatten" toe te passen.

C.1 METERKAST

Beoordeling:

MATIG



Conditie score:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

Metruimten worden gecontroleerd op voltaligheid en zichtbare gebreken van componenten. Massa, aarding, installatiweerstand en zekeringen worden niet door ons doorgemeten, dienstleidingvoorzieningen worden niet gecontroleerd en de gasinstallatie wordt niet afgeperst om lekkage te meten. Dit kan resp. alleen een speciaal electrotechnisch bureau of uw installateur. Beveiligingsinstallaties (alarm e.d.) en voorzieningen voor telecommunicatie, internet, beeld en geluid evenals contractvorming maken inhoudelijk geen deel uit van de bouwkundige inspectie.

CONSTATERINGEN

Algemeen

Er is een gearde meergroepeninstallatie aanwezig met enkeltarifemeter. Onderdelen zijn visueel in goede staat, zitten goed vast en zijn voorzien van verzegelingen van de netbeheerder. De watermeter is separaat in de watermeterput gesitueerd. De gasmeter is in de meterkast gesitueerd. Er zijn stalen gasleidingen aanwezig. Het is mogelijk dat er stalen gasleidingen in- of onder de woning aanwezig zijn die thans buiten het zicht vallen. Houdt er rekening mee dat vochtige omstandigheden kunnen resulteren in roestvorming en gevaarlijke situaties. Hiervan is op voorhand geen indicatie op te geven.

Kast

- Situering en bereikbaarheid van de meterkast zijn in orde.
- Groepenverklaring ontbreekt en dient te worden opgesteld.
- Meterkast is voorzien van een kinderbeveiliging (klavierslot met sleutel).
- Bodemplaat vormt een goede afsluiting.

Electra

- Stamleiding is in voldoende technische staat.
- Beperkt aantal groepen aanwezig (beperkte gebruiksmogelijkheden).
- Aardlekbeveiliging ontbreekt (toegestaan < 1 april 1975), veiligheidsrisico!
- Hoofdschakelaar ontbreekt (toegestaan < 1 sept 2005) veiligheidsrisico!
- Automatische (resetbare) schroefzekeringen aanwezig, veiligheidsrisico!
- Hoewel het geheel voldoet in relatie tot het jaar van aanleg dient werken onder spanning wettelijk te worden tegengegaan. Daarnaast zijn er bij doorlopend gebruik van moderne apparaten naar verwachting te weinig groepen aanwezig. Het geheel is niet meer van deze tijd, geadviseerd wordt de groepenkast te vervangen.

Water

- Aansluitingen zijn in goede staat.
- Leidingen zijn vrij van kopercorrosie.
- Leidingen zijn niet vochtig of zwetend, er zijn geen lekkages bekend.
- Waterleiding is voldoende geïsoleerd.
- Er zijn geen in gebruik zijnde loden tapwaterleidingen gevonden. Met inachtneming van het (aangenomen) bouwjaar is dit geen garantie dat het object hier volledig vrij van is.

Gas

- De gasmeter wordt onvoldoende volgens de voorschriften geventileerd, geadviseerd wordt de deur boven en onder in te korten of te voorzien van overstroomvoorzieningen (roosters).
- Roestige koppelingen laten vervangen en opkomende oppervlakkige roest na de meter wegborstelen. De stalen gasleidingen vallen deels buiten het zicht, het is onbekend of deze roestplekken vertonen. U dient de netbeheerder in te lichten van de roestvorming voor de meter.
- Er is geen lekkagegevoelig materiaal bij de koppelingen waargenomen.
- Gasschakelaar is soepel bedienbaar.

CAI en overige

- Er is telecommunicatie, data en alarm aanwezig.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

€600,-

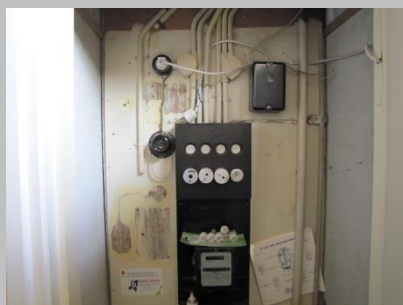
€70,-

MAATREGELEN

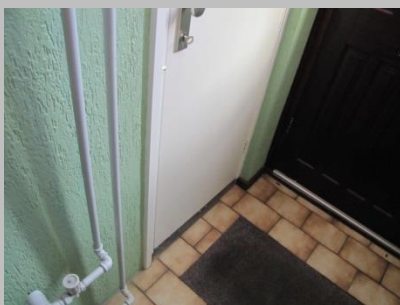
- Watermeterput structureren.
- Stalen onderdelen ontroesten en conserveren.
- Aardlekbeveiliging aanbrengen voor ingebruikname van de woning.
- Ventilatie bij gasmeter aanbrengen, zie ook algemene kadertekst onder deze paragraaf.

€70,-

€600,-



Aardlek- en hoofdschakelaar ontbreken



Meterkastdeur ventileert onvoldoende



Roestvorming op de koppelingen van de gasinstallatie

INFO & TIPS:

Sinds 2015 zijn energieleveranciers verplicht om een "slimme energiemeter" aan te bieden bij kleingebruikers. Doel van deze meter is betere bewustwording van eigen gebruik en een op afstand uitleesbare meterstand. U bent niet verplicht om deze meter aan te nemen.

Het verdient de aanbeveling de meterkast (zowel gas als electra) minimaal eens in de twee jaar te controleren, hierdoor blijven uw gas- en electra installaties in goede conditie en beperkt u het gevaar van brand, koolmonoxidevergiftiging, gaslekage en electrocutie tot een minimum. Test een aardlekschakelaar bij voorkeur twee maal per jaar met de testknop op werking, bijvoorbeeld bij de wisseling zomer – winter tijd.

Ventilatie is bedoeld om roestvorming aan de koppelingen en de gasleidingen te voorkomen, lucht te verdunnen bij lekkages en explosiegevaar te voorkomen. Verslechterde meterkastventilatie kan leiden tot problemen van bepaalde onderdelen (met name bij gas) en brandgevaarlijke situaties teweegbrengen. Zorg daarom altijd dat uw meterkast goed ventileert en deze ventilatie niet belemmerd wordt door opslag en schappen.

C.2 ELECTRA

Beoordeling:

MATIG



Conditie score:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

Er wordt visueel beoordeeld of de electra-installatie deugdelijk en onbeschadigd is. Naast een opsomming van bevindingen worden binnen het zicht vallende risico's, doe-het-zelf-werkzaamheden en uitzonderlijke situaties gerapporteerd. Steekproefsgewijs wordt de randaarde gemeten maar er wordt niet op algehele functionaliteit, NEN-normen, weerstand en installatievoorschriften getest, dat kan alleen uw installateur of een speciaal electrotechnisch bureau. Eventuele ontbrekende of slecht functionerende armaturen zijn niet door ons begroot, deze vallen onder huisraad en maken geen deel uit van deze keuring. Bliksemafleiding wordt eveneens niet gecontroleerd.

CONSTATERINGEN

Algemeen

De 230V electrabedrawing bestaat daar waar deze steekproefsgewijs is gecontroleerd uit electrolytisch koperen kern met vinyl mantel (zgn. "VD-draad") in zowel oude als nieuwe kleurcodes. Er is geen in gebruik zijnde stoffen bedrawing (zgn. "RD-draad") gevonden of bekend. De moderne aderkleuren duiden op wijzigingen/uitbreidingen t.o.v. oorspronkelijk. De verblijfsruimten zijn over het algemeen voorzien van geaarde wandcontactdozen, dit duidt op een modernisering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Binnen

- Het object beschikt over voldoende wandcontactdozen.
- In ruimten waar beveiligde (wand)contactdozen worden voorgeschreven zijn deze op de daartoe aangewezen plaatsen aanwezig. De randaarde van deze wandcontactdozen is steekproefsgewijs gecontroleerd op aansluiting, hierbij zijn geen verkeerde aansluitingen geconstateerd.
- Enkele wandcontactdozen zijn niet functionerend, contacten en aansluitingen nazien.
- Vereffening in badkamer niet controleerbaar. Zie verder B.4 en C.1.
- Plaatselijk beschadigd schakelmateriaal en wandcontactdozen vervangen. Ontbrekende en losse onderdelen nieuw aanbrengen.
- Bedrawing plaatselijk onvoldoende beschermd, aanpassingen verrichten.
- Diverse 'binnenkwaliteit' TL-balken in schuur zonder beschermkap aanwezig.
- Pro memorie post voor gebundelde herstelwerkzaamheden aan electra door electriciën

€750,-

AANDACHTSPUNT:

Er zijn bedradingen in oude kleurcodering uitgebreid met nieuwe kleurcodering. Dit is toegestaan mits de oude bedrading nog in goede technische staat was (niet controleerbaar) en de uitbreiding niet te groot is, omdat er anders schade aan uw elektrische installatie kan ontstaan door ondercapaciteit van de groep. Kleurvermenging is van zichzelf niet zeer wenselijk in het kader van eenduidigheid (kans op vergissingen bij aanbrengen van nieuwe wijzigingen) maar hoeft geen probleem te zijn zolang de juiste draden met elkaar verbonden zijn. Wanneer kleurvermenging binnen eenzelfde installatiebuis plaatsvindt is de situatie niet toegestaan, ook uw verzekeraar zal daar problemen mee hebben.

Buiten

- Er is geen buitenbekabeling aanwezig in het oog springend.

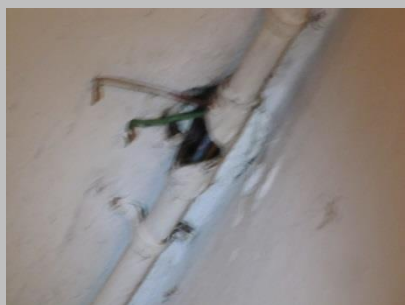
AANDACHTSPUNT:

Voor uw eigen veiligheid en mede i.v.m. uw verzekeraar is het verstandig de gehele electra-installatie van de woning te laten controleren door een erkend installatiebureau voor ingebruikname van het object.

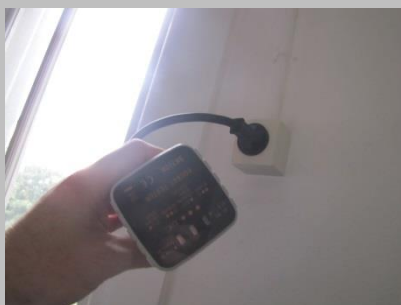
MAATREGELEN

- Algehele controle op veiligheid door erkend electriciën en uit laten voeren correcties.
- Tevens weerstandsmeting en aardmeting.
- Bewoner/gebruiker is altijd verantwoordelijk voor de veiligheid, onderhoud en functionaliteit.

€750,-



Onvoldoende beschermde oude kleuren bedrading



Wandcontactdoos niet functionerend



Lokaal beschadigde en/of losse onderdelen

INFO & TIPS:

Bij huizen tot de jaren '80 zijn over het algemeen de wandcontactdozen in de verblijfsruimten niet voorzien van randaarde. Dit is toegestaan mits er geen mengeling van geaarde en ongeaarde wandcontactdozen voor algemeen gebruik in dezelfde ruimte is gerealiseerd, aangezien dat kan leiden tot gevaarlijke situaties.

Indien uw woning een oude groepenkast en/of enkele ongeaarde wandcontactdozen heeft is het aan te raden uw apparatuur middels overspanningsbeveiligers (overspanningsveilige tussenstekkers) aan te sluiten op geaarde wandcontactdozen, waardoor uw apparatuur beschermd is tegen schade bij onverwachte stroomuitval.

Wanneer het schakelmateriaal of de wandcontactdozen verslechterd zijn door veroudering of niet meer gangbaar zijn dienen deze vervangen te worden.

In vochtige/betegelde ruimten, bij opstelplaatsen voor keukenapparatuur, CV-ruimte, kelders en buitenruimten mogen uitsluitend beveiligde of geaarde wandcontactdozen (o.a. te herkennen aan randaarde) aanwezig zijn. In overige ruimten mogen de contactdozen nog ongeaard zijn als de woning vóór juli 1997 vergund is. Apparatuur die voorzien is van een aardstekker dient vanzelfsprekend op een geaarde contactdoos te worden aangesloten, apparaten met metalen behuizingen zoals witgoed, CV-ketel of computer in het bijzonder. Het nalaten hiervan valt onder kopersverantwoordelijkheid. Apparatuur met een platte stekker (bv. dubbel geïsoleerde apparaten) mag ook in ongeaarde wandcontactdozen gepluigd worden. Een mix van geaarde en ongeaarde contactdozen voor algemeen gebruik binnen dezelfde ruimte wordt afgewezen in de veiligheidsvoorschriften omdat dit lekstroom en in sommige gevallen gevaarlijke situaties kan opleveren.

Sleuven t.b.v. leidingen mogen niet te lang en diep horizontaal gefreesd worden in dragende wanden tenzij hier constructief rekening mee is gehouden. Met name bij verbouwingen dient deze regel nauwlettend te worden opgevolgd.

C.3 WATER/RIOLERING

Beoordeling:

VOLDOENDE 😊

Conditie score:

1 2 3 4 5 6

Nader onderzoek nodig?

ja nee

Inspectiewijze

Waterleiding en riolering wordt steekproefsgewijs gecontroleerd op voltalligheid, zichtbare gebreken en legionellarisico's. Riolerings kunnen bij een visuele inspectie nooit intensief op functionaliteit worden gecontroleerd. Riolerings die buiten het zicht vallen kunnen niet worden geïnspecteerd.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

Inspectie is beperkt mogelijk aangezien het tapwaternet en de riolering grotendeels buiten het zicht vallen.

Waterleiding

- Leidingwerk voor zover gecontroleerd vrij van ernstige gebreken. Er zijn geen lekkages bekend.
- Incidenteel onvoldoende gebeugelde leidingen beter bevestigen.
- Er zijn geen in gebruik zijnde loden tapwaterleidingen of restanten hiervan aangetroffen. Gezien het (aangenomen) bouwjaar is dit echter geen garantie dat het gehele object hier volledig van gevrijwaard is.
- Buitenkraan is voorzien van vorstbeveiliging.

AANDACHTSPUNT:

Wanneer tappunten langere tijd niet gebruikt zijn wordt geadviseerd deze voor gebruik ten minste 15 minuten door te spoelen met water van tenminste 65 graden, om ontwikkeling van legionella tegen te gaan.

Riolering

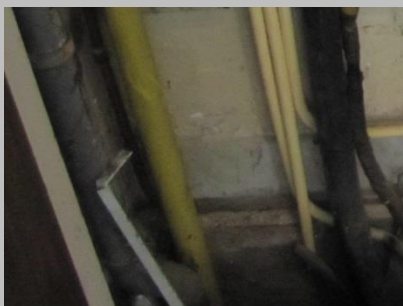
- Beperkte inspectie mogelijk, aan de riolering zijn geen visueel bijzonderheden waargenomen

AANDACHTSPUNT:

Het is met het oog niet uit te sluiten of er nog gres- asbest-, loden- of ijzeren riolerings in gebruik zijn die buiten het zicht vallen, of dat zich riool lekkages ophouden in, rondom of onder het object. Indien de riolerings nu nog intact zijn blijven zijn gezondheids- en ouderdomsrisico's tot een minimum beperkt. Door agressief grond- en afvalwater kan schade zijn opgetreden die buiten het zicht valt en met name wanneer het object omgeven is van bomen en volwassen beplanting kunnen er problemen zijn optreden door wortelingroei.

MAATREGELEN

- N.v.t.
- Bewoner/gebruiker is altijd verantwoordelijk voor de veiligheid, onderhoud en functionaliteit.



Standleiding in meterkast



Ontspanningsleiding naar dak

INFO & TIPS:

Vochtige koude lucht onder de begane grond vloer kan condenseren op ongeïsoleerde vloerluiken van watermeterputten. Aanbevolen wordt om deze luiken eens per 2 maanden open te zetten ter bevordering van ventilatie. Optioneel kan isolatie worden aangebracht, voor zover niet reeds aanwezig. Enige verkleuring aan de buitenzijde van de waterleidingen is niet bezwaarlijk.

Indien waterleidingen "klapperen" bij het abrupt dichtdraaien van kranen adviseren wij voor zover bereikbaar de beugelingen na te zien en waterslagbegrenzers aan te brengen.

Geadviseerd wordt om voor vorstperioden tijdig het water af te sluiten, zodat er geen waterschade kan ontstaan door gesprongen leidingen.

Bij toepassing van een verkeerd isolatietype rondom (koper)leidingen bestaat een verhoogde kans op gebreken en kan condens tussen isolatie en de leiding ontstaan hetgeen de leidingen uitwendig kan aantasten. Daarom zijn geslotencellige kunststof isolatiemantels die vrij zijn van nitriet, ammoniak en chloride-ionen, sterk aan te bevelen.

Bij gietijzeren rioleringen altijd rekening houden met onderhouds- of vervangingswerkzaamheden vanwege corrosie door de inwerking van afvalstoffen van binnenuit, met name wanneer deze enige tijd niet in gebruik zijn geweest. Ook lasnaden zijn kwetsbare plekken die kunnen scheuren. Er bestaan methoden om aangetaste rioleringsbuizen en grond- of standleidingen duurzaam te renoveren (te 'relinen'), echter de kosten voor zulke reparaties kunnen uiteindelijk even hoog oplopen als vernieuwing. Afhankelijk van de situatie (bv. veel hak- en breekwerk) kan repareren aantrekkelijker zijn dan vervanging.

Rioleringen kunnen niet visueel in volledigheid worden geïnspecteerd op beluchting, afschot en bevestiging. Indien het riool regelmatig "borrelt" bij het leegzuigen (doorspoelen) van sifons wordt geadviseerd de beluchting te verbeteren, bijvoorbeeld door het plaatsen van een hulpbeluchter of binnenhuisbeluchter.

Tot de jaren '80 werden er veelvuldig gresrioleringen aangelegd. Gres (klei) is een duurzaam materiaal met een standaard lange levensduurverwachting. Echter bij oude gresrioleringen is verzakking of wortelingroei niet ongebruikelijk. Bij problemen dient u rekening te houden met algehele vervanging, in sommige gevallen kan men nog 'relinen'. Oud gres vormt echter meestal een risico. Gres wordt tegenwoordig nog in kleine mate toegepast, maar dan in een verbeterde vorm. Indien rioleringsbuizen van asbesthoudend materiaal zijn uitgevoerd (bv. asbestcement) en de buizen onaangeraakt en intact blijven is het besmettingsrisico tot een minimum beperkt.

C.4 VERWARMING/CV

Beoordeling:

MATIG



Conditie score:



Nader onderzoek nodig?

ja

nee

Inspectiewijze

De verwarmingsinstallatie wordt gecontroleerd op voltalligheid en zichtbare gebreken. Niet strikt-noodzakelijke uitbreidingen en (energiezuinige) modernisering op het verwarmingsnet worden niet begroot. Gasinstallatie wordt bij de inspectie niet afgeperst om lekkage te meten en radiatorcrans worden niet getest op vastzitten of dolderaaien. De stooktoestellen en verwarmingslichamen worden niet op aanlegvoorschriften, werking en rendement getest, dit kan alleen uw installateur op basis van NEN-normen en GAVO-voorschriften. Ook eventuele haarden en (open) rookkanalen worden niet door ons inwendig geïnspecteerd op gebreken, lekkage of op functionaliteit getest. Dit kunnen alleen specialistische bedrijven, zonodig met behulp van camera-onderzoek in de schacht. Bij kachels altijd rekening houden met vastzetten van onderdelen en uitvoeren van periodieke controles. Thermostaten en terrasverwarmers behoren tot de inboedel en worden eveneens niet gecontroleerd.

Direct nood-
zakelijke
kosten

Op termijn
noodzakelijke
kosten

Verbeter-
kosten

CONSTATERINGEN

Algemeen

De CV-ketel betreft een HR-ketel uit 2008, aldus het typeplaatje. Dit is een hoogrendement gesloten verbrandingstoestel dat zowel verwarming in de woning kan dienen als warm tapwater kan bereiden. Verwarmingslichamen bestaan uit radiatoren. In ruimten zonder radiatoren zijn oude gaskachels aanwezig.

Ketel

- Periodiek onderhoud is niet aantoonbaar uitgevoerd, er zijn geen keurstickers of onderhoudsfacturen getoond bij de inspectie. Geadviseerd wordt ten minste 2-jaarlijks onderhoud te laten plegen.
- Omkastings is deugdelijk bevestigd.
- De rookgasafvoer is goed naar buiten geleid en afdoende gebeugeld.

AANDACHTSPUNT:

Controleer regelmatig uw waterdruk, verder dient u rekening te houden met regulerend onderhoud. Mocht het voorkomen dat de ketel soms een sissend geluid maakt dan is dit mogelijk het overstortventiel. De kosten hiervoor zijn te overzien, evenals een voor nieuw expansievat.

Warmteafgifte

- Er zijn voldoende radiatoren aanwezig. Lokaal oppervlakkige roest wegborstelen bij verwarmingsbuizen en radiatoren (o.a. toiletruimte), zelfwerkzaamheid.
- Enkele woonvertrekken worden verwarmd met individuele gaskachels, dit zijn open systemen. De kachels zijn niet onderhouden en vormen (mogelijk) een brand- en koolmonoxidetrisico. Verwijzend naar handreikingen van de overheid wordt geadviseerd deze kachels te verwijderen en CV-gestookte verwarming aan te leggen in deze ruimten of een modern systeem anderszids. Indien u de kachels toch behoudt wordt met klem intensief onderhoud en plaatsing van koolmonoxidemelders aanbevolen. Pro memorie post.

€3000,-

AANDACHTSPUNT:

Open slecht onderhouden verbrandingstoestellen zijn nagenoeg altijd economisch afgeschreven risico's. Omwille van gezondheidsredenen en onzuinigheid niet meer van deze tijd. Open toestellen onttrekken zuurstof aan de woning voor verbranding, waardoor extra ventilatie (natuurlijke luchttoevoer) zeer belangrijk is. De toevoer van ventilatielucht wordt in de praktijk vaak tegengewerkt door bv. keuken- of badkamerafzuiging, isolerende maatregelen en tochtafdichtingen in de gevelementen. Bij te matige luchttoevoer kunnen rookgassen in huis komen of kan onvolledige verbranding ontstaan, wat de kans op gezondheidsrisico's aanzienlijk vergroot. Overdreven sterke ventilatie en uitblijven van isolatie gaat in de praktijk echter weer ten nadele van het rendement en het vorstvrij houden van het toestel. Verder vergt de thermische trek van het afvoerkanaal over het algemeen aandacht. Afvoerloze toestellen zijn per definitie ontoelaatbaar maar ook bij afvoerkanaal komen geregeld problemen voor, te denken aan lekkende kanaaldelen, slechte trekonderbrekers of terugwaaien van rookgassen bij wind op de gevel. Bij open stooktoestellen spelen eigenlijk altijd risico's, zelfs als ze zijn uitgerust met terugslag- of atmosferische beveiligingen. Enkele voorbeelden zijn vrijkomen van koolmonoxide, stikstofmonoxide, fijnstof en vocht. Open verbrandingstoestel mag niet worden geplaatst in toilet- of badruimte of garage e.d. i.v.m. de kans op schadelijke gassen of ontploffingsgevaar.

AANDACHTSPUNT:

Om op eenvoudige wijze energie te besparen wordt geadviseerd ongeïsoleerde verwarmingsbuizen in onverwarmde ruimten te isoleren met daarvoor bedoelde buisisolatie.

MAATREGELEN

- Open gaskachels verwijderen door bijtjids systeem.
- Woonkamer, serre en suite laten voorzien van radiatoren.

€3000,-



Individuele gaskachels in verblijfsruimten



Individuele gaskachels in verblijfsruimten



CV behoeft periodiek onderhoud

INFO & TIPS:

De economische levensduur van een CV-ketel bedraagt ca. 10 jaar. In de praktijk kunnen ketels doorgaans 15 meegaan. Bij oude ketels dient u rekening te houden met vervanging.

Radiatoren zijn er in veel soorten en maten. Zo zijn er o.a. plaatradiatoren, kolomradiatoren en radiatoren met convectoren ertussen. Comfort is geen volledig meetbaar begrip en verschilt per persoon, maar als u de warmte zo effectief mogelijk wilt gebruiken is het raadzaam blokkades van straling te voorkomen door gordijnen of obstakels zoals meubels nabij de radiatoren te vermijden.

Hedendaagse verwarmingsleidingen liggen vrijwel altijd in een cementdekvloer. Bij oude woningen (met name bij woningen met houten vloeren) liggen deze veelal onder de woning en/of tussen de balken van verdiepingsvloeren, waardoor deze ook niet of onvolledig controleerbaar zijn. Indien het om oude stalen of gietijzeren leidingen gaat dient u rekening te houden met mogelijke uitgesleten stukken, met name de bochten kunnen kwetsbare plekken zijn. Als u in de leiding knijpt kan het kwaad al geschied zijn. Schade in het leidingnet van binnenuit is met het oog niet vast te stellen. Schade aan de buitenzijde beperkt zich meestal tot oppervlakkige corrosie, lekkende koppelingen, losse beugels en verouderde en/of lekkende radiatorkranen. Niet alle genoemde gebreken zijn altijd even duidelijk waarneembaar, geadviseerd wordt alle twijfelachtige onderdelen te vervangen. Kosten hiervoor zijn in de meeste gevallen slechts zeer minimaal.

Geadviseerd wordt de radiatoren en het leidingwerk regelmatig te ontluchten en bij te vullen. Zonodig kunt u een permanente automatische ontluchter toepassen.

Voordeel van convectoren t.o.v. radiatoren is dat ze minder ruimte innemen. Daar staat tegenover dat convectoren vaak de indeling van de woning bepalen en onderhoudsintensief zijn. Maak convectoren regelmatig schoon, vaak is dit een helse klus maar dit is wel essentieel voor goede afgifte. Eventueel kunt u convectoren laten spoelen.

6. PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN VAN HET NHG

CODE	EISEN/AANBEVELINGEN (CHECKLIST NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE)	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 aanhalen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKAFWERKINGEN Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaiide 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 DAKDOORVOEREN 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.	
A.6	OVERIGEN	

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN VAN HET NHG (vervolg)

CODE	EISEN/AANBEVELINGEN (CHECKLIST NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE)	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK EN HARDSTEEN GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	BUITENWANDEN 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 § 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK 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 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 Bij inpanidige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2
B.6	OVERIGEN	