

Bouwtechnische keuring

Van Reenenpark 19-S
Bergen (NH)

Keuring is uitgevoerd door [REDACTED] Homekeur BV | Tel 085-0653675 | www.homekeur.nl [REDACTED]
08 februari 2019 11:00

Keuring zichtbaar voor

Selecteer een taal ▼

Mogelijk gemaakt door Google Translate

Overzicht

Kosten

Rapportage

Goed

1 Informatie & opmerkingen

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

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage van een bouwtechnische keuring voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aan moet voldoen. Deze rapportage is geschikt voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en wordt geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland.

Tijdens de inspectie zijn de weersomstandigheden niet best, er was bewolking, regen en het daglicht was niet optimaal. Voor zover als mogelijk is de inspectie toch volledig uitgevoerd. Uitzonderingen hierop worden vermeld in de hiernavolgende rapportage. Door vocht, regen, lichtval en schaduw kunnen bepaalde verkleuringen onvoldoende zichtbaar zijn geweest. Ook kunnen natte oppervlaktes vanzelf niet 100% goed worden geïnspecteerd en/of beoordeeld.

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

- Alhoewel deze inspectie geen asbestinventarisatie is zal indien het is opgemerkt, hiervan een melding worden gemaakt. Wilt u echter zekerheid of asbest wel of niet in de woning aanwezig

is? U zult dan een asbestinventarisatie moeten laten uitvoeren door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

- Deze inspectie houdt rekening met de bouwperiode, een woning van deze periode kan immers niet voldoen aan een bouwbesluit van 25 jaar later.

Zaaknummer: WABO1900243

De geïnspecteerde woning betreft een vrijstaande (of geschakelde) woning. Omgeving en omgevingsfactoren zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie. De

inspectie betreft een momentopname, door invloeden of de tand des tijds kunnen de woningeigenschappen wijzigen, gebreken ontstaan, toenemen of wijzigingen aan het gebouw worden toegepast.

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

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



5 Kap/dak constructie van de woning

Niet te bepalen

De kap, dak, gordingen en spanten constructie is van binnenuit NIET zichtbaar, er is naar deze elementen dus geen onderzoek mogelijk geweest. Toch is het geheel voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd. Deels is dan gezocht naar indicatoren die aanleiding zouden kunnen geven of een indicator zouden kunnen zijn voor afwijkingen of

gebreken achter de afwerkingen en/of betimmeringen. Indien van toepassing, en voor zover de inspecteur dat visueel waar heeft kunnen nemen, zijn hierover in het verdere van deze rapportage opmerkingen gemaakt.

6 Dakbeschot/dakelementen

Niet te bepalen

Vanwege afwerking, betimmering, isolatie of andere beperking is het dakbeschot binnen vandaan niet of onvoldoende te inspecteren. Voor overige inspectie resultaten voor wat betreft het dakvlak verwijzen wij u naar hoofdstuk 24 (Daken).

10 Vloeren, wanden en plafonds

Goed





10.1 Vloeren in de woning

Goed

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

Voor zover visueel is waar te nemen kan worden aangenomen dat geen gebreken aan de bovenzijde van de vloer aanwezig zijn.

10.2 Wanden in de woning

Goed

De originele muren/wanden zijn voorzien van een voorzetwand. De muren achter deze voorzetwanden zijn niet gecontroleerd, aangenomen mag worden dat niet voor niets voorzetwanden zijn geplaatst.

- Mogelijk zijn er gebreken aan de achterliggende muren. Dit is niet gecontroleerd, er zijn geen vochtmetingen gedaan, niets is zichtbaar, dit is dus een risico!
- Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen zoals dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen en het ophangen of monteren van zaken aan de wanden alleen met speciale bevestigingsmaterialen is te realiseren.

Geen gebreken aan de wanden in de woning voor zover visueel waarneembaar. Let op: meubilair is niet verplaatst.

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



10.3 Plafonds in de woning

Goed

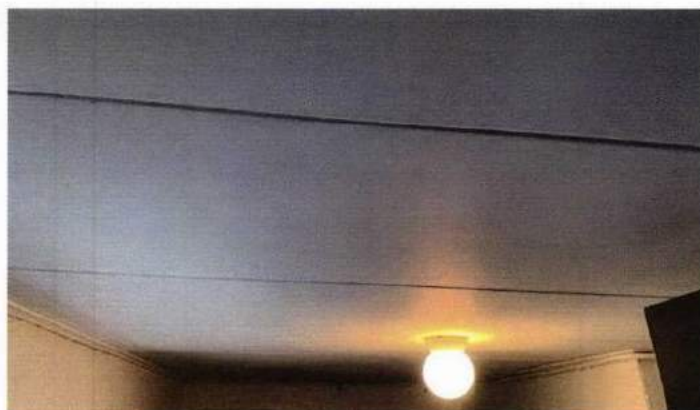
Plafonds (deels of meerdere) in de woning zijn voorzien van gipsplaten.

Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

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

- Het gebruik van zachtboard in nieuwe plafonds is niet meer toegestaan in verband met de

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



11 Schilderwerk in de woning

Goed

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

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

11.1 Binnenkozijnen & deuren

Goed

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



11.2 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Goed

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



11.3 Plafond schilder en sauswerk

Goed

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



12 Binnenkozijnen & deuren

Goed

12.1 Hang & sluitwerk

Goed

Het hang & sluitwerk van de binnendeuren en binnenkozijnen is steekproefsgewijs op gebreken gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan goed functioneren. Behoudens regulier onderhoud zijn geen werkzaamheden, verbeteringen of reparaties noodzakelijk.

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

12.2 Opmerkingen binnenkozijnen & deuren

Goed

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

13 Keuken & Sanitaire groepen

Voldoende

13.1 Badkamer

Voldoende



Badkamer samenvatting

Voldoende

Voegwerk badkamer

Goed

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

Tegelwerk badkamer

Goed

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



Opmerkingen ventilatie badkamer

Slecht

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

- U kunt de badkamer op een natuurlijke manier ventileren door een ventilatierooster in het raam aan te brengen of door het raam tijdens en na het douchen enige tijd op een kier te zetten. Dit is echter niet in alle gevallen mogelijk, daarom wordt ook gekozen voor een mechanische ventilatie in de badkamer.
- De ventilatie kan worden verbeterd door een badkamerventilator te installeren. Hiermee wordt op efficiënte manier de vochtige lucht naar buiten toe afgevoerd, waardoor de badkamer minder vochtig wordt en sneller droogt. In een droge omgeving kunnen schimmels niet

groeien. Badkamerventilators zijn niet duur en niet moeilijk om te installeren.

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

Overige opmerkingen badkamer

Goed

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

Wand schilder en sauswerk

Goed

Het plafond (en eventueel wand) saus en/of schilderwerk verkeert in een goede conditie. Het geheel is prima onderhouden, er zijn geen gebreken of opmerkingen.

13.2 Toilet

Voldoende



Voorzieningen in toilet

Goed

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

Tegel, kit en voegwerk

Goed

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

Gebreken toilet & voorzieningen

Matig

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

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

13.3 Keuken

Goed

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



Algehele indruk keuken

Voldoende

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

Installatie/water keuken

Goed

Aan de installaties in de keuken, voor zover deze aanwezig, zijn geen gebreken. De kraan, afvoer, watercapaciteit en dergelijke functioneren prima, er zijn geen opmerkingen.

Keukenmeubel/kast

Goed

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

14 Installaties, gas, water en electra

Voldoende

14.1 Elektra installatie

Voldoende

Elektra installaties behoren niet tot het bouwkundige deel, in verband met het belang in relatie tot het geheel van het object is een visuele beoordeling toch meegenomen in deze rapportage. De installatie is op basis van steekproeven gecontroleerd en zeker niet uitvoerig doorgemeten. Bijvoorbeeld de verdeling en uitsplitsing van alle wandcontactdozen, schakelaars en apparaten over de verschillende groepen is niet gecontroleerd.

Bedrading

Goed

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

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

Vinyl of jute bedrading

Goed

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

Stalen buis

Goed

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

Groepen en meterkast

Matig

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



Aantal groepen

Goed

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

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

Hoofdschakelaar

Goed

Op de groepenkast is een hoofdschakelaar aanwezig. Deze is niet getest, maar lijkt te functioneren.

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

Aardlekschakelaar

Slecht

Er is GEEN aardlekschakelaar aanwezig in de groepenkast. Dat is een kwalijke zaak en onveilig voor de gebruiker! Geadviseerd wordt om de installatie aan te passen en te verbeteren waarbij aardlekschakelaars worden aangebracht. Een aardlekschakelaar komt voor in bijna alle groepenkasten! De aardlekschakelaar zorgt ervoor dat de installatie spanningsloos gemaakt kan worden. Het spanningsloos maken van de installatie gebeurt wanneer de aardlekschakelaar opmerkt dat er lekstroom is.

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

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€560	€0

Schakelaars, wandcontactdozen & vaste lichtpunten

Goed

Aan de wandcontactdozen en het schakelmateriaal zijn geen of slechts minimale gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende conditie en lijkt prima en ook veilig te kunnen functioneren.

**Randaarde op wandcontactdozen**

Goed

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

- Een extra veiligheid op de buitenkant van metalen apparaten is de randaarde. Deze zorgt ervoor dat het apparaat niet onder stroom komt te staan bij een storing. Op de buitenkant van het apparaat (meestal niet zichtbaar) is een aardedraad aangesloten, deze aardedraad gaat

via de bekabeling (het snoer en de stekker) en het stopcontact (met randaarde) via de meterkast en een aarden de grond in!

- Dit onderdeel van de bouwtechnische keuring is geen keuring van uw laagspanningsinstallatie en ook niet getoetst conform de NEN 1010.

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

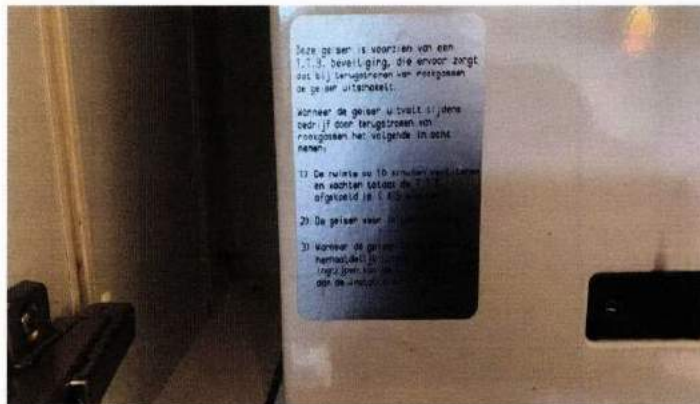


14.2 Watersysteem

Goed

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

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



Rookgasafvoer geiser

Voldoende

Er zijn geen gebreken aan de rookgasafvoer van de gasgeiser, het geheel kan voor zover waarneembaar functioneren.

- Laat periodiek de rookgasafvoer van deze geiser controleren, bij een klein gebrek aan de rookgasafvoer ontstaat al een onveilige situatie.
- De stap tussen een dergelijke rookgasafvoer en het ontstaan van koolmonoxide is niet groot!
- Koolmonoxide is reukloos en dodelijk!

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

Goed

Er zijn geen gebreken opgemerkt of zichtbaar die een veilig en goed gebruik van het

Er zijn geen gebreken opgemerkt en er wordt als een veilig en goed gebruik van het watersysteem hinderen. Het geheel kan veilig en goed functioneren.

14.3 Gasinstallatie

Goed

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

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



14.7 Verwarming

Voldoende

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

Er is regelmatig onderhoud gepleegd aan de CV-ketel. Jaarlijks onderhoud aan een CV-ketel wordt geadviseerd.

De CV-ketel is altijd goed onderhouden, periodiek zijn de onderhoudsbeurten uitgevoerd. Gezien het bouwjaar (ongeveer 2003 t/m 2005) van de CV-ketel moet wel rekening worden gehouden met vervangen op termijn.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€65	€1.650	€0



Opmerkingen CV ketel

Goed

15 Ventilatie in de woning

Matig

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

- Te weinig ventilatie geeft een ongezond binnenklimaat.

15.2 Ventilatieroosters op beglazing/kozijn

Goed

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

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



16 Brandveiligheid in de woning

Voldoende

16.1 Plafonds brandveiligheid

Matig

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

beter een ander materiaal als plafond afwerking worden aangebracht.

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

16.3 Brandmelders

Goed

In de woning zijn losse brandmelders. Deze zijn bedoeld om een brand te detecteren, hierop kunnen de melders een signaal (alarm geluid) geven. De brandmelders zijn niet aangesloten op een meldkamer.

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

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



18 Riolering in woning/kruipruimte

Niet te bepalen

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

20 Fundering van de woning

Goed

Deze woning is gebouwd op een zogenaamde plaatfundering, dit is een horizontale plaat uit gewapend beton welke als dragend structurelement voor de gehele verdere bovenbouw fungeert. Plaatfunderingen worden uitsluitend toegepast bij minder "zware" gebouwen. Een plaatfundering houdt dus in dat het gebouw op één grote gewapend betonnen plaat in draagkrachtig zand rust. De fundering zelf wordt funderingsplaat genoemd of ook wel vloerplaat. Een plaatfundering betekent dat een gebouw op een zandlaag staat. De vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden. De (plaat)fundering staat direct op deze zandlaag, en onder het maaiveld in verband met de vorstgrens.

- Algemeen bekend is dat bij woningen met deze funderingen meer risico is op een verzakking, zetting of scheurvorming in het metselwerk. Dit kan komen door wijzigingen in de bodemstructuur in de nabije omgeving.
- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem, dit is deels inzichtelijk door op internet te zoeken op 'bodemdalingkaart'. Er zijn gebieden waar de bodem 3 mm, of in sommige gebieden zelfs met 10 millimeter per jaar daalt. Deze bodemdaling kan op enig moment verzakte gevels, ongelijke drempels, scheuren in muren, wateroverlast en ook schade aan tuinen, bestrating en rioleringen veroorzaken.
- Woningen met een paalfundering ondervinden over het algemeen minder hinder van de bodemdaling dan woningen met een staalfundering.
- Overheden zijn zich bewust van deze bodemdaling en onderzoeken naar de juiste maatregelen, een definitieve maatregel of oplossing lijkt niet mogelijk. Daarom wordt er vooral gekeken naar de grondwaterstand die van grote invloed is op de bodemdaling. ook is

klimaatverandering een belangrijke factor, zeggen onderzoekers. Bij langdurige droogte ontstaan immers scheuren en verzakkingen.

- Schade in en aan woningen ten gevolge van een bodemdaling kan spontaan en op elk moment ontstaan, reeds aanwezig zijn of in de toekomst verder uitbreiden. Dergelijke schade is niet te voorzien tijdens de uitgevoerde bouwkundige keuring, voor eigen risico en uitgesloten voor iedere vorm van aansprakelijkheid.

20.1 Gebreken aan de fundering

Goed

Voor zover de fundering is bekeken zijn er geen gebreken opgemerkt. Natuurlijk is niet de hele fundering aan alle kanten gezien! Het afgeleide oordeel van datgene wat wel is gezien kan worden samengevat als technisch in voldoende conditie.

24 Daken

Goed

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

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



24.1 Dakvlak doorzadeling

Goed

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

24.7 Bitumen dak

Goed





Algehele conditie bitumen dak

Goed

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

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

Gebreken bitumen dak

Goed

De dakbedekking is gecontroleerd, er zijn geen gebreken opgemerkt.

24.11 Diverse loodaansluitingen op hoofddak

Goed

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



26 Overige dak en/of gevel doorvoeren

Goed

Dak- en/of geveldoorvoeren kunnen worden toegepast in allerlei situaties. Denk hierbij aan de rookgasafvoer van een CV-installatie, een bad- of gasgeiser. Ook ventilatiesystemen maken gebruik van dak- of geveldoorvoeren. Deze doorvoeren zijn altijd een risico voor wat betreft ongedierte toegang, inwateren of lekkage. Het is belangrijk deze doorvoeren periodiek te controleren, maar ook vervangen of reparatie door een deskundige te laten uitvoeren.

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

koolmonoxide altijd aanwezig.

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



27 Goten

Goed



27.1 Zinken goot

Goed

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

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

De goten zijn op gebreken, lekkages en afwijkingen gecontroleerd. Deze zijn niet opgemerkt, het geheel is goed onderhouden, regelmatig schoongemaakt en kan voorlopig nog als bedoeld functioneren.

28 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

Goed





28.2 Boeiboorden

Goed

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

28.3 Windveren

Goed

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

28.5 Zinken waterborden/deklijsten

Goed

Er zijn geen gebreken of afwijkingen opgemerkt aan de zinken waterborden/deklijsten (op het dak) van de woning. Het geheel, de afwatering, afdekking, montage en het materiaal ziet er goed uit en kan prima functioneren.

30 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Matig

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

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



30.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Matig

De hemelwaterafvoer is niet aangesloten op een riolering maar eindigt boven de grond. Zorg ervoor dat het hemelwater ongehinderd kan wegvloeien om de gevel zoveel als mogelijk te ontlasten. Indien deze afwatering goed functioneert en afvloeit van de gevel kan dit op deze manier gehandhaafd blijven!

- Indien het wegvloeien van de gevel niet optimaal functioneert kan het maken van een grindput of alsnog aansluiten op een riolering een hele eenvoudige preventieve maatregel zijn om de

afwatering te verbeteren.

- Indien de afvoer capaciteit van water niet goed is geregeld wordt de gevel en fundering langdurig (met water) belast. Dit zal leiden tot verzakken van bijvoorbeeld de fundering of metselwerk. Vocht in muren of fundering kan leiden tot (niet zichtbare) gebreken aan vloerbalken, muren in kelders, verzwakkingen in de fundering en bodemstructuur.

32 Gevels

Goed

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



32.1 Uitlijning van de woning

Goed

De woning is op afstand en ook langs de gevels zowel horizontaal als verticaal vergeleken met belendende percelen of woningen. Hierbij zijn visueel geen afwijkingen opgemerkt.

32.7 Overige gebreken gevels

Goed

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

32.8 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Goed

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

32.9 Trasraam

Goed

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

35 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Goed

In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd





35.1 Hang- en sluitwerk kozijnen

Goed

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

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

35.2 Houtrot kozijnen

Goed

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

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

35.4 Kozijnbevestiging

Goed

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

35.6 Kozijn vervuiling

Goed

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

35.8 Beglazing

Goed

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

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

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





35.10 Raamdorpels

Goed



Raamdorpelstenen (keramisch)

Goed

Er zijn (deels) keramische raamdorpels aangebracht.

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

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

Metalen raamdorpels

Goed

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

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

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





Houten raamdorpels

Goed

De houten dorpels onder de kozijnen verkeren in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt en/of gebreken zijn in het verleden deskundig en professioneel hersteld.

- Schilderwerk van houten raamdorpels heeft extra aandacht nodig, voorzie dergelijke kwetsbare dorpels altijd van een extra laag verfwerk!



36 Schilderwerk buiten de woning

Goed

Het schilderwerk aan buitenzijde van de woning is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. De algehele indruk is goed! Er hoeft geen direct schilderwerk uitgevoerd te worden, het geheel verkeert technisch in een voldoende conditie. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen is altijd relevant. Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd.

- Signaleer op tijd kritieke punten door elk voor- en najaar het houtwerk na te kijken en tref voorzorgsmaatregelen om verder verval (houtrot) te voorkomen.
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren (2 à 3 mm) en de glasafdichting.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe als de verf poedert, onvoldoende hecht of als de verf barsten heeft tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude laag in zijn geheel.
- Houtrot kan aanwezig zijn en pas zichtbaar worden bij schuur of herstelwerkzaamheden. Ook kan houtrot (bewust) zijn verborgen of slecht zijn hersteld.

42 Buiten de woning (tuin e.d)

Goed

42.1 Algeheel onderhoud buiten de woning

Goed

De algehele onderhoudsstaat buiten de woning is goed onderhouden. Het geheel verkeert in een voldoende conditie, er zijn geen zaken opgemerkt die vermeld dienen te worden.

42.5 Asbest in de tuin

Goed

Er is buiten de woning gecontroleerd op de aanwezigheid van (losse) asbest materialen, dit is

niet zichtbaar aanwezig geweest ten tijde van de inspectie.



Homekeur BV | Tel 085-0653675 | www.homekeur.nl is aangesloten bij de Branchevereniging voor Bouwkundige Keurders (BVBK).

info