

Pluskeuring NHG

tussenwoning

XXX

XXX



DIT IS EEN VOORBEELD OBJECT
naam en adresgegevens zijn niet zichtbaar i.v.m. privacy



Inhoudsopgave

1. Algemene Objectgegevens

- 1.1 Algemene Objectgegevensgegevens 2-3

2. Bouwkundige inspectie

- 2.1 Doel bouwkundige inspectie
- 2.2 Het bouwtechnisch rapport
- 2.3 Beoordeling van het object
- 2.4 Werkwijze
- 2.5 Raming van kosten
 - 2.5.1. Informatieplicht verkopers
 - 2.5.2. Onderzoeksplicht kopers

3. Technische staat

- 3.1 Toelichting

4. Rapportage

- 4.1 Elementen overzicht toelichting
- 4.2 Elementen 5-6
- 4.3 Bevindingen overzicht
- 4.4 Bevindingen 8-25
- 4.5 Opmerkingen inspecteur

5. Algemene toelichting (hoofd) elementen

- 5.1 Fundering/onderbouw
- 5.2 Gevelconstructie/uitrusting/afwerking
- 5.3 Dakconstructie/afwerking/uitrusting
- 5.4 Interieurconstructie/afwerking/uitrusting
- 5.5 Installaties

6. NHG-Rapportage 26-31

7. Algemene voorwaarden

- 7.1 Voorwaarden bouwtechnische keuring

8. Bijlagen

- a. Onderhoudslijst
- b. Levensduur materialen

tussenwoning • xxx •

Algemene Objectgegevens

Code

Code 20100302

Object

Type tussenwoning

Adres xxx

Postcode xxx

Plaats xxx

Telefoon xxx

Inspecteur MvS

Inspectiedatum 11-3-2010

Opdrachtgever

Klantcode 20100302

Naam xxx

Contactpersoon xxx

Adres xxx

Postcode xxx

Plaats xxx

Postadres xxx

Telefoon xxx

Mobiel xxx

Emailadres xxx@xxx.nl

Technisch

Voorgevel locatie Oost

Monumentaal nee

Ligging van het object buiten centrum

Oppervlak 56 m2

Inhoud 320 m3

Bouwjaar 1950

Renovatiejaar 2004

tussenwoning • xxx •

Algemene Objectgegevens

Overige

Specialistisch onderzoek	nvt
Niet te inspecteren onderdelen	fundatie: echter geen scheuren in de gevel te zien die kunnen duiden op verzakking kruipruimte: geen kruipluik aanwezig. buitenriolering
Opmerkingen verkoper	in 2004 is de woning geheel gerenoveerd door de Woningbouw Stichting
Opmerkingen	Tijdens de inspectie is het volgende geconstateerd: nvt Tijdens de inspectie was de eigenaar aanwezig. Bouwstijl: laagbouw Bouwaard: traditioneel Fundering: op palen Bouwkundige staat uitwendig: goed Bouwkundige staat inwendig: goed Algemene indruk exterieur: goed Algemene indruk interieur: goed
Weersgesteldheid	koud, droog, zonnig

Financieel

Prijspeil	20-3-2010
-----------	-----------

2 Bouwkundige inspectie

2.1 Doel bouwkundige inspectie

Het doel van deze bouwtechnische keuring is het verkrijgen van inzicht in de kwaliteit van een appartement of woning door middel van een visuele inspectie. De zichtbare gebreken en mate waarin de kwaliteit van de elementen is verminderd door het verouderingsproces, dienen door middel van de inspectie aan het licht te komen. Indeling en schoonheid van onderdelen zijn niet beoordeeld.

De inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare bouwdelen van het te keuren object. Er zijn geen metingen gedaan, geen constructieve/bouwfysische berekeningen gemaakt en geen afwerkingen verwijderd om achterliggende constructies te inspecteren. Er is derhalve ook geen hak- en breekwerk verricht.

Ruimte onder vloeren, achter plafonds, wanden en knieschotten zijn beoordeeld vanuit en in de directe omgeving van het toegangsluik voor zover dit zonder gereedschap, zonder schade en zonder het verplaatsen van losse inrichting kan worden geopend. In donkere ruimten is gebruik gemaakt van een krachtige lamp.

Bij bewoning wordt de inspectie beperkt in verband met aanwezige huisraad en afwerkingen.

Platte daken zijn, indien bereikbaar (evt. d.m.v. een ladder van maximaal 4m1) geïnspecteerd. Indien inspectie niet mogelijk is vanwege veiligheidsoverwegingen dan is dit in het rapport vermeld.

De installaties worden geregistreerd. Onderzocht is of de verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening onderhoudsbeurten hebben gehad en er geen sporen van lekkages zijn. Het functioneren van kranen, spoelinrichtingen en afvoeren zijn getest. De elektrische installatie is onderzocht op aanwezigheid van de juiste bedrading.

Er is niet beoordeeld of ondergrondse tanks, bodemverontreiniging, asbesthoudende materialen en functionele loden leidingen aanwezig zijn, mits deze niet uit de visuele inspectie naar voren zijn gekomen.

De functionaliteit van eventueel aanwezige haardkanalen is niet beoordeeld.

De bevindingen uit onze inspectie zijn op een gestandaardiseerde wijze gerapporteerd. Het object is verdeeld in een aantal elementen, waarbij is aangegeven welke gebreken en achterstallig onderhoud zijn geconstateerd en welke herstelwerkzaamheden worden geadviseerd, met een bijbehorende kostenindicatie.

Daarbij is globaal de locatie van de gebreken aangegeven. Visueel niet waarneembare gebreken (verborgen gebreken) kunnen niet worden gerapporteerd. Indien er twijfel over de kwaliteit van een bepaald onderdeel bestaat, is er een specialistisch (expertise) onderzoek geadviseerd.

2.2 Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnisch rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel,
- Waarneembaarheid van het element,
- Constateringen en opmerkingen c.q. vervangingswerkzaamheden welke op korte termijn noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg) schade bestaat.
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.;
- Onderzoek naar houtborende insecten,
- Onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam),
- Constructief onderzoek (sterkteberekeningen),
- Onderzoek naar betonrot,
- Onderzoek naar asbest.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volieres enz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke.

2.3 Beoordeling van het object

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

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

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

In het bouwtechnisch rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden, wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis van de inspecteur.

Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader, destructief, specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

2.4 Werkwijze

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

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

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding, verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

2.5 Raming en kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht raming van herstellkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materieelinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief B.t.w. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoelt als een aannemersbegroting.

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

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

2.5.1 Informatieplicht verkopers

Conform artikel 17 van het Nieuw Burgelijk Wetboek, waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale-en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is.

Wat betekent deze informatie voor verkopers:

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

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

2.5.2 Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te (laten) verrichten.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

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

3. Technische staat

3.1 Toelichting

Van Suijlekom bouwkundig bureau beoordeelt op basis van de NEN 2767 Conditie­meting van bouw- en installatiedelen. Conditie­meting beoogt een instrument te zijn voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van woningen en bouw­delen. De conditie­meting is te zien als een soort liniaal waarmee de technische staat van een woning of bouw­deel kan worden gemeten. In de conditie­meting is een direct verband gelegd tussen de op een bouw­deel aan te treffen gebreken en de conditie van dat bouw­deel.

Deze conditie representeert zowel *het belang* (de ernst) van de aangetroffen degradatie (effect van de degradatie op de verschillende typen prestaties, waarbij de invloed op de veiligheid ernstiger is dan de invloed op esthetische prestaties) als *intensiteit* (mate waarin de degradatie is voortgeschreden: beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium) en de *omvang* (welk deel van het beschouwde bouw­deel is aangetast) ervan. De resultaten uit belang / intensiteit / omvang van het gebrek worden vastgelegd door middel van een waardering. De drie gebreken­merken bepalen samen de technische conditie van het element of het bouw­deel. Deze waardering gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht.

Waardering	Omschrijving
Uitstekend	Geen of zeer beperkte veroudering.
Goed	Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	Maximaal gebrekenbeeld. De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.

Elementen overzicht

tussenwoning

xxx

xxx xxx

Toelichting op dit rapport:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = nieuwbouw kwaliteit

2 = goed

3 = redelijk

4 = matig

5 = slecht

6 = zeer slecht

8 = nader onderzoek nodig

9 = niet te inspecteren

tussenwoning • xxx •

Element	Locatie	Score
Gevels		
Gevelconstructie metselwerk	buitenzijde	3
Gevelafwerking voegwerk platvol	buitenzijde	2
Raamdorpel gres/ijzerklinker	buitenzijde	2
Hemelwaterafvoer pvc	buitenzijde	2
Kruipruimte	kruipruimte	9
Kelder beton	souterrain	2
Fundering beton	fundering	9
Buitenkozijnen		
Hang en sluitwerk buitendeuren en ramen (PKM)	algemeen	2
Kozijn buiten kunststof	voor- en achtergevel	2
Entree deur hardhout	voorgevel	2
Beglazing		
Blankglas dubbel	voor- en achterzijde	2
Daken		
Dakconstructie totaal	dak	2
Dakpan beton	dak	3
Dakraam staal	dak zolder achterzijde	2
Gootconstructie goot + beugels zink	dak voor- en achterzijde	2
Schoorstenen		
Schoorsteen metselwerk	dak links en rechts	2
Buitenschilderwerk		
Buiten schilderwerk totaal	buitenzijde	2
Binnenwanden		
Binnenwanden metselwerk	binnenzijde woning	2
Scheidingswand gipsplaat/bimsbeton	binnenzijde woning	2
Wandafwerking tegels	keuken, toilet en badkamer	2
Wandafwerking lambrizing	entreehal	2
Vloeren		
Vloerconstructie beton	B.g.	2
Vloerconstructie beton	verdieping	2
Plafonds		
Plafondafwerking hardboard	zolder	2
Plafondafwerking stucwerk	b.g. en verdieping	2
Binnenkozijnen		
Kozijnen hout	binnenzijde woning	2
Binnendeur stomp paneel	entreehal	2

tussenwoning • xxx •

Element	Locatie	Score
Binnentrappen		
Binnentrappen hout	b.g.	2
Inrichting		
Keukenblok > 2.0 m.	keuken b.g.	2
Vloerluik hout	entreehal	2
Binnenschilderwerk		
Binnen schilderwerk diversen hout dekkend	binnenzijde woning	2
Klimaatinstallaties		
C.V.-ketel combi Hr	bergzolder	2
CV-leidingen	binnenzijde woning	2
Radiatoren	binnenzijde woning	2
Afzuigkap	keuken b.g.	2
Mechanische ventilatie-unit	bergzolder	2
Gas, water en sanitair		
Gasleidingnet compleet	binnenzijde woning	2
Waterleidingnet compleet	binnenzijde woning	2
Sanitaire inrichting modern	badkamer 1e verdieping	4
Vuilafvoervoorziening		
Buitenriolering aansluiting	buitenzijde	9
Electrische-installaties		
Groepenkast	m.k. entreehal	2
Elektra bedrading	binnenzijde woning	2
Terreinafwerkingen e.d.		
Bestrating	buitenzijde	2
bijgebouw	achterzijde woning	2

Bevindingen

tussenwoning

xxx
xxx xxx

Toelichting op dit rapport:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

Urgentie:



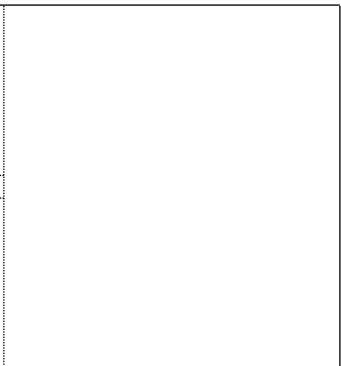
- 1- Op korte termijn uitvoeren.
- 2- Op middellange termijn uitvoeren.
- 3- Op lange termijn uitvoeren.
- 4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

tussenwoning • xxx •

Exterieur

Gevels

<p>Gevelconstructie metselwerk</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p> <hr/> <p>Algemeen: Scheuren in metselwerk hebben tal van oorzaken, van fundering tot foute dakconstructie, van temperatuurverschillen tot en met een gewijzigd gebruik van het gebouw. Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief (steens) metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen; Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.</p>	
<p>Gevelafwerking voegwerk platvol</p> <p>geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p> <hr/> <p>2010</p> <p>voegwerk gevels in goede staat omdat deze recent zijn gerenoveerd. Wat opvallend is, is dat er in alle gevels geen open stootvoegen t.b.v. spouwventilatie zitten. Indien zich geen vochtproblemen in de binnenwanden voordoen, is dit geen probleem, echter wel een aandachtspunt. Een goed functionerende luchtspouw zorgt voor de afvoer van vocht uit de spouw en voorkomt doorslaand vocht naar binnen. De spouw beluchten: zorg voor open stootvoegen (liever stootvoegroesters), h.o.h. 1500 mm, onder en boven in het gevelvlak en boven onderbrekingen in de gevel (kozijnen). Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil.</p>	
<p>Raamdorpel gres/ijzerklinker</p> <p>geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p> <hr/> <p>2011</p> <p>Een raamdorpel beschermt en zorgt voor een snelle en effectieve afvoer van regenwater. De uitgekienende vorm voorkomt waterdoorslag. De gevel wordt hierdoor minder nat en trekt minder vuil aan.</p>	

Gevels


<p>Hemelwaterafvoer pvc</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p> <p>De hemelwaterafvoer wordt beoordeeld op afschrijving, verkleuring en functioneren (breuk, lekkages). Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering. Indien de goten vervangen moeten worden, is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.</p>	
<p>Kruipruimte</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p> <p>De kruipruimte is niet toegankelijk. Hierdoor is geen beoordeling te geven van bodemafluiting, opgaande wanden, begane grondvloer en eventuele leidingen.</p> <p>Algemeen: De kruipruimte wordt beoordeeld bij de aanwezige kruipluiken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gas- en CV-leidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen. Leidingen dienen nooit in het water te liggen. Inspecties in de kruipruimtes zijn van belang om de staat van vloeren en leidingen (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen. Vocht in kruipruimtes kan worden veroorzaakt door optrekkend vocht vanuit de ondergrond, door lekkages van leidingen of een te poreuze fundering. Mogelijke oplossingen zijn het injecteren, het versterkt ventileren of het aanbrengen van een bodemafluiting als folie of schuimbeton.</p>	
<p>Kelder beton</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p> <p>Souterrain: wanden stucwerk vloer betegeld geen vochtdoorslag aanwezig redelijke ventilatie middels een ventilatierooster welke naar de voorgevel loopt.</p> <p>Algemeen: Met name bij oudere kelders is het niet ongewoon dat er in bepaalde jaargetijden enige vochtdoorslag optreedt. Geadviseerd wordt het goed te ventileren. Inspecties in kelders zijn van belang om de staat van vloeren, muren en installaties (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen. Vocht in kelders wordt veelal veroorzaakt door een onjuiste detaillering van wanden en vloeren (defecte kimnaad, onvoldoende afdichting of defecte coating aan de buitenzijde) een onjuist uitgevoerde vloer (poreuze baksteen, matige kwaliteit dekvloer) of achterstallig onderhoud. Oplossingen worden veelal vanuit de binnenzijde aangebracht: door middel van injecteren of het aanbrengen van een binnenwandafwerking (klamplaag) of dichte betonnen vloer met opstand kunnen goede waterdichte kelders worden gerealiseerd.</p>	

tussenwoning • xxx •

Gevels

<p>Fundering beton</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>fundatie visueel niet inspecteerbaar. Er zijn geen zichtbare gebreken aan de gevels geconstateerd die kunnen duiden op verzakking.</p> <p>Algemeen: Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de buitengevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.</p> <p>Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met een voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond. Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven.</p>	

Buitenkozijnen

<p>Hang en sluitwerk buitendeuren en ramen (PKM)</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: right;">Hvh 1,00 pst</p> <p>Er wordt binnen de keuring niet beoordeeld of het aanwezige hang- en sluitwerk aan de huidige normen m.b.t. inbraakwerendheid voldoen.</p>	
<p>Kozijn buiten kunststof</p> <p>Geen gebreken</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p> <p style="text-align: right;">2010 Hvh 1,00 pst</p> <p>kozijnen zijn recent gerenoveerd en verkeren nog in een goede staat. Alle raamkozijnen zijn uitgevoerd in kunststof. Alle deurkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout.</p>	

tussenwoning • xxx •

Buitenkozijnen

<p>Entree deur hardhout</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>De voordeur is in goede staat.</p> <p>Er wordt binnen de keuring niet beoordeeld of het aanwezige hang- en sluitwerk aan de huidige normen m.b.t. inbraakwerendheid voldoen.</p>	

Beglazing







<p>Blankglas dubbel</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>Hvh 1,00 pst</p> <p>iso-beglazing is ongeveer 4 jaar geleden geplaatst garantie periode van 10 jaar is nog niet verstreken</p> <p>Algemeen: In de isolerende beglazing is geen lekkage zichtbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties). Isolatieglas wordt technisch afgeschreven indien het ouder dan 15 jaar is. De fabrieksgarantie is veelal 10 jaar op fabricagefouten.</p>	

Daken

<p>Dakconstructie totaal</p> <p>tpv 2 topgevels binnenmuur</p> <p>oude Lekkage zichtbaar</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>t.p.v. de binnenmuur, net onder de nok, zijn aan beide zijden oude lekkage (vocht) plekken zichtbaar. In het verleden is dit mogelijk veroorzaakt door verkeerd aangebracht (niet "door en door") lood rond de schoorsteen-dak aansluiting. Het lood is daarna goed aangebracht, want de vochtplekken zijn niet recent: het is niet vochtig meer. Het is wel aan te bevelen deze plaatsen in de gaten te houden bij regen om te zien of deze niet opnieuw nat worden.</p>	

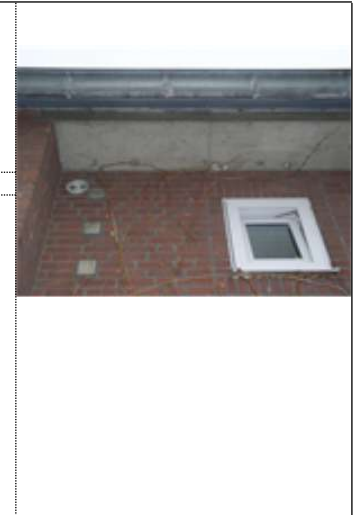
tussenwoning • xxx •

Daken

<p>Dakconstructie totaal</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>De houten dakconstructie verkeerd in goede staat.</p> <p>In de dakconstructie van oudere woningen is het niet ongebruikelijk sporen van houtboorders (houtworm) aan te treffen, wat zelden leidt tot ingrijpend herstel. Bij constatering van actieve insecten (zichtbaar door aanwezigheid van vers boormeel), adviseren wij een specialist te raadplegen om deze insecten te bestrijden.</p>	
<p>Dakpan beton</p> <p>geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>Hvh 1,00 pst</p> <p>sneldek betonpan rood dakpannen zijn 20 jaar geleden vervangen Enige algengroei/verwering zichtbaar</p> <p>Algemeen: Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquele, verwering en begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 40 tot 60 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe daktengels, panlatten en het plaatselijk repareren van het dakbeschoot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad</p>	
<p>Dakraam staal</p> <p>zolder achterzijde</p> <p>geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van het glas en eventuele lekkages.</p>	

tussenwoning • xxx •

Daken

<p>Gootconstructie goot + beugels zink</p> <p>geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p>Zinken mastgoot is in goede staat.</p> <p>Algemeen: Goten worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (ontimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Zinken goten hebben een levensduur van 20 tot 25 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden. Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.</p>	

Schoorstenen

<p>Schoorsteen metselwerk</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>Doordat het dak niet toegankelijk is, is er geen beoordeling te geven over eventuele schoorstenen en bijbehorende uitrusting (loodwerk).</p> <p>De schoorstenen zien er op het eerste oog goed uit zonder gebreken.</p> <p>Algemeen: Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde te inspecteren. Geadviseerd wordt, de schoorsteenkanalen welke in gebruik zijn t.b.v. veiligheid en i.v.m. brand- en opstalverzekering periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.</p>	

tussenwoning • xxx •

Buitenschilderwerk

<p>Buiten schilderwerk totaal algemeen buitenschilderwerk geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>De woning is enkele jaren geleden voorzien van een nieuw schildersysteem en verkeerd derhalve in een goede staat.</p> <p>Algemeen: Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden 3 fasen onderscheiden: elke 3-4 jaar een bijwerkbeurt van liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten. Aangezien schilderwerk vaak in eigen beheer wordt uitgevoerd, worden hiervoor geen kosten in de rapportage opgenomen. Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen. Indien U het schilderwerk laat uitvoeren door een schilderbedrijf, moet u rekening houden met een gemiddelde prijs voor een bijwerkbeurt van €25,-/m² vlakvol gemeten. De kosten voor een vervolgsysteem bedragen ca. €45,- /m² vlakvol gemeten. De kosten voor een vervangend schildersysteem bedragen ca. €65,-/m² vlakvol gemeten.</p>	

Interieur

Binnenwanden

<p>Binnenwanden metselwerk</p> <p>Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>Dragende wanden worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.</p>	
<p>Scheidingswand gipsplaat/bimsbeton</p> <p>lokaal lichte scheurvorming in de aansluiting met de dragende constructie Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>Lichte scheurvorming in aansluiting met dragende constructie (veelal geen constructief gebrek, wordt veroorzaakt door normale spanningsverschillen in verschillende materialen). Advies: scheuren cosmetisch herstellen. Het is echter niet uit te sluiten dat de scheuren terugkomen.</p> <p>Algemeen: Niet dragende wanden worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Lichte scheuren langs de aansluiting met een dragende constructie worden veroorzaakt door spanningsverschillen i.v.m. de verschillen in materiaal/constructie. Het betreft hier een normaal verschijnsel.</p>	

tussenwoning • xxx •

Binnenwanden

<p>Wandafwerking tegels badkamer, toilet en keuken Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p>geen gebreken Tegelwerk ziet er netjes is. Goede ventilatie badkamer en toilet middels raam. Algemeen: dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element. Niet dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Lichte scheuren langs de aansluiting met een dragende constructie worden veroorzaakt door spanningsverschillen i.v.m. de verschillen in materiaal / constructie. Het betreft hier een normaal verschijnsel.</p>	
<p>Wandafwerking lambrizing entreehal geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p>	

Vloeren

<p>Vloerconstructie beton b.g. vloer geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p>Algemeen: De begane grondvloer wordt, indien mogelijk aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm) aanwezig moet zijn en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen of ander obstakels. Begane grondvloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn (aantasting van wapening van steenachtige vloeren). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie en het aanbrengen van drainagesystemen).</p>	

tussenwoning • xxx •

Vloeren

<p>Vloerconstructie beton verdieping+zolder geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>Hvh 1,00 pst</p> <p>vloer is niet inspecteerbaar ivm afwerking plafond en vloer.</p> <p>Algemeen: Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan de boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde en onderzijde van de vloer is afgewerkt zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.</p>	

Plafonds

<p>Plafondafwerking hardboard bergzolder Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>dakbeschoot aan binnenzijde geïsoleerd en afgewerkt met hardboard. Afwerking is niet netjes/professioneel gedaan: de afwerking is niet vlak afgewerkt. Het gaat hier echter om een bergzolder, en geen verblijfsruimte en daarom acceptabel.</p> <p>Dit element wordt steekproefsgewijs onderzocht. Er wordt slechts een indicatie gegeven bij dit element.</p>	
<p>Plafondafwerking stucwerk Geen gebreken Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>plafonds uitgevoerd in stucwerk gehele woning in goede staat.</p>	

tussenwoning • xxx •

Binnenkozijnen


<p>Kozijnen hout</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>								
<p>Hvh</p> <p>1,00 pst</p>								
<p>Alleen bij uitzonderlijk slecht onderhoud aan de binnenkozijnen (en binnenschilderwerk) worden er kosten begroot.</p>								
<p>Binnendeur stomp paneel</p> <p>deur naar souterrain</p> <p>te veel speling rond deur</p> <p>Urgentie: 2 Op middellange termijn</p>								
<table border="0"> <thead> <tr> <th>Activiteit:</th> <th>Hvh</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vervangen binnendeur stomp</td> <td>1,00 st</td> <td>€ 127</td> </tr> </tbody> </table>			Activiteit:	Hvh	Totaal	Vervangen binnendeur stomp	1,00 st	€ 127
Activiteit:	Hvh	Totaal						
Vervangen binnendeur stomp	1,00 st	€ 127						
<p>Te veel speling rondom deur bergkast / souterrain entreehal waardoor en een tocht (i.v.m. ventilatievoorziening in de souterrain) ontstaat die niet acceptabel is. houten deur vervangen en deurkozijn voorzien van een tochtstrip rondom.</p> <p>Bestaand hang en sluitwerk overzetten.</p> <p>Overige binnendeuren woning: geen gebreken geconstateerd.</p> <p>Algemeen: Alleen bij uitzonderlijk slecht onderhoud aan de binnenkozijnen (en binnenschilderwerk) worden er kosten begroot.</p>								

Binnentrappen

<p>Binnentrappen hout</p> <p>b.g.</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>		
<p>houten trap is in goede staat.</p> <p>De trap kraakt iets, hetgeen acceptabel is.</p> <p>trap leuning in goede staat</p> <p>traphek overloop in goede staat</p> <p>Vlizotrap naar bergzolder is niet geïnspecteerd.</p> <p>Algemeen: Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.</p>		

tussenwoning • xxx •

Inrichting


<p>Keukenblok > 2.0 m. keuken b.g. Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p>Keuken is eenvoudig/sober uitgevoerd maar verkeerd in goede staat en is functioneel. Algemeen: Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen. Er wordt slechts een beoordeling gegeven indien dit onderdeel door een gebrek niet meer te gebruiken zal zijn (b.v. keukenblok is door vocht gezwollen).</p>	
<p>Vloerluik hout vloerluik bij voordeur Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p style="text-align: right;">Hvh 1,00 pst</p> <p>watermeterput is droog geïsoleerde vloerluik vezelcement aanwezig. compleet met luikring en tochtband PS isolatie aan onderzijde luik.</p>	

Binnenschilderwerk

<p>Binnen schilderwerk diversen hout dekkend binnenschilderwerk geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p>binnenschilderwerk in goede staat. Algemeen: Binnenschilderwerk betreft zelfwerkzaamheden, hetgeen wordt gezien als regulier onderhoud, derhalve worden hier geen kosten voor opgenomen in dit rapport.</p>	



Installaties

Klimaatinstallaties

<p>C.V.-ketel combi Hr bergzolder Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p> <hr/> <p>Cv ketel geplaatst in 2009. jaarlijks onderhouden.</p> <p>Algemeen: Laat uw CV-ketel jaarlijks door een installateur schoonmaken en controleren. Zo voorkomt u niet alleen het gevaar op koolmonoxidevergiftiging, maar haalt u ook het beste rendement uit de CV-ketel.</p> <p>Moderne ketels kunnen, in overleg met uw onderhoudsmonteur, om de twee jaar onderhouden worden.</p> <p>De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd vervangen te worden, het rendement van de ketel zal echter teruglopen. Opmerking: geen controle evt. aanwezige vloerverwarming.</p>	
<p>CV-leidingen</p> <p>Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p> <hr/> <p>2010</p> <p>Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slijben volstaan. De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld. Opmerking: er wordt geen controle van de vloerverwarming uitgevoerd.</p>	
<p>Radiatoren</p> <p>Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p> <hr/> <p>2010</p> <p>Radiatoren zijn gedateerd, echter geen gebreken.</p> <p>Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slijben volstaan. De kranen worden over het algemeen niet beoordeeld. Steekproefsgewijs wordt wel aan een kraan gedraaid om het functioneren hiervan te controleren, indien dit niet het geval is, wordt hiervan een opmerking in het rapport gemaakt.</p>	


tussenwoning • xxx •

Klimaatinstallaties

<p>Radiatoren slaapkamers achterzijde 1e verd. leidingen tegen binnenwand Urgentie: 2 Op middellange termijn</p>									
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Activiteit:</th> <th style="text-align: center;">2010</th> <th style="text-align: center;">Hvh</th> <th style="text-align: center;">Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vervangen cv-leidingen stelpost</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1,00 pst</td> <td style="text-align: right;">€ 595</td> </tr> </tbody> </table> <p>er is tegen de bestaande binnenspouwmuur achter een geïsoleerde voorzetwand geplaatst van gipsplaat, deze wand staat strak tegen de opgaande c.v. leiding. Dit is niet acceptabel: kraken van de leidingen en scheurvorming in de wand door het zetten van de c.v. leiding. Geadviseerd wordt de leiding te vervangen op een juiste wijze, los van de wand. Er is hier een stelpost voor opgenomen voor materiaal en arbeid omdat niet goed is in te schatten hoeveel werk het is. Ook zal de wand achter de c.v. leidingen hersteld moeten worden d.m.v. aansmeren met gips.</p>	Activiteit:	2010	Hvh	Totaal	Vervangen cv-leidingen stelpost		1,00 pst	€ 595	
Activiteit:	2010	Hvh	Totaal						
Vervangen cv-leidingen stelpost		1,00 pst	€ 595						
<p>Afzuigkap keuken b.g. geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>									
2010									
afzuigkap en afvoer via schoorsteenkanaal in goed staat en werking.									
<p>Mechanische ventilatie-unit bergzolder geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>									
2010									
<p>niet op functionaliteit gecontroleerd Er zijn echter geen inpannige keukens, badkamer en toilet aanwezig.</p> <p>merk Itho type Eco fan</p>									

tussenwoning • xxx •

Gas, water en sanitair

<p>Gasleidingnet compleet</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>De gasmeter bevindt zich in de meterkast in de entreehal.</p> <p>Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, Bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat, is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om zodoende roestvorming te voorkomen.</p>	
<p>Waterleidingnet compleet</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.</p>	
<p>Sanitaire inrichting modern</p> <p>badkamer 1e verdieping</p> <p>geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>sanitair is eenvoudig uitgevoerd maar in goede staat.</p>	

Vuilafvoervoorziening

<p>Buitenriolering aansluiting</p> <p>Geen gebreken geconstateerd</p> <p>Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>2010</p> <p>De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en wordt derhalve niet beoordeeld.</p>	

tussenwoning • xxx •

Electrische-installaties

<p>Groepenkast m.k. entreehal geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p>4 groepen aanwezig aardlekschakelaar aanwezig geen gebreken te zien</p> <p>De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen. Zekeringen zijn niet op werking getest + aarding niet doorgemeten.</p>	
<p>Elektra bedrading geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p>Geen stalen leidingen en jute bedrading geconstateerd.</p> <p>Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dienen deze te worden vervangen.</p>	

Terrein

Terreinafwerkingen e.d.

<p>Bestrating Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p>De bestrating rondom de woning is in goede staat.</p>	

tussenwoning • xxx •

Terreinafwerkingen e.d.

<p>bijgebouw berging achterzijde Geen gebreken geconstateerd Urgentie: 5 n.v.t.</p>	
<p style="text-align: center;">2010</p> <p>wanden metselwerk baksteen halfsteens dak astbestrijke golfplaat niet geïsoleerd b.g. vloer beton, niet geïsoleerd, afgewerkt met een vloertegel.</p> <p>algemeen in goede staat geen verblijfsruimte</p> <p>Algemeen: Van de bijgebouwen wordt een algemene waardering gegeven. Alleen de bouwaard, tekortkomingen en gebreken worden in deze rapportage vermeld en niet per onderdeel uitgesplitst.</p>	

Totaal object

€ 722

4.5 Opmerkingen inspecteur

De algehele bouwtechnische staat van de woning is door de inspecteur ingeschat op: Goed.

Vervangen: Hieronder wordt verstaan het demonteren van het onderdeel en het terugplaatsen van een geheel nieuwe inclusief eventueel noodzakelijke afwerking. Hierbij wordt rekening gehouden met zo mogelijk hergebruik van onderdelen.

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

Nutsbedrijven en/of Waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven in de staat van installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

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

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

5. Algemene toelichting hoofd elementen

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

5.1 Fundering / onderbouw

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het funderingsprobleem kunnen herstel mogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden b.v. scheurwijdtes gemeten, gipspleisters geplaatst of delen van de fundering uitgegraven. Herstelmogelijkheden, en daarmee herstelkosten, zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden, soort fundering, palen rechtstandig onder muren, kespen, plaatfundering, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen. Inspecties in kruipruimtes of kelders zijn van belang om de staat van de vloeren, muren en installaties (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen.

De oorzaak van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, bemaling van de ondergrond of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Kan de verzakking worden hersteld zonder verdere schade aan metselwerk, heeft de uitvoering consequenties voor de omgeving, dienen de heipalen rechtstandig onder de gevel of met kespen langs de gevel te worden geplaatst, wat zijn de consequenties van de bemaling?

Vocht in kelders wordt veelal veroorzaakt door een onjuiste detaillering van de wanden en vloeren (defecte kimnaad, onvoldoende afdichting of defecte coating aan de buitenzijde) een onjuist uitgevoerde vloer (poreuze baksteen, matige kwaliteit dekvloer) of achterstallig onderhoud. Oplossingen worden veelal vanuit de binnenzijde aangebracht: door middel van injecteren of het aanbrengen van een binnenwandafwerking (klamplaag) of waterdichte betonnen vloer met opstand kunnen goede waterdichte kelders worden gerealiseerd.

Vocht in kruipruimtes kan worden veroorzaakt door optrekkend vocht vanuit de ondergrond, door lekkages van leidingen, door te beperkte ventilatie of te poreuze fundering. Mogelijke oplossingen zijn het injecteren, het versterkt ventileren of het aanbrengen van een bodemafluiting middels folie of schuimbeton.

5.2 Gevelconstructie/uitrusting/afwerking

Controle van gesloten geveldelen (beton, metselwerk, beplating) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering).

Een balkon wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetaillering.

Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detaillering en aantasting.

Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggende (ingesloten) hout te voorkomen.

Isolatieglas wordt beoordeeld op economische afschrijving (tot maximaal 15 jaar).

Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden drie fases onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt van liggende delen, elke 6 jaar een vervolg schilderbeurt

voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten).

Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding.

Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquele en scheurvorming.

Voor het onderhoud van houtwerk zijn 3 drie soorten schildersystemen van belang:

- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar;
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaander delen), elke 4 tot 6 jaar;
- Nieuw schildersysteem, elke 10 tot 15 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen.

Isolatieglas wordt economisch afgeschreven indien het ouder dan 15 is. De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten, vervolgens wordt de omschrijving redelijk gegeven voor de komende 5 jaar. Na deze periode kunnen verweerde (kit) randen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condensvorming).

Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruiten.

5.3 Dakconstructie/uitrusting/afwerking

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquele, verwerking, begroeiing).

Goten en hemelwaterafvoeren worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages).

Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodloketten.

Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetaillering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Indien de dakbedekking is verweerd (craquele, plantegroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt.

Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detaillering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat.

Afschrijving van onderdelen gebeurt meestal na 15 jaar (10 jaar garantie, 5 jaar redelijke staat).

5.4 Interieurconstructie/afwerking/uitrusting

Begane grond vloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn rondom het kruipluik (aantasting van hout door houtrot, houtzwam en houtboorders, aantasting van wapening van steenachtige vloer). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folie of steenachtige afsluiting, het verbeteren van de ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).

Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan de boven- en onderzijde.

Wanden, zowel dragend als niet dragend, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht.

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

5.5 Installaties

Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. Loden leidingen kunnen m.n. in tussenruimtes van vloeren leiden tot niet direct zichtbare schades: door doorbuiging en scheurvorming kan lekkage ontstaan. Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen, In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere t.v's etc.).

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas danwel op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor ingrijpende verbouwingen. Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen.

Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen hoge kosten met zich meebrengen.

Voor gietijzeren of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is er geen lekkage of roestvorming zichtbaar. Het inwendige van de afvoerbuizen is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop van de jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners, omdat het vuil in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel. Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld, wat dan tot verstoppingproblemen kan leiden. Kort na het betrekken van het huis treden bij nieuwe bewoners lekkages op omdat door het verbouwen vuil en zand de reeds aangetaste buis verder doen dichtslibben.

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

Economische afschrijving vind m.n. plaats voor de CV: na 15 jaar dient een gemiddelde CV-ketel te worden vernangen. Indien niet expliciet vermeld, betreft het alleen de vervanging van de ketel, exclusief de leidingen en radiatoren.

Verwarmingsinstallaties zoals CV, gevelkachels en open haarden en rookkanalen worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vind niet plaats.

Eventuele capaciteitsproblemen van ketels en/of radiatoren kunnen worden uitgevoerd door een erkend installateur of adviseur. Van belang is ook de economische veroudering. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving. Voor gas en waterleidingen kan het nutsbedrijf een controle uitvoeren op lekkage en capaciteit. De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld.

De elektrische installatie wordt gecontroleerd op aanwezigheid van een aardlekschakelaar, het aantal groepen en bedrading. De aardlekschakelaar of stoppen worden niet op hun werking getest en de aarding niet gemeten. Hoewel een aardlekschakelaar niet overal verplicht is, wordt geadviseerd deze aan te laten brengen. De bedrading is veelal beperkt inspecteerbaar: ter plaatsen van lampen, bij plafonds of door, in kelder of op zolder, een stopcontact open te schroeven. Toch kunnen niet alle onderdelen worden geïnspecteerd.

Stalen buizen onder de vloer met canvasbedrading zijn niet zichtbaar. Laat bij twijfel het nutsbedrijf controleren.

Bouwkundige rapport inzake Nationale Hypotheek Garantie

Administratieve gegevens:

Aanvrager: Naam: xxx Adres: xxx Telefoon: xxx	Keuringsinstantie: Bedrijf: van Suijlekom bouwkundig bureau Bouwkundig Adviesbureau Adres: Julianalaan 132 4941 JG Raamsdonksveer Nummer Kvk: 18074799 Inspecteur: MvS
Woning: Adres: xxx Woningtype: xxx tussenwoning Bouwjaar: 1950	Verantwoording: Datum inspectie: 11-mrt-2010 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: Handtekening inspecteur:

Kostenraming totale inspectie

Omschrijving:	Direct noodzakelijke kosten:	Op termijn noodzakelijke kosten:	Totale kosten:
1e verdieping	€ 0,00	€ 595,00	€ 595,00
Begane grond	€ 0,00	€ 126,62	€ 126,62
Totaal woning:	€ 0,00	€ 721,62	€ 721,62

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

Keuringsresultaten:

Keuringsresultaten: per bouwlaag

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	actie	k.v.(%)	direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.6	Diversen	leidingen tegen binnenwand slaapkamers achterzijde 1e verd.	H	100%	€ 0,00	€ 595,00
	1e verdieping				€ 0,00	€ 595,00

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	actie	k.v.(%)	direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.6	Diversen	te veel speling rond deur deur naar sauterrain	V	100%	€ 0,00	€ 126,62
	Begane grond				€ 0,00	€ 126,62

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; A=nieuw Aanbrengen; O=overig (toelichten)

k.v.(%) Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen;

k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur.

Een voorbeeld: totale kosten €10.000,- bij 4 appartementen=>k.v = 25%. Noodzakelijke kosten €2.500,-

Direct noodzakelijke kosten:

Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Op termijn noodzakelijke kosten:

Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10, of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaken 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 gevelbreedte minimaal 3. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigingen en gescheurde constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2
	Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losliggende shingles opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zonodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + § 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	Tempex verwijderen.	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.6.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.6.2

Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
B.2.2	<p>SCHILDERWERK BUITEN</p> <p>Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesten en reinigen tweemaal gronden, eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthoud 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.</p>	§ 3.6.2
B.3	<p>VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN</p> <p>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).</p>	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	<p>SANITAIR</p> <p>Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.</p>	
B.5	<p>VENTILATIE/VOCHT</p> <p>Bij inpandige keukens, badkamers en toiletten dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.</p>	§ 3.10.2 + § 3.11.2
B.6	<p>DIVERSEN</p>	

7 Algemene voorwaarden

Voorwaarden bouwtechnische keuring

- 1 Het doel van de keuring is om de opdrachtgever inzicht te geven in de bouwkundige staat van het object, waarbij een globale indicatie wordt gegeven van de kosten die gemaakt moeten worden om het object in redelijke staat van onderhoud te brengen.
- 2 Het object wordt op basis van visuele inspectie zowel binnen als buiten beoordeeld.
- 3 Ruimten die niet toegankelijk zijn worden niet in het oordeel betrokken. Objecten worden niet verplaatst. Indien ruimten in de of onder de constructie toegankelijk zijn via een luik, wordt alleen de directe omgeving in de nabijheid van dat luik beoordeeld.
- 4 Installaties worden summier beoordeeld, en wel op uiterlijke kenmerken. Nutsbedrijven en installateurs kunnen een vollediger inzicht geven in de staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.
- 5 Door de visuele aard van de keuring is het onmogelijk om: - de aanwezigheid van ondergrondse tanks en of bodemverontreiniging vast te stellen, - vast te stellen of in constructies asbesthoudende materialen verwerkt zijn. Hiervoor is specialistisch onderzoek noodzakelijk.
- 6 De keuring is een moment opname en voor schade en/of gebreken die zich in welke vorm dan ook later mochten openbaren wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- 7 Bezwaren tegen het keuringrapport dienen kenbaar gemaakt te worden uiterlijk binnen 3 maanden na het uitbrengen van het rapport.
- 8 De inhoud van deze overeenkomst van opdracht is een inspanningsverbintenis.
- 9 Op deze opdracht is van toepassing de Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en Adviserend Ingenieursbureau (RVOI) 2001.
- 10 Door ondertekening dan wel parafering van deze overeenkomst verklaart de opdrachtgever bekend te zijn met de inhoud van de RVOI 2001.
- 11 Iedere aansprakelijkheid is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de (beroeps)aansprakelijkheidsverzekering van ons bedrijf wordt uitbetaald, vermeerderd met het krachtens de verzekeringsovereenkomst voor onze rekening komende eigen risico.
- 12 Ingeval er sprake is van een uitgebreide keuring, wat uitdrukkelijk in de overeenkomst van opdracht dient te worden vermeld wordt op elke verdieping op twee plaatsen de elektra geïnspecteerd op oude bedrading. Ingeval van goedkeuring van de verkoper worden luiken geopend, en weer dicht gelegd. Bij redelijke toegankelijkheid wordt de vloer van de begane grond vanuit de kruipruimte aan de onderzijde geïnspecteerd.
- 13 Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Door ondertekening dan wel parafering verklaart de aanvrager / opdrachtgever zich akkoord met de hiervoor genoemde voorwaarden.

8 Bijlagen

Bijlage A ONDERHOUDSLIJST

Hebben is (onder)houden. Te lang uitstel van onderhoud kan leiden tot grote schade, vervolgschade of zelfs een gevaarlijke situatie. Dat bij achterstallig onderhoud hoge kosten gemoeid (kunnen) zijn behoeft geen uitleg. Voorkomen is dus beter dan genezen. Elk woningonderdeel heeft onderhoud nodig, in onderstaand schema is voor een aantal zaken aangegeven wat als theoretische intervaltijd tussen de uit te voeren onderhoudsbeurten kan worden aangehouden.

onderdeel	onderhoudscyclus
installaties	
Onderhoudsbeurt cv-ketel	jaarlijks
Afzuiginstallatie schoonmaken	jaarlijks
Ventilatiekanalen en afzuigventielen schoonmaken	jaarlijks
Mechanischeventilatie-unit schoonmaken	jaarlijks(min.)
Rookgasafvoer vegen	jaarlijks
Aardlekschakelaar, hoofdschakelaar controleren	jaarlijks
Installaties volledig laten controleren	10 jaar
vloeren	
Kruipruimteventilatioorosters schoonmaken	jaarlijks
Riolering onder vloer inspecteren	jaarlijks
Kruipruimte en (onderzijde) begane grondvloer inspecteren	jaarlijks
kozijnen	
Beglazingskit controleren (evt. bijwerken)	5 jaar
Schilderwerk kozijnen controleren en bijwerken liggende delen	jaarlijks
Volledig schilderen houten kozijnen (buiten)	4 jaar
Volledig schilderen houten kozijnen (binnen)	5 - 8 jaar
Aluminium en kunststof kozijnen reinigen en coaten (waslaag)	jaarlijks
Hang- en sluitwerk bijstellen/smeren	jaarlijks
Insmeren raamrubbers met talkpoeder	jaarlijks
Ventilatioorosters in kozijnen schoonmaken	jaarlijks (min.)
Onderdeel	
gevels	
Opnieuw voegen metselwerk	25 jaar
Opnieuw voegen raamdorpelstenen	15 jaar
Vervangen dilatatie kitvoegen	10 jaar
Dak	
Onkruidmos etc. Verwijderen	3 jaar
Goten/IHWA schoonmaken	jaarlijks
Visueel controleren ligging pannen	na elke storm
Overig	
Kitvoegen in sanitaire ruimtes vervangen	4 jaar
Sifons en perlatoren van kranen reinigen	jaarlijks (min.)
Drainageleiding doorspoelen (indien aanwezig)	jaarlijks

Bijlage B LEVENSDUUR Materialen

Door goed onderhoud aan uw woning te plegen verlengt u de levensduur van uw bezit. Elk toegepast materiaal kent zijn eigen theoretische levensduur. De levensduur van materialen wordt sterk beïnvloed door het onderhoud in combinatie met het klimaat, locatie en toepassing.

In het onderstaande schema is te zien wat de theoretische levensduur van de diverse materialen is.

onderdeel	theoretische levensduur
installaties	
Cv-leidingen (dunwandig)	30 jaar
Cv-ketel	15 jaar
Motorunit mechanische ventilatie	15 jaar
Elektra leidingen	40 jaar
gevels	
Dilatatievoegen met kitvoeg op rugvulling	5/10 jaar
Voegwerk (gevelmetselwerk)	25 jaar
Voegwerk (raamdorpelstenen)	15 jaar
Beglazing (isoglas)	15/20 jaar
Beglazingskit	5 jaar
Schilderwerk (buiten)	4 jaar
Hang- en sluitwerk	20/25 jaar
dak	
Dakbedekking (bitumineus)	15/20 jaar
Dakbedekking kunststof	30 jaar
Dakbedekking (pannen)	40 jaar
Loodslabben	25 jaar
Zinken goten, hemelwaterafvoeren etc.	20-25 jaar