



KEURINGSHUIS.NL

Bouwkundig inspectierapport

Pluskeuring, inclusief NHG



*Straat, Postcode, Plaats

Dinsdag 19 maart 2019 Rapportnummer 20719003138



Keuringshuis B.V.
Natriumweg 7
3812PV Amersfoort
T 033-2850663

www.keuringshuis.nl
info@keuringshuis.nl
KVK 67767079

Inhoudsopgave

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Objectgegevens

Dashboard

Opmerkingen van de inspecteur

Overzicht conditiescores

Overzicht maatregelen en kosten

Inspectie detailgegevens

1. Onderbouw, kelder

2. Gevel

3. Vloeren

4. Dak

5. Interieur

6. Installaties

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Kostenraming totale inspectie (verzamelstaat)

Keuringsresultaten bouwdelen & onderhoudskosten (betreft NHG)

Programma van eisen en aanbevelingen

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	20719003138
Soort inspectie	Aankoopkeuring
Inspecteur	Dinsdag 19 maart 2019
Datum inspectie	Koper, Makelaar verkoper
Aanwezig bij inspectie	

Opdrachtgever

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats

Objectgegevens

Type	
Adres	
Postcode	
Plaats/locatie	
Bouwjaar	1988
Bewoond	Nee
Gebruik	Woning
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

Kosten

Onderhoudskosten direct	€ 1.325
Onderhoudskosten op termijn	€ 1.850
Totaal	€ 3.175
Verbeteringskosten	€ 0

Maatregelen met kosten PM

Onderstaande maatregelen zijn als PM (Pro Memory) gemarkeerd. Dit betekent dat de inspecteur (nog) geen uitsluitsel kan geven over de kosten van de activiteit.

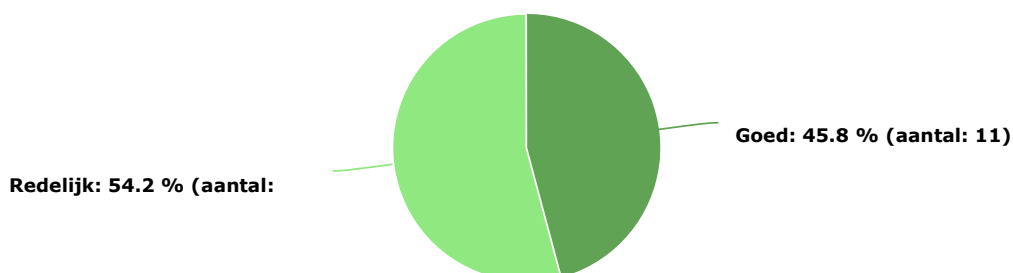
- Dakbedekking hellend / Dakplaat vezelcement / Vervangen dakbedekking, profielplaat P.M.

Gemiddelde conditiescore van het gehele object

3 - Redelijk

Dit is een gemiddelde van de condities van alle bouwdelen

Conditiecores van bouwdelen



Bouwdelen met conditie *nader onderzoek of niet inspecteerbaar*

Deze bouwdelen heeft de inspecteur niet geheel visueel kunnen beoordelen

Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie	Conditie
1. Onderbouw, kelder	Fundering, kruipruimte, etc.	Fundering algemeen	Niet inspecteerbaar
6. Installaties	Ventilatie; mechanisch	Mechanische ventilatiebox	Niet inspecteerbaar
6. Installaties	Verwarming	Stadsverwarming	Niet inspecteerbaar

Opmerkingen van de inspecteur

Er is mogelijk asbestmateriaal aangetroffen in de dakbedekking. Geadviseerd wordt d.m.v. monsternamen en laboratoriumonderzoek de exacte samenstelling vast te stellen. Asbesthoudend materiaal kan -afhankelijk van omvang en (lokale) wetgeving- in eigen beheer worden verwijderd.

Overzicht conditiescores

1. Onderbouw, kelder

Fundering, kruipruimte, etc.	Fundering algemeen	Niet inspecteerbaar
Fundering, kruipruimte, etc.	Kruipruimte	3 - Redelijk

2. Gevel

Gevelwand	Metselwerk	2 - Goed
Gevelwand	Hout	2 - Goed
Gevelwand; afwerking	Hout	3 - Redelijk
Gevelopeningen voorzieningen	Lood /lood vervanger gevel	3 - Redelijk
Kozijn; buiten	Hout	3 - Redelijk
Kozijn; buiten	Hout schilderwerk buiten	3 - Redelijk
Beglazing; vast buiten	Dubbelglas	2 - Goed

3. Vloeren

Begane grond vloer	Beton / steenachtig	2 - Goed
Verdiepingsvloer	Beton / steenachtig	2 - Goed

4. Dak

Dakconstructie-/beschot	Hout	2 - Goed
Dakbedekking hellend	Dakplaat vezelcement	3 - Redelijk
Dakbedekking vlak	Bitumen/SBS + leislak	2 - Goed
Dakgoot	Gootbekleding, zink	3 - Redelijk

5. Interieur

Wand; binnen	Algemeen	2 - Goed
Trap; vast	Hout	2 - Goed
Keukenvoorzieningen	Keukenblok	3 - Redelijk
Sanitaire voorzieningen	Toilet	3 - Redelijk
Sanitaire voorzieningen	Badkamer	3 - Redelijk

6. Installaties

Elektra	Groepenkast	2 - Goed
Riolering	PVC	3 - Redelijk
Ventilatie; mechanisch	Mechanische ventilatiebox	Niet inspecteerbaar
Verwarming	Radiatoren, leidingwerk en appendages	3 - Redelijk
Verwarming	Stadsverwarming	Niet inspecteerbaar
Water; koud en warm	Zichtbare waterleidingen	2 - Goed
Hemelwaterafvoer	HWA, PVC	3 - Redelijk

Overzicht maatregelen en kosten

2. Gevel

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Gevelwand; afwerking, Hout, Herstel gevelbekleding hout	€ 350	€ 0	€ 0	€ 350
Gevelopeningen voorzieningen, Lood /lood vervanger gevel, Herstel	€ 75	€ 0	€ 0	€ 75
Totaal	€ 425	€ 0	€ 0	€ 425

4. Dak

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Dakbedekking vlak, Bitumen/SBS + leislag, Herstel	€ 200	€ 0	€ 0	€ 200
Dakgoot, Gootbekleding, zink, Vervangen gootbekleding zink	€ 0	€ 1.500	€ 0	€ 1.500
Totaal	€ 200	€ 1.500	€ 0	€ 1.700

5. Interieur

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Sanitaire voorzieningen, Badkamer, Algemene post onderhoud	€ 250	€ 0	€ 0	€ 250
Totaal	€ 250	€ 0	€ 0	€ 250

6. Installaties

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Riolering, PVC, Herstel	€ 300	€ 0	€ 0	€ 300
Ventilatie; mechanisch, Mechanische ventilatiebox, Vervangen ventilatiebox	€ 0	€ 350	€ 0	€ 350
Hemelwaterafvoer, HWA, PVC, Herstel	€ 150	€ 0	€ 0	€ 150
Totaal	€ 450	€ 350	€ 0	€ 800
Totaal object	€ 1.325	€ 1.850	€ 0	€ 3.175

Maatregelen met kosten PM

Onderstaande maatregelen zijn als PM (Pro Memory) gemarkeerd. Dit betekent dat de inspecteur (nog) geen uitsluitsel kan geven over de kosten van de activiteit.

- Dakbedekking hellend / Dakplaat vezelcement / Vervangen dakbedekking, profielplaat P.M.

Inspectie detailgegevens

1. Onderbouw, kelder

Fundering, kruipruimte, etc.

Niet inspecteerbaar

Fundering algemeen

Waarneembaar: Niet

Toelichting De (gehele) fundering is visueel niet waarneembaar. Er zijn geen directe aanleidingen voor gebreken aan de fundering waargenomen.

Algemeen De bouwkundige keuring is een visuele inspectie en een momentopname en kan geen volledige zekerheid bieden omtrent de fundering. Scheuren in de gevels en scheefstand van wanden / vloeren kunnen tekenen van verzakkingen zijn. Middels een visuele inspectie is veelal niet vast te stellen wat de funderingswijze is en/of hier gebreken aan zijn. Indien men volledige zekerheid wilt omtrent de fundering, dan is er specialistisch funderings-/grondonderzoek vereist.

Met betrekking tot paal-, staal- of andere soort van fundering zijn geen gegevens bekend. Indien hierover zekerheid c.q. meer informatie gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen.

Fundering, kruipruimte, etc.

3 - Redelijk

Kruipruimte

Waarneembaar: Niet

⚡ Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Toelichting De kruipruimte is geïnspecteerd vanaf het toegangsluik. In het midden staat water in de kruipruimte. Vermoedelijk is er sprake van grondwater. Er staat een stuk hout in de grond. Geadviseerd wordt dit te verwijderen om schimmel en zwamvorming te voorkomen.

Algemeen Opgaand werk is alleen aanwezig indien een kruipruimte aanwezig is. Een inspectie van het opgaand werk is uitsluitend mogelijk indien de kruipruimte (geheel) toegankelijk is. De kruipruimte wordt enkel beoordeeld vanuit het krukpluik en wordt normaliter niet betreden. 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 water te liggen. Inspecties in 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.

2. Gevel

Gevelwand

Metselwerk

Waarneembaar: Geheel

2 - Goed

Algemeen

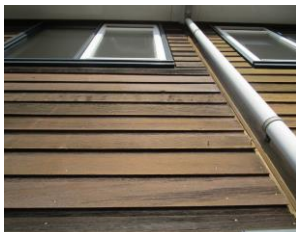
Controle van gesloten geveldelen (metselwerk) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilatatie, onjuiste detaillering). Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.

Gevelwand

Hout

Waarneembaar: Geheel

2 - Goed



Toelichting

De gevel is deels afgewerkt middels houten geveldelen.

Algemeen

Doordat de constructie zich veelal tussen de uiteindelijke afwerklaag (gevelbetimmering/-beplating) bevindt, is het zonder destructief onderzoek niet mogelijk een zekere uitspraak te doen over de kwaliteit. Als aantasting aanwezig is door houtverniers (houtrot/houtworm e.d.) in de gevelafwerking is aannemelijk dat ook de achterliggende constructie aangetast zal zijn. Geadviseerd wordt bij herstelwerkzaamheden aan de gevelafwerking ook de achterliggende constructie na te lopen op eventuele aantasting.

Gevelwand; afwerking

Hout

Waarneembaar: Geheel

3 - Redelijk

⚡ Gebrek

Veroudering door normale slijtage/gebruik



🔧 Maatregel

Herstel gevelbekleding hout

€ 350 (direct)

Toelichting

De houten delen trekken plaatselijk krom. Plaatselijk komen de spijkers los. Geadviseerd wordt de afwerking na te lopen en de bevestiging te herstellen waar nodig. Er kan niet worden uitgesloten dat er op termijn houten delen vervangen moeten worden.

Het is van belang dat de houten delen vrij liggen van het maaiveld om te voorkomen dat de onderzijde aangetast zou raken.

Algemeen Te denken valt aan volkernkunststof (trespa), plaatstaal, multiplex, maar ook cementgebondenplaten (eterniet).
Beoordeeld worden de soort materialen en de staat (delaminatie, scheuren, detaillering, matige kwaliteit).
De beplating moet van buitenaf worden geïnspecteerd. Het is belangrijk om de aansluitingen (rondom) goed en van dichtbij te inspecteren. Er dienen voldoende bevestigingen toegepast te zijn.
Aandachtsgebieden/te inspecteren aspecten: beschadigingen/scheuren, afwatering, aansluitingen, inwaterende constructie, delaminatie, verkleuring van de beplating, aantasting van bevestigingsmiddelen, vervorming van de beplating, ventilatie en dilataties.

Gevelopeningen

3 - Redelijk

voorzieningen Lood /loodvervanger

gevel Waarneembaar: Geheel

 **Gebrek** Veroudering door normale slijtage/gebruik



 **Maatregel** Herstel

€ 75 (direct)

Toelichting Het loodwerk boven het kozijn vertoont scheurvormingen. Geadviseerd wordt dit te herstellen. Er dient rekening gehouden te worden met vervanging van het loodwerk op termijn.

Algemeen Loodslabben hebben als doel om lekkages bij aansluitingen als de dakbedekking op de gevel te voorkomen. Bij scheuren en/of beschadigingen is de kans op lekkages aanzienlijk groot. Bij loodslabben die langer aangebracht zijn dan 1,2 meter, dient men periodiek te controleren op scheuren en/of beschadigingen.
Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1,2 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.

Kozijn; buiten

Hout

Waarneembaar: Geheel

3 - Redelijk

⚡ Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

Toelichting Over de houten onderdorpels zijn profielen aangebracht. Het is niet bekend waarom deze zijn aangebracht. Er kan niet worden uitgesloten dat de onderdorpels zijn aangetast door houtrot. Voor meer zekerheid kunnen de profielen worden verwijderd.

Algemeen Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Kozijn; buiten

Hout schilderwerk buiten

Waarneembaar: Geheel

3 - Redelijk

⚡ Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Algemeen Het schilderwerk van houten kozijnen dient eens in de 6 jaar uitgevoerd te worden. Daarnaast is het van belang het schilderwerk jaarlijks te controleren en beschadigingen te repareren. Dit zorgt voor een langere levensduur van het schilderwerk en het onderliggend kozijn. Buitenschilderwerk wordt gezien als regulier onderhoud, derhalve worden hier geen herstellkosten voor opgenomen.

Beglazing; vast buiten

Dubbelglas

Waarneembaar: Geheel

2 - Goed

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 18 jaar is. De fabrieksgarantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten.

3. Vloeren

Begane grond vloer

2 - Goed

Beton / steenachtig

Algemeen (Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

Verdiepingsvloer

2 - Goed

Beton / steenachtig

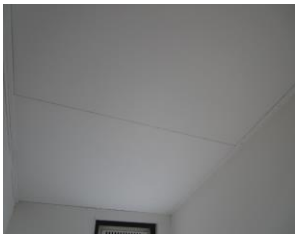
Algemeen (Verdiepings)vloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Indien de vloer aan de bovenzijde afgewerkt is met een vloerbedekking en de onderzijde met een plafondafwerking zal het niet mogelijk zijn een gedetailleerde inspectie uit te voeren.

4. Dak

Dakconstructie-/beschot

2 - Goed

Hout



Toelichting Doordat de dakconstructie/het dakbeschot aan de binnenzijde (groten-)deels is afgewerkt, is het niet mogelijk de volledige dakconstructie/het volledige dakbeschot te inspecteren.

Algemeen De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld worden de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages.

Dakbedekking hellend

3 - Redelijk

Dakplaat vezelcement

Waarneembaar: Geheel

⚡ **Gebrek** Mogelijk asbesthoudend materiaal



Maatregel Vervangen dakbedekking, profielplaat P.M.

Toelichting De dakbedekking bevat volgens opgave asbest. De overheid heeft de regelgeving aangescherpt dat in 2024 geen asbest daken meer aanwezig mogen zijn. Geadviseerd wordt hier rekening mee te houden.

U dient er bedacht op te zijn deze platen niet te breken en/of in te boren. Dan kunnen er mogelijk asbestvezels vrijkomen. Hecht gebonden asbest is niet schadelijk voor de gezondheid zolang deze platen niet beschadigd raken.

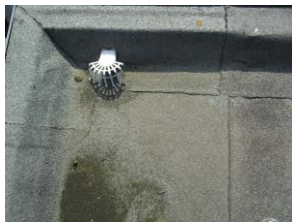
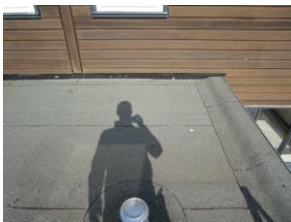
Dakbedekking vlak

Bitumen/SBS + leislag

Waarneembaar: Geheel

2 - Goed

Gebrek Lekkage



Maatregel Herstel

€ 200 (direct)

Toelichting De dakbedekking is vermoedelijk al eens vervangen. Er is een lekkage waargenomen in de berging. Geadviseerd wordt hier nader onderzoek naar te doen. Er is een stelpost opgenomen.

Algemeen Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk. Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, 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.

Dakgoot

Gootbekleding, zink

3 - Redelijk

⚡ Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



🔧 Maatregel Vervangen gootbekleding zink

€ 1.500 (op termijn)

Toelichting De gootbekleding is verouderd en ook al eens hersteld. Er dient rekening gehouden te worden met vervanging.

Algemeen Zinken dakgoten hebben bij normaal onderhoud een levensduur van ca. 30 jaar. Bij lekkages bij de lasnaden is vaak herstel door middel van het solderen niet mogelijk door materiaalveroudering. Eventuele (tijdelijke) reparaties kunnen uitgevoerd worden middels het bekleden van de goten door EPDM of de lasnaden te beplakken. De goten zijn veelal aan vervanging toe wanneer er lekkages ontstaan bij de lasnaden. Dakgoten dienen periodiek gereinigd te worden om aantasting aan de goten te voorkomen en om verstoppingen te voorkomen.

5. Interieur

Wand; binnen

Algemeen

Waarneembaar: Geheel

2 - Goed

⚡ Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Toelichting Er zijn enkele scheurvormingen waargenomen. Deze zijn vermoedelijk ontstaan als gevolg van enige zetting/werking. Er is geen directe actie noodzakelijk.

Algemeen 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.

Trap; vast

2 - Goed

Hout

Waarneembaar: Geheel



Algemeen Er worden uitsluitend vaste trappen geïnspecteerd. Vlizotrappen, ladders e.d. worden niet opgenomen.

Keukenvoorzieningen

3 - Redelijk

Keukenblok

Waarneembaar: Geheel



Toelichting De keuken is verouderd. Vervangen naar wens koper.

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. De aanwezige apparaten worden voor zover aanwezig niet getest, maar uitsluitend visueel geïnspecteerd. Indien een apparatuur niet functioneert, dan dient dit gemeld te worden door de verkoper.

Sanitaire voorzieningen

3 - Redelijk

Toilet

Waarneembaar: Geheel



Toelichting Het toilet is verouderd. Vervangen naar wens koper.

Algemeen Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Sanitaire voorzieningen

3 - Redelijk

Badkamer

Waarneembaar: Geheel

⚡ Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



🔧 Maatregel Algemene post onderhoud

€ 250 (direct)

Toelichting De badkamer is verouderd. Vervangen naar wens koper. Geadviseerd wordt het kit en voegwerk preventief na te lopen en bij te werken waar nodig.
Kosten voor vervanging van de badkamer worden geraamd op €10.000 tot €15.000

Algemeen Kosten voor het moderniseren van het sanitair zijn afhankelijk van de kwaliteit en de uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer).
Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

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

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

6. Installaties

Elektra

2 - Goed

Groepenkast

Waarneembaar: Geheel



Toelichting Aangesloten tijdens de inspectie: Ja
Aantal groepen: 6
Aantal aardlekschakelaars: 1
Hoofdschakelaar: Niet aanwezig

Algemeen 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. Met huidige eisen voor nieuwbouw dienen alle wandcontactdozen en lichtaansluitpunten geaard te zijn. Daarnaast dienen alle groepen aangesloten te zijn op een aardlekschakelaar en is een hoofdschakelaar verplicht. Er kunnen maximaal 4 groepen op een aardlekschakelaar aangesloten worden.

Indien de woning niet voldoet aan deze eisen, kan er overwogen worden de elektra hierop aan te laten passen. De kosten hiervan worden niet standaard begroot in het rapport.

Riolering

3 - Redelijk

PVC

Waarneembaar: Deels

⚡ **Gebrek** Lekkage



🔧 **Maatregel** Herstel

€ 300 (direct)

Toelichting Er is sprake van lekkage in de kruipruimte. Geadviseerd wordt de riolering te laten herstellen. De riolering ligt deels onder de grond en is beperkt inspecteerbaar. Er is een stelpost opgenomen voor herstel.

Algemeen Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

Ventilatie; mechanisch

Niet inspecteerbaar

Mechanische ventilatiebox

Waarneembaar: Geheel

🔧 **Maatregel** Vervangen ventilatiebox

€ 350 (op termijn)

Toelichting De ventilatiebox is niet inspecteerbaar. Er dient rekening mee gehouden te worden dat deze economisch is afgeschreven.

Algemeen De technische levensduur van een mechanische ventilatiebox bedraagt gemiddeld 15 jaar, afhankelijk van het onderhoud. Geadviseerd wordt de box jaarlijks (gelijktijdig met de CV-ketel) te laten reinigen.

Verwarming

Radiatoren, leidingwerk en appendages
Waarneembaar: Geheel

3 - Redelijk

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Algemeen Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De kranen zijn niet beoordeeld.

Verwarming

Stadsverwarming
Waarneembaar: Niet

Niet inspecteerbaar



Toelichting De woning is aangesloten op stadsverwarming. De installatie is eigendom van de leverancier.

Algemeen Verwarmingsinstallaties worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Water; koud en warm

Zichtbare waterleidingen
Waarneembaar: Deels

2 - Goed



Algemeen Waterleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit.

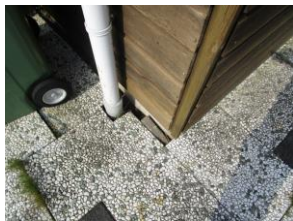
Hemelwaterafvoer

HWA, PVC

Waarneembaar: Geheel

3 - Redelijk

⚡ **Gebrek** Veroudering door normale slijtage/gebruik



🔧 **Maatregel** Nader onderzoek geadviseerd

🔧 **Maatregel** Herstel

€ 150 (direct)

Toelichting De afvoer aan de achtergevel is losgeschoten. Geadviseerd wordt deze te herstellen. Ter plaatse van de afvoer achter de berging is de grond verzakt. Mogelijk is er sprake van lekkage. Geadviseerd wordt dit nader te onderzoeken. Nader onderzoek zal uitwijzen of er eventuele verder kosten zijn.

Algemeen 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.

Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie.

Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

20719003138

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS			
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam		Bedrijf	Keuringshuis B.V.
Adres		Adres	Natriumweg 7
Plaats		Plaats	3812PV Amersfoort
Telefoon		Telefoon	033-2850663
Email		Inspecteur	
		KvK nummer	67767079
		KvK branche	Keuringshuis B.V.
WONING		VERANTWOORDING	
Adres		Datum inspectie dinsdag 19 maart 2019	
Plaats		Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
Woningtype	Woonhuis/Eengezins tussen		
Bouwjaar	1988 (indicatie)		

Opmerkingen inspecteur met betrekking tot NHG keuring

Expliciet uitgesloten van keuring (en dientengevolge van aansprakelijkheden) zijn alle objecten niet zijnde het omschreven object alsmede alle opstallen niet zijnde de woning.

Advies verbeteringskosten is geen dringend advies, echter kan de courantheid en het genot van de woning verbeteren, de koper bepaalt zelf of hij / zij dit advies geheel dan wel ten dele op volgt c.q. naast zich neerlegt.

Kostenraming totale inspectie (verzamelstaat)

Onderhoudskosten (betreft NHG)

	Direct	Op termijn	Totaal
2. Gevel	€ 425	€ 0	€ 425
4. Dak	€ 200	€ 1.500	€ 1.700
5. Interieur	€ 250	€ 0	€ 250
6. Installaties	€ 450	€ 350	€ 800
Totaal woning	€ 1.325	€ 1.850	€ 3.175

Verbeteringskosten (geen NHG)

	Verbetering	Totaal
Totale verbeteringskosten		€ 0

Keuringsresultaten bouwdelen & onderhoudskosten (betreft NHG)

Dit overzicht is exclusief verbeteringskosten

2. Gevel

Code NHG	Bouwdeel /specificatie Gebrek / locatie	Actie	K.V.	Direct	Op termijn
B.1.2	Gevelwand; afwerking / Hout Veroudering door normale slijtage/gebruik	herstellen	100%	€ 350	€ 0
B.2.1	Gevelopeningen voorzieningen / Lood /lood vervanger gevel Veroudering door normale slijtage/gebruik	herstellen	100%	€ 75	€ 0
Totaal 2. Gevel				€ 425	€ 0

4. Dak

Code NHG	Bouwdeel /specificatie Gebrek / locatie	Actie	K.V.	Direct	Op termijn
A.3.1	Dakbedekking hellend / Dakplaat vezelcement Mogelijk asbesthoudend materiaal	vervangen	100%	€ 0	€ 0
A.3.1	Dakbedekking vlak / Bitumen/SBS + leislag Lekkage	herstellen	100%	€ 200	€ 0
A.6	Dakgoot / Gootbekleding, zink Veroudering door normale slijtage/gebruik	vervangen	100%	€ 0	€ 1.500
Totaal 4. Dak				€ 200	€ 1.500

5. Interieur

Code NHG	Bouwdeel /specificatie Gebrek / locatie	Actie	K.V.	Direct	Op termijn
A.6	Sanitaire voorzieningen / Badkamer Veroudering door normale slijtage/gebruik	herstellen	100%	€ 250	€ 0
Totaal 5. Interieur				€ 250	€ 0

6. Installaties

Code NHG	Bouwdeel /specificatie Gebrek / locatie	Actie	K.V.	Direct	Op termijn
A.6	Riolering / PVC Lekkage	herstellen	100%	€ 300	€ 0
B.5	Ventilatie; mechanisch / Mechanische ventilatiebox	Vervangen	100%	€ 0	€ 350
A.6	Hemelwaterafvoer/ HWA, PVC Veroudering door normale slijtage/gebruik	Overig Herstellen	100% 100%	€ 0 €150	€ 0 €0
Totaal 6. Installaties				€450	€350

Toelichting

Code	het nummer verwijst naar het bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Actie	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = aanbrengen; O = overig (toelichten).
Locatie en omschrijving gebrek	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
k.v.(%)	Kosten verdeling bij gestapelde bouw; 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 oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
	Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen.	§ 3.5.2 § 3.6.2
	Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

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

Bijlage: algemene voorwaarden

Bij het indienen van de opdracht zijn de algemenevoorwaarden u ter hand gesteld en heeft u hiermee ingestemd. De algemene voorwaarden kunt u teruglezen op onze website.