

Rapportage

Bouwkundig onderzoek



Bouwkundige Aan-/ Verkoopkeuring van een

Vrijstaande woning aan de Van Westrheendelaan 2 te Arnhem

Teelker BV | Dierenriem 30, 6662 CJ Elst (gld) | www.teelker.nl | info@teelker.nl | +31 (0) 26 3 815 390 | KvK 90278747

Aan-/ Verkoopkeuring

Wij verzoeken u om dit rapport, dat met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, zorgvuldig door te nemen. In geval van onvolledigheid of onjuistheden worden wij hiervan graag direct in kennis gesteld.

De aan-/ verkoopkeuring

Bij de verkoop van een bestaande woning is het essentieel om inzicht te geven in de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken aan de woning en in mogelijke onderhoudskosten.

Belangrijke vragen, zoals of er op korte termijn achterstallig onderhoud nodig is of dat er bouwkundige gebreken zijn, moeten bij voorkeur vóór de verkoop worden beantwoord.

Een bouwkundige verkoopkeuring biedt een objectief en gedetailleerd overzicht van gebreken en bijbehorende kosten.

Onder de kosten van direct noodzakelijk herstel worden verstaan de kosten die direct moeten worden gemaakt om verdere schade en/of gevolgschade aan de woning te voorkomen.

De inspectie op locatie *)

De volgende gebouwonderdelen zijn, indien van toepassing en/of bereikbaar, op locatie geïnspecteerd

- | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| - kruipruimte kelder souterrain | - goten hemelwaterafvoer |
| - vloeren balkons dakterrassen | - schoorstenen |
| - binnenwanden separatiewanden (niet)dragend | - overstekken, boeiboorden en gootbetimmeringen |
| - betonwerk natuursteen gevelafwerking | - dakramen lichtkoepels dakkapellen |
| - metselwerk voegwerk gevelvulling | - constructiedelen |
| - daken constructie dakbeschot | - kozijnen ramen deuren (binnen en buiten) |
| - dakbedekking dakranden | - trappen hekwerken balustrades doorval |

De volgende gebouwonderdelen zijn, indien van toepassing en/of bereikbaar, op locatie globaal geïnspecteerd

- | | |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| - riolering | - badkamer toiletinrichting sanitaire voorzieningen |
| - elektrische installatie | - keuken inrichting pantry's |
| - verwarming- en warm/koudtapwaterinstallatie gas | - ventilatie isolatie |
| - vloer -, wand -en plafond afwerkingen | - stenen bijgebouwen |

De rapportage

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven onder "**Inspectie/Opname**". Deze bouwdelen zijn in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de lijst wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen.

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen in te zien onder "**Toelichting op te controleren onderdelen**" van dit rapport. Niet alle onderdelen van de woning zijn altijd (geheel) zichtbaar geweest tijdens de inspectie. Alle beoordelingen zoals deze zijn gedaan en benoemd in het verdere van deze rapportage hebben betrekking op datgene wat is gezien en beoordeeld. Indien u een beoordeling wenst van onderdelen, elementen of ruimtes welke niet gezien zijn en/of uitgesloten, zult u zelf actie moeten ondernemen voor wat betreft een eventueel vervolg onderzoek.

Direct noodzakelijke kosten	€	28.200,00
Op termijn noodzakelijke kosten	€	1.700,00

Informatieplicht verkopers

Conform artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normaleen 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.

Onderzoeksplicht kopers

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

***) Methodiek**

De inspectie is non-destructief op visuele basis, conform de richtlijnen NEN2767 | NTA 8060:2021, uitgevoerd.

In het verslag zullen de onderwerpen worden beschreven in de huidige situatie.

Teelker B.V. gaat er vanuit dat onder- en achterliggende constructies op een degelijke wijze zijn uitgevoerd.

Alle daken, goten e.d. zijn indien mogelijk en noodzakelijk met behulp van een ladder of camera geïnspecteerd. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Teelker B.V. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of de NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

Aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Teelker B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Teelker B.V. is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld.

De samensteller van het rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook tegenover anderen dan de opdrachtgever. De samensteller van het rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook die in verband wordt gebracht of verband houdt met niet visueel waarneembare onderdelen of gebreken, tenzij anders omschreven in het rapport.

Een eventuele schadevergoedingsplicht van Teelker B.V. aan haar opdrachtgever is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat Teelker B.V. kan verhalen op haar eigen opdrachtgevers en maximaal ter hoogte van het honorarium van de betreffende opdracht.

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek zijn wij niet aansprakelijk. Ook valt ingewonnen informatie bij derden buiten onze verantwoordelijkheid.

Algemene uitgangspunten

De analyse en conclusies in deze rapportage zijn gebaseerd op een aantal aannamen aangezien niet alle relevante bouwtechnische en installatietechnische informatie visueel waarneembaar was. We nemen aan dat de informatie correct is.

Inhoudsopgave

Opdrachtinformatie

Belangrijke informatie

Kostenindicaties

Bijzonderheden

Nader (specialistisch) onderzoek

Samenvatting

Kostenraming periodiek-/regulier onderhoud

Toelichting op de inspectie/opname

Toelichting op de beoordeling NEN 2767 en NTA 8060:2021

Inspectie/Opname

Resumé

Toelichting op te controleren onderdelen

Administratieve gegevens

Toelichting en voorwaarden behorende bij de bouwkundige rapportage

Opdrachtinformatie

Op verzoek van Franke & van der Aa Makelaars is een bouwkundige visuele inspectie op locatie uitgevoerd betreffende een Aan-/Verkoopkeuring van een Vrijstaande woning aan de Van Westrheenelaan 2 te Arnhem met als doel inzicht te krijgen in de huidige technische staat van de woning op dinsdag 3 juni 2025 om 12.30 uur.

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever(s)	Franke & van der Aa Makelaars
Adres opdrachtgever(s)	Hoofdstraat 190 6881 TM Velp
Telefoon opdrachtgever(s)	026-361 79 23
E-mail opdrachtgever(s)	info@frankevanderaa.nl

Beschrijving/kenmerken gebouw

Adres	Van Westrheenelaan 2 6815 AC Arnhem
Gebouwtype:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1933
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwd
Bijgebouwen:	

Woonoppervlak ca. (BAG) 225 m²

Gegevensbron: Funda en/of BAGviewer (kadaster)

Inhoud ca. m³

Perceel/tuin oppervlak ca. m²

Verantwoording

Rapportagenummer	VKK_250604
Bouwkundig inspecteur	B.C. (Bjorn) Teelker
Opname datum	dinsdag 3 juni 2025
Print datum rapportage	woensdag 4 juni 2025

Belangrijke informatie

Visuele momentopname

De bevindingen vermeld in dit rapport zijn gebaseerd op de situatie ten tijde van de keuring (momentopname) en op hetgeen tijdens de keuring visueel waarneembaar was. De non-destructieve wijze van deze keuring heeft zijn beperkingen.

Dit betekent ook dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid daarop van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord.

Fundering

Een onderzoek naar de staat van de fundering is geen onderdeel van de bouwkundige keuring. Als de inspecteur tijdens de bouwkundige keuring een risico op een funderingsprobleem vermoedt, dan zal hij dit aangeven.

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.

Niet opgenomen in deze rapportage/keuring

Houten bijgebouwen, terrein, zwembaden (inclusief installaties) en externe opslagruimtes zijn ondergeschikt aan de woning en hebben geen invloed op een normaal gebruik van de woning en zijn ook niet in deze rapportage opgenomen.

Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van deze keuring.

Oplevering/overdracht

Het is raadzaam om bij oplevering van de woning nog even een rondje te lopen m.b.t. tekortkomingen die tijdens de keuring niet zichtbaar/bereikbaar waren i.v.m. aanwezige huisraad e.d.

Asbest

De aanwezigheid van asbesthoudende materialen is in woningen en/of (woon)gebouwen van voor 1994 niet uitgesloten. Een bouwkundige keuring is geen asbestinventarisatie. Om de aanwezigheid van asbestverdachte materialen uit te sluiten en/of in kaart te brengen dient u een asbestinventarisatie te laten uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf.

Vochtmetingen

Steekproefsgewijs zijn er vochtmetingen uitgevoerd in gevelplint, binnenmuren, vloeren en plafonds. Wanneer er verhoogde waarden zijn gemeten is dit opgenomen in deze rapportage.

Aardemetingen

Steekproefsgewijs zijn er aardemetingen uitgevoerd op aanwezige wandcontactdozen. Wanneer er afwijkingen zijn gemeten is dit opgenomen in deze rapportage.

Schilderwerk/houtwerk

Het is goed mogelijk dat bij groot onderhoud (schilderwerk) (meer) houtrot zichtbaar wordt of aanwezig is. Verborgene aantastingen kunnen zich openbaren bij schilderwerkzaamheden in verband met krabben en schuren.

Ondergrondse tanks/opslag

Naar de aanwezigheid van ondergrondse (opslag)tanks (gas en/of olie) en/of bodemverontreiniging is geen onderzoek gedaan.

Kopieerrecht

Niets uit deze rapportage mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Teelker B.V.

NHG rapportage

De rapportages van Teelker B.V. zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage van een bouwtechnische keuring voor de NHG aan moet voldoen. De NHG rapportage en bijbehorende eisen zijn achterin de rapportage weergegeven ter toelichting op de beoordeling en uitkomsten van de inspectie. De NHG-bijlage is verwerkt in de rapportage met de daarbij behorende coderingen en gestelde voorwaarden.

Informatie derden

Ingewonnen informatie bij derden valt buiten de verantwoordelijkheid van Teelker B.V.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek en heeft een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

Bereikbaarheid / zichtbaarheid

Niet alle onderdelen en ruimtes in/van de woning zijn altijd (geheel) aan alle zijden of volledig gezien. Er kunnen verhinderingen of beperkingen zijn in allerlei vormen, mogelijkheden en omstandigheden waardoor alleen de zichtzijde vanaf de plek waar de inspecteur staat ten tijde van de keuring is gezien en beoordeeld.

Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Deze bouwkundige keuring is op basis van steekproeven waarbij vooral wordt gecontroleerd op functionaliteit.

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).

Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen - terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken.

Beeldmateriaal

Niet alle foto's welke in deze rapportage zijn geplaatst komen precies overeen met het benoemde gebrek, met de tekst of met het aangeduide bouwdeel of de aangeduide installatie.

Opdracht tot uitvoering van deze inspectie

Bij het geven van de opdracht voor uitvoering van deze bouwtechnische keuring, al dan niet door uw tussenpersoon, bent u op de hoogte gesteld van de toepasselijkheid van onze AV (algemene voorwaarden) op deze door ons uitgevoerde inspectie en hierna volgende rapportage, deze voorwaarden kunt u terugvinden op onze website.

Kostenindicaties

De geraamde kosten in deze rapportage zijn een indicatie/inschatting op basis van het kostenbestand "Stichting Bouwkeurmeesters". De werkelijke kosten zijn sterk afhankelijk van de gekozen uitvoerende partij en het gewenste uitvoeringsniveau, ook per regio en locatie sterk kunnen verschillen. Er is geen rekening gehouden met de schaarste van uitvoerende partijen, hierdoor kunnen kosten hoger uitvallen dan geraamd. Voor de exacte prijsvorming dient u offertes op te vragen bij uitvoerende partijen.

Alle genoemde kosten in dit rapport zijn geen offerte voor eventuele uitvoering.

Normaal regulier onderhoud is niet begroot in deze bouwkundige opname en kosten calculatie.

De kosten zijn berekend op basis van landelijke gemiddelde bij gecombineerde uitvoering door één partij.

Indien u werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd door het bedrijf waaraan u de werkzaamheden wilt uitbesteden, een gespecificeerde offerte te laten maken.

Offerte bedragen kunnen afwijken van de in deze rapportage berekende kosten.

De berekende bedragen zijn exclusief bereikbaarheidskosten, zoals steigers en hoogwerkers.

De berekende kosten zijn exclusief eventuele offerte kosten, constructeurkosten, werkplek inrichting en eventuele veiligheidsvoorzieningen.

Alle in dit rapport benoemde kosten zijn ook exclusief kosten van voorbereiding om werkzaamheden te kunnen uitvoeren, of om de plaats van herstel te bereiken alsmede het wegnemen en terugplaatsen of passend maken van onderdelen.

Kosten of toeslagen ten gevolge van conjunctuur invloeden, alsmede kosten uitvoering, winst en risico, CAR, inrichten/opruimen werkplek, afvoeren afval, schaft en toiletunit zijn niet meegerekend in deze rapportage.

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 0 tot 5 jaar).
- Kosten voor verbetering: (dus niet direct noodzakelijk) op basis van vrijblijvende adviezen naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek en de bevindingen.
- Verbetervoorstel: wordt uitsluitend ingevoerd op verzoek van de opdrachtgever.

De kostenindicaties worden:

- Afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk).
- Gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden).
- Vermeldt 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.

Bijzonderheden

Algemene invloeden

Weersgesteldheid:	Bewolkt, 15 °C
Staat van de woning:	Niet bewoond, huisraad aanwezig
Opdrachtgever aanwezig bij keuring:	Nee
Verkopende makelaar aanwezig bij keuring:	Ja
Verkoper aanwezig bij keuring:	Nee
Bereikbaarheid:	goed
Energie label:	(www.zoekuwenergielabel.nl)

Informatie van betrokkenen/eigenaar/verkopend makelaar

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige- of installatietechnische gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde:

Ontvangen gegevens / Bijzonderheden / Mededelingen

Onderhoud	(zie vragenlijst verkoper/makelaar)
Bekende gebreken en/of tekortkomingen	(zie vragenlijst verkoper/makelaar)
Aanpassingen technische installaties	(zie vragenlijst verkoper/makelaar)
Bouwkundige aanpassingen	(zie vragenlijst verkoper/makelaar)

Nader (specialistisch) onderzoek

Toelichting

Een bouwkundige keuring is een visueel, steekproefsgewijs onderzoek. Dit heeft zijn beperkingen. Soms kan de inspecteur een onderdeel niet, of niet volledig beoordelen, maar zijn er wel signalen die voor de inspecteur aanleiding zijn nader onderzoek aan te raden. Deze onderdelen worden op deze pagina opgesomd met een inschatting van het risico.

Het niet opvolgen van het advies van de inspecteur met betrekking tot het laten uitvoeren van nader onderzoek kan mogelijk grote financiële gevolgen veroorzaken. Wij helpen u daar graag bij, door u inzicht te geven in de (financiële) impact van de mogelijke gevolgen.

Aanbevolen nader onderzoek op de volgende onderdelen

riolering

elektrische installatie

verwarming- en warm/koudtapwaterinstallatie | gas

milieu aspecten

ongedierte | schimmels | lekkages

Samenvatting

Onderstaand zijn de herstellkosten samengevat (prijspeildatum 1 juni 2025)

Gebouwonderdeel	actie(s)	kwaliteit	direct noodzakelijke kosten	op termijn noodzakelijke kosten	totaal
fundering		n.b.	€ -	€ -	€ -
kruipruimte kelder souterrain	O	n.b.	€ 350,00	€ -	€ 350,00
riolering	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
beganegrondvloer, entree niveau		Goed	€ -	€ -	€ -
verdiepingsvloeren balkons dakterrassen		Goed	€ -	€ -	€ -
binnenwanden separatiewanden (niet)dragend		Goed	€ -	€ -	€ -
betonwerk natuursteen gevelafwerking	H/O	Redelijk	€ 15.000,00	€ -	€ 15.000,00
metselwerk voegwerk gevelvulling		Goed	€ -	€ -	€ -
platte daken constructie dakbeschot < 15°		Goed	€ -	€ -	€ -
dakbedekking platte daken dakranden	O	Redelijk	€ -	€ 1.700,00	€ 1.700,00
hellende daken constructie dakbeschot > 15°		Goed	€ -	€ -	€ -
dakbedekking hellende daken aansluitingen	H	Redelijk	€ 250,00	€ -	€ 250,00
goten hemelwaterafvoer		Redelijk	€ -	€ -	€ -
schoorstenen ventilatiekanalen buiten-/binnendaks	O	Redelijk	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00
overstekken, boeiboorden en gootbetimmeringen		Redelijk	€ 4.800,00	€ -	€ 4.800,00
dakramen lichtkoepels dakkapellen	O	Redelijk	€ 350,00	€ -	€ 350,00
elektrische installatie	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
verwarming- en warm/koudtapwaterinstallatie gas	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
milieu aspecten	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
ventilatie isolatie	O	Redelijk	€ -	€ -	€ -
brandveiligheid	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
inbraakveiligheid		n.t.b.	€ -	€ -	€ -
ongedierte schimmels lekkages	O	n.t.b.	€ 500,00	€ -	€ 500,00
constructiedelen		Goed	€ -	€ -	€ -
kozijnen ramen deuren schilderwerk buiten	H/O	Redelijk	€ 4.500,00	€ -	€ 4.500,00
beglazing waterslagen vensterbanken ventilatie		Redelijk	€ -	€ -	€ -
kozijnen ramen deuren schilderwerk binnen		Goed	€ -	€ -	€ -
vloer -, wand -en plafond afwerkingen		Goed	€ -	€ -	€ -
trappen hekwerken balustrades doorval	O	Goed	€ 250,00	€ -	€ 250,00
badkamer toiletinrichting sanitaire voorzieningen	O	Redelijk	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00
keuken inrichting pantry's	O	Redelijk	€ 200,00	€ -	€ 200,00
Subtotaal			€ 28.200,00	€ 1.700,00	€ 29.900,00

Veiligheid	€ 550,00
Gezondheid	€ 4.500,00
Nader specialistisch onderzoek	€ 1.650,00

Kostenraming periodiek-/regulier onderhoud

Onderhoudskosten van een woning kunnen op verschillende manieren worden ingedeeld. Wanneer onderhoud achterstallig is, vallen de kosten veelal onder de directe kosten. Dit betekent dat er sprake is van noodzakelijk en meestal onverwacht onderhoud dat direct moet worden uitgevoerd om verdere schade te voorkomen/ te beperken.

Daarnaast zijn er periodiek terugkerende kosten voor normaal onderhoud. Dit betreft de geplande en regelmatige onderhoudswerkzaamheden die noodzakelijk zijn om de woning in goede staat te houden en toekomstige problemen te voorkomen.

	uitvoeren (startjaar)	cyclus (jaar)	kostenindicatie	jaarlijks reserveren
betonwerk natuursteen gevelafwerking				
Periodiek-/regulier onderhoud afwerkingen steenachtige materialen inclusief reparaties en aansluitingen	2026	15	€ 15.000,00	€ 1.000,00
metselwerk voegwerk gevelvulling				
Periodiek-/regulier onderhoud metselwerk/voegwerk inclusief reparaties	2026	1	€ 150,00	€ 150,00
dakbedekking platte daken dakranden				
Periodiek-/regulier onderhoud dakbedekking platte daken inclusief randaansluitingen. (Er is geen rekening gehouden met het eventueel verwijderen van vlonders of daktegels)	2026	1	€ 200,00	€ 200,00
dakbedekking hellende daken aansluitingen				
Periodiek-/regulier onderhoud dakbedekking hellende daken inclusief randaansluitingen	2026	1	€ 250,00	€ 250,00
goten hemelwaterafvoer				
Periodiek-/regulier onderhoud hemelwaterafvoeren, hulpstukken en dakgoten	2026	1	€ 200,00	€ 200,00
schoorstenen ventilatiekanalen buiten-/binnendaks				
Periodiek-/regulier onderhoud gemetselde schoorstenen.	2026	5	€ 150,00	€ 30,00
Periodiek-/regulier onderhoud dak doorvoeren/aansluitingen. (kosten nihil)	2026	5	€ 50,00	€ 10,00
overstekken, boeiboorden en gootbetimmeringen				
Periodiek-/regulier onderhoud buiten schilderwerk inclusief houtreparaties	2026	6	€ 4.800,00	€ 800,00
dakramen lichtkoepels dakkapellen				
Periodiek-/regulier onderhoud buiten schilderwerk inclusief houtreparaties	2026	6	€ 350,00	€ 58,33
Periodiek-/regulier onderhoud beglazingsrubbers, hang- en sluitwerk inclusief tochtwering en loodaansluitingen.	2026	6	€ 250,00	€ 41,67
kozijnen ramen deuren schilderwerk buiten				
Periodiek-/regulier onderhoud buiten schilderwerk inclusief houtreparaties	2026	6	€ 4.000,00	€ 666,67
Gangbaar maken en houden bewegende delen en hang- en sluitwerk	2026	1	€ 150,00	€ 150,00
beglazing waterslagen vensterbanken ventilatie				
Periodiek-/regulier onderhoud beglazingsrubbers, kitwerk, tochtwering, raamdorpelstenen en zonwering/rolluiken	2026	6	€ 350,00	€ 58,33
kozijnen ramen deuren schilderwerk binnen				
Incidenteel vervangen/herstellen hang- en sluitwerk	2026	1	€ 150,00	€ 150,00
trappen hekwerken balustrades doorval				
Periodiek-/regulier onderhoud buiten schilderwerk inclusief hout/metaalreparaties	2026	6	€ 250,00	€ 41,67
Jaarlijks te reserveren t.b.v. periodiek-/regulier onderhoud				€ 3.806,67

Toelichting op de inspectie/opname

gebouwonderdeel	actie: ****	k.v.: *****	code NHG
Advies of maatregel: Direct noodzakelijk te ondernemen acties t.b.v. functiebehoud*, gezondheid** en veiligheid***, inclusief kostenindicatie. Op termijn noodzakelijk te ondernemen acties t.b.v. functiebehoud* op termijn, inclusief kostenindicatie.	kwaliteit / conditie NEN2767		waardering geheel
	direct noodzakelijk		€ -
	op termijn noodzakelijk		€ -

Bevindingen:

Waargenomen (opbouw) onderdelen en/of waargenomen situatie.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

Omschrijving tekortkoming of gebrek, locatie, ernst, mogelijke risico's en advies t.b.v. functiebehoud*.

Aandachtspunten:

Omschrijving van belang zijnde aandachtspunten t.b.v. onderhoud, levensduur en zaken waar u rekening mee dient te houden.

Opmerkingen:

Indien van toepassing uitleg m.b.t. de inspectiewijze en overige relevante informatie en/of advies m.b.t. woningverbetering.

Informatief

Aanvullende informatie betreffende het geïnspecteerde onderdeel.

* dit heeft betrekking op de functie van een "aanwezig" onderdeel het advies kan hier ook vervanging zijn.

** dit heeft betrekking op ventilatie, schimmels en ongedierte.

*** dit heeft betrekking op het een veilig gebruik en de brandveiligheid.

**** S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).

***** 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,-.

Toelichting op de beoordeling NEN 2767 en NTA 8060:2021

NEN 2767 richt zich op conditiemeting van gebouwen en infrastructuur, terwijl NTA 8060:2021 specifiek is voor conditiemeting van woningen. NTA 8060:2021 beschrijft een methodiek voor visuele beoordeling en opnamelijst van gebreken in woningen. Beide normen geven methoden voor het beoordelen van technische staat, maar NEN 2767 is breder van toepassing en omvat ook infra-elementen.

De beoordeling van de technische staat waarin de woning verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

- *De kwaliteit* van de samenstellende onderdelen en van de woning als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en in hoeverre de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
- *De onderhoudstoestand* van de woning en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

Conditie	NEN2767	
1 Uitstekend	1	Het element vertoont incidenteel geringe gebreken
2 Goed	2	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
NTA 8060:2021 (Goed)		geen te nemen actie binnen 5 jaar
3 Redelijk	3	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
NTA 8060:2021 (Voldoende)		herstel/onderhoud is voorzien binnen 1 tot 5 jaar
4 Matig	4	De functieervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
NTA 8060:2021 (Onvoldoende)		herstel/vervanging is noodzakelijk binnen maximaal 1 jaar
5 Slecht	5	De functieervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.
NTA 8060:2021 (slecht)		herstel/vervanging is direct noodzakelijk
6 Zeer slecht	6	Technisch rijp voor sloop.
n.v.t.		Niet van toepassing, het onderdeel komt niet voor.
n.t.c. NW		Het onderdeel is redelijkerwijs niet visueel te inspecteren
n.t.b. NO		Onderdeel nader te beoordelen, specialistisch onderzoek.
n.b.		Onderdeel niet bereikbaar.

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

Inspectie/Opname

In dit hoofdstuk vindt u de opsomming van punten welke zijn gecontroleerd en eventueel aandacht verdienen. Deze punten zijn niet allemaal gebreken, en hoeven derhalve niet allemaal op korte termijn te worden aangepakt. Het betreft ook punten die voor de (toekomstige) bewoner van het pand in het kader van gezondheid en veiligheid van belang kunnen zijn. Direct noodzakelijke gebreken worden aangegeven achter de aanduiding "Advies of maatregel" en hiervoor wordt een kostenindicatie aangegeven.

fundering	actie:	k.v.: 100%	A.0
Advies of maatregel:		kwaliteit / conditie NEN2767	n.b.
		direct noodzakelijk	€ -
		op termijn noodzakelijk	€ -
		totale kosten	€ -

Bevindingen:

De woning is gefundeerd op een vaste grondslag

Opmerkingen:

Fundering niet te beoordelen, gezien de gevels en overige constructies is de fundering van de woning stabiel en voldoende draagkrachtig.

<https://www.kcaf.nl/funderingsviewer/>

Advies of maatregel:

Aanbrengen extra/verbeteren ventilatievoorzieningen kruipruimte/kelder/souterrain.

kwaliteit / conditie NEN2767	n.b.
direct noodzakelijk	€ 350,00
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ 350,00

Bevindingen:

Onder de woning is een kruipruimte aanwezig en is deels onderkelderd.

Kruipruimte tijdens keuring toegankelijk/beperkt zicht.

Ventilatievoorzieningen niet of onvoldoende aanwezig

Aandachtspunten:

Een vochtig klimaat heeft invloed op constructieve delen en leidingen. Het is raadzaam om deze regelmatig te inspecteren en waar nodig te herstellen/ te behandelen, denk hierbij aan het roesten/corroderen van metalen delen/leidingen en/of en aantasting door houtvernielers (ongedierte/schimmels)

Kelder

Een kelder moet waterdicht zijn en behoorlijk geventileerd, desondanks zal de ruimte veelal relatief vochtige blijven. Bij de beoordeling van de kwaliteit van een kelder wordt uitgegaan van het doel waarvoor de kelder is gemaakt, d.w.z. een in de zeventiende eeuw gemaakte kelder is door de aard van de constructie niet geschikt als opslagruimte voor kleding e.d., maar kan wel uitstekend dienen voor het opslaan van wijnen en vochtbestendig verpakt voedsel. Doorslaand vocht is soms te verhelpen door het aanbrengen van waterdicht stucwerk aan de binnenzijde. In geval van optrekkend vocht of lekkage, kan injecteren van de wanden en de grond er om heen uitkomst bieden. Dit is echter een vrij kostbare en specialistische aangelegenheid en succes is niet altijd verzekerd.

Kruipruimte

De beoordeling van kruipruimtes vindt, indien mogelijk, plaats bij aanwezige kruipluiken. De kruipruimte diende oorspronkelijk om de houten vloer te ventileren en te beschermen tegen optrekkend vocht, en zo aantastingen en rotting te voorkomen. Zorg dat de ventilatie van de kruipruimte altijd voldoende blijft. Bij houten vloeren is dit essentieel voor het behoud van de vloer; bij stenen vloeren heeft het meestal een positieve invloed op de vochtbalans in de woning. Water in de kruipruimte is ongewenst, doch niet altijd te vermijden. Indien er (regelmatig of permanent) water in staat, dient men met name stalen leidingen van gas en cv regelmatig te inspecteren i.v.m. gevaar op roestvorming. Zorg er daarom voor dat kruipruimtes altijd bereikbaar zijn; dus ook in tegel- en parketvloeren een luiken maken. Maak de begane grondvloer zoveel mogelijk lucht- en vochtdicht, zodat zo min mogelijk vocht naar de woning stroomt.

Advies of maatregel:

Controle/periodiek onderhoud door erkend installateur. (riolering)

kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
<i>nader specialistisch onderzoek</i>	€ 150,00
totale kosten	€ 150,00

Bevindingen:

Zichtbare delen zijn uitgevoerd in pvc, lood en gietijzer

Aanwezige toestellen functioneren naar behoren.

De rioleringsinstallatie is verouderd en het heeft de aanbeveling deze geheel/gedeeltelijk te vervangen/te vernieuwen

**Opmerkingen:**

Zichtbare delen zijn geïnspecteerd. Niet zichtbare leidingen en onderdelen zijn niet geïnspecteerd. Vooral bij woningen die leeg staan vormt de riolering een potentieel risico. Daar de riolering niet meer regelmatig is gebruikt, hebben kalk en etensresten alle tijd gekregen om uit te harden. Vaak wordt dit niet direct gemerkt tijdens een steekproef. Pas als de riolering intensief gebruikt gaat worden komen deze problemen naar voren. Houd bij een woning die langer leegstaat dus altijd rekening met enige kosten om de riolering schoon te maken.

In oudere woningen (voor 1970) kunnen loden en/of asbestverdachte afvoeren aanwezig zijn, het is raadzaam om deze bij en ingrijpende verbouwing te vervangen door pvc. Loden en/of asbestverdachte afvoeren leveren geen direct gevaar voor de gezondheid op, maar door de ouderdom/slijtage kunnen deze lek raken.

beganegrondvloer, entree niveau	actie:	k.v.: 100%	B.3
Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767	Goed	
	direct noodzakelijk	€	-
	op termijn noodzakelijk	€	-
	totale kosten	€	-

Bevindingen:

Houten en steenachtige vloeren.

In de houten vloeren is een licht verloop/ lichte doorvering waargenomen, dit is een authentieke tekortkoming en heeft verder geen invloed op de sterkte/stabiliteit van de vloeren.

Opmerkingen:

In de steenachtige vloeren kan enige scheurvorming voorkomen, deze is/wordt veroorzaakt door spanningen en werking in onderliggende constructies, ook de verschillende aanlegdieptes kunnen hier aan ten grondslag liggen.

Vloeren zijn vanaf de bovenzijde geïnspecteerd en beoordeeld.

Een lichte doorbuiging/afwijking van houten vloeren is toegestaan.

Ruimte tussen de balklagen is, in verband met de bereikbaarheid, niet geïnspecteerd.

Houten vloeren

Bij houten vloeren zal zelden visuele inspectie van de balklaag en het vloerhout mogelijk zijn, doch meestal is wel aan te geven of de vloeren voldoende stabiel zijn voor het normaal te achten gebruik.

verdiepingsvloeren balkons dakterrassen	actie:	k.v.: 100%	B.3
Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767	Goed	
	direct noodzakelijk	€	-
	op termijn noodzakelijk	€	-
	totale kosten	€	-

Bevindingen:

Houten en steenachtige vloeren.

In de houten vloeren is een licht verloop/ lichte doorvering waargenomen, dit is een authentieke tekortkoming en heeft verder geen invloed op de sterkte/stabiliteit van de vloeren.

Opmerkingen:

Vloeren zijn vanaf de bovenzijde geïnspecteerd en beoordeeld.

Een lichte doorbuiging/afwijking van houten vloeren is toegestaan.

Ruimte tussen de balklagen is, in verband met de bereikbaarheid, niet geïnspecteerd.

Houten zoldervloeren, wel of niet beloopbaar, zijn veelal in een lichtere constructie dan overige vloeren in de woning uitgevoerd. Houd bij het wijzigen van een zolderruimte naar een gebruiksruimte/verkeersruimte rekening met het versterken/verbeteren van de vloer. De niet beloopbare vloeren hebben veelal de functie van als plafondconstructie.

Houten vloeren

Bij houten verdiepingsvloeren zal zelden visuele inspectie van de balklaag en het vloerhout mogelijk zijn, doch meestal is wel aan te geven of de vloeren voldoende stabiel zijn voor het normaal te achten gebruik. Ook de Brandveiligheid speelt een rol; het plafond onder een houten vloer binnen een woning moet minstens 20 minuten weerstand bieden tegen branddoorslag c.q. overslag. Plafonds van gipsplaat, stucwerk op riet en steengaas hebben doorgaans voldoende brandweerstand; de overige materialen voldoen meestal niet. Verbetering van onveilige plafonds wordt meestal alleen geëist, wanneer men bouwvergunning aanvraagt. Desondanks is verbetering altijd te adviseren in verband met veiligheid. Zolang plafonds onvoldoende weerstand bieden, is het installeren van blusmiddelen en rookmelders zeer aan te raden. Bij stenenachtige verdiepingsvloeren spelen deze overwegingen in veel mindere mate een rol.

Advies of maatregel:

kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ -

Bevindingen:

Steenachtige binnenwanden (deels)voorzien van een afwerking.

Aandachtspunten:

In de binnenmuren is beperkte scheurvorming aanwezig, deze hebben geen constructieve betekenis maar zijn het gevolg van thermische werkingen en spanningen van/in de verschillende materialen. Esthetisch herstel kan op enig moment worden uitgevoerd, maar is ten behoeve van de constructiviteit niet noodzakelijk.

**Opmerkingen:**

Eventuele scheuren boven openingen in de muren zijn veelal zettingscheuren die verder geen invloed hebben op de stabiliteit van de woning. De scheur is weg te werken in de afwerklaag. Voor het afwerken van onderdelen zijn geen kosten opgenomen omdat deze in eigen beheer opgelost dienen te worden.

In de wanden kan wat lichte scheurvorming aanwezig zijn, deze scheurvorming is voornamelijk ontstaan door het werken/bewegen van aansluitende constructies en heeft geen invloed op de stabiliteit van de woning/de onderdelen. Het type afwerking heeft veelal invloed op de zichtbaarheid van scheurvorming.

In een harde afwerking zoals spuitwerk/stucwerk zal scheurvorming sneller zichtbaar zijn dan in een elastische behangsoort. Esthetische tekortkomingen, scheurvorming of gebreken, in eigen beheer.

Scheurvorming

Bij scheurvorming anders dan door krimp, is aangegeven wat de meest waarschijnlijke oorzaak is, zekerheid is zelden te geven. In wanden van kalkzandsteenelementen is het openkrimpen van bloknaden een veel voorkomend fenomeen; de sterkte noch de geluidsisolatie worden daardoor nadelig beïnvloed. Hetzelfde geldt voor krimpscheuren in betonnen wanden Bij voorzetwanden en betimmeringen is het zelden mogelijk om vast te stellen of isolatie is toegepast en of dit op de juiste wijze is aangebracht. Scheuren en vocht achter dikke c.q. stijve afwerkingen kunnen bij een visuele inspectie niet worden vastgesteld. Separatiewanden (= niet dragend werk) van gasbeton of gipsblokken vertonen meestal krimpnaden langs de aansluitingen dragende wanden en plafonds; de betreffende aansluitingen zijn opzettelijk flexibel uitgevoerd.

Advies of maatregel:***Periodiek-/regulier onderhoud gevelafwerkingen inclusief reparaties***

kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
direct noodzakelijk	€ 15.000,00
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ 15.000,00

Bevindingen:

De gevels zijn voorzien van pleisterwerk en de gevels zijn voorzien van een afwerking (sauswerk/keimwerk).

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

In de eindafwerking is veel scheurvorming waargenomen, door deze scheurvorming is er vocht achter de afwerking gekomen. Op deze plaatsen is de afwerking onthecht.

**Schilderwerk/Afwerkingen**

In de gevelafwerking is scheurvorming waargenomen en het is noodzakelijk om dit z.s.m. te repareren, deze afwerking heeft een beschermende functie.

Advies of maatregel:

kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ -

Bevindingen:

Gemetselde spouwmuren

Aandachtspunten:

Begroeiing/obstakels langs en tegen de gevels beperkt de ventilatie en kan vochtproblemen veroorzaken, het is daarom raadzaam om dit te verwijderen.

Straatwerk dat strak langs de gevel ligt bemoeilijkt een goede afwatering en kan op termijn schade aan de gevels veroorzaken.

Eventuele lichte scheurvorming of beschadigingen die aanwezig zijn. Uit bouwkundig oogpunt bezien is dit geen gebrek. Reparatie is niet echt zinvol omdat door thermische werkingen van de gevel de reparatie op termijn weer los zal komen. Bovendien worden door afwijkend kleur en structuur van de reparatiemortel de scheuren geaccentueerd.

Opmerkingen:

Beoordeling vanaf straatniveau.

Scheurvorming

In geval van scheurvorming is aangegeven wat de meest waarschijnlijke oorzaak is; zekerheid is zelden te geven. De aanwezigheid van isolatie in spouwmuren en voorzetwanden is niet altijd visueel vast te stellen; de kwaliteit ervan kan niet worden beoordeeld. Scheuren en vocht achter dikke c.q. stijve afwerkingen kunnen bij een visuele inspectie niet worden vastgesteld. Pas op met waterafstotende middelen en het schoonspuiten van de gevels! Vaak leidt dit tot schade aan de stenen/afwerkingen en in sommige gevallen zelfs tot een onomkeerbaar afschilferings-proces. Bij de keuze van een herstellmethode is het van belang dat eerst de oorzaak van de schade wordt vastgesteld. Pas nadat de oorzaak is weggenomen, kan duurzaam scheurherstel plaatsvinden. Scheuren in metselwerk worden in feite allemaal veroorzaakt door trekspanningen die te groot zijn om door de elasticiteit van het metselwerk opgevangen te worden. De redenen hiervoor kunnen verschillend van aard zijn. In veel gevallen zijn de oorzaken gecompliceerd, omdat er sprake is van een samenloop van diverse omstandigheden en factoren.

Voegwerk

Voegwerk waarvan het oppervlak zacht wordt, zal meestal binnen 10 - 15 jaar moeten worden vervangen, bij voorkeur door voegwerk zoals oorspronkelijk aanwezig; dit komt het uiterlijk van de woning ten goede en is in geval van massief metselwerk mede bepalend voor de waterdichtheid van de gevel.

platte daken constructie dakbeschot < 15°		actie:	k.v.: 100%	A.3
Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767			Goed
	direct noodzakelijk			€ -
	op termijn noodzakelijk			€ -
	totale kosten			€ -

Bevindingen:

Houten platdakconstructie(s).

Opmerkingen:

Esthetische tekortkomingen, scheurvorming of gebreken, in eigen beheer.

Doordat de constructies veelal niet zichtbaar zijn door afwerkingen (verlaagde plafonds en de dakbedekkingen) is de conditie van een dakbeschot niet altijd te controleren.

Het dak is beoordeeld op waarneembare/bereikbare delen.

Visuele beoordeling, samenhang constructie beoordeeld d.m.v. het belopen van het dak, hierbij is m.b.t. de Arbo-veiligheid een meter van de dakranden gebleven. Bij buitentemperaturen boven de 25 °C zijn platte daken niet betreden om beschadigingen te voorkomen.

Ruimte tussen de balklagen is, in verband met de bereikbaarheid, niet geïnspecteerd.

Advies of maatregel:

Vervangen bitumineuze dakbedekkingen en vervangen/herstellen dakranden en aansluitingen.

kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ 1.700,00
totale kosten	€ 1.700,00

Bevindingen:

Platte daken zijn voorzien van een bitumineuze- en zinken dakafwerking/dakbedekking.

Aandachtspunten:

De bitumineuze dakbedekking is verouderd/ gedateerd, onvolkomenheden/ lekkages kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Houd rekening met het vervangen/ overlagen van de dakbedekking en het vervangen van de dakranden en randaansluitingen op termijn.

De overige dakbedekking is in een redelijke tot goede conditie, maar onvolkomenheden/lekkages kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Houd rekening met plaatselijk herstel van de dakbedekking en dakranden/randaansluitingen tijdens het onderhoud.

**Zinken dakbedekkingen**

Zink gedekte platte daken blijven in de regel tussen de 50 en 75 jaar (soms langer) waterdicht, mits regelmatig (eens per 5-7 jaar) de randen en aansluitingen worden gecontroleerd en onderhouden. Enig restwater op een platdak na neerslag is niet te vermijden en niet schadelijk voor de bedekking. De lange levensduur heeft zink te danken aan een hoge corrosiebestendigheid, maar ook een goede installatie van het product is zeer belangrijk. Een hellend dak houdt het 75 jaar tot meer dan 100 jaar vol. Een zinken dakgoot heeft een levensduurverwachting van 50 tot zelfs 75 jaar.

Bitumineuze dakbedekkingen

Bitumineus gedekte platte daken blijven in de regel tussen de 10 en 15 jaar (soms langer) waterdicht, mits regelmatig (eens per 5-7 jaar) de randen en aansluitingen worden gecontroleerd en onderhouden. Enig restwater op een platdak na neerslag is niet te vermijden en niet schadelijk voor de bedekking. Met name bij aluminium daktrimmen (de rand-afwerkingen) dient u bedacht te zijn op scheurtjes, die ontstaan door werking van het aluminium. Ook doorvoeren zijn bekende punten waar lekkage kan ontstaan. Let ook op de aansluitingen aan de omliggende hoger opgaande constructies. Hier is meestal lood gebruikt om een waterdichte aansluiting te maken. Als de delen langer zijn dan circa 1 meter treedt op den duur scheurvorming op. Grind op platte daken dient als ballast en om de bedekking tegen Ultraviolette straling te beschermen (de meeste modernere dakbedekkingen hebben geen grind meer nodig voor UV-bescherming). Vlakke daken zijn niet bedoeld om te worden belopen, tenzij hier specifieke voorzieningen voor zijn getroffen. Bovendien hoort om een begaanbaar dak een deugdelijk hek te staan in verband met veiligheid.

hellende daken constructie dakbeschot > 15°		actie:	k.v.: 100%	B.1-2
Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767			Goed
	direct noodzakelijk			€ -
	op termijn noodzakelijk			€ -
	totale kosten			€ -

Bevindingen:

Houten hellende dakconstructie, houten delen dakbeschot.

Opmerkingen:

Bij oudere woningen is enige doorzadeling gerelateerd aan het bouwjaar van de woning niet ongewoon.

Esthetische tekortkomingen, scheurvorming of gebreken, in eigen beheer.

Het dakbeschot is steekproefsgewijs geïnspecteerd door het wegnemen van een enkele dakpan <10%.



Het dak is beoordeeld op waarneembare/bereikbare delen.

Ruimte tussen de balklagen is, in verband met de bereikbaarheid, niet geïnspecteerd.

Vervorming daken

In hellende dakconstructies kan enige vervorming voorkomen door doorbuiging, dit kan zijn veroorzaakt door een lichte constructie en/of wijzigingen in de dakconstructie. Vaak komt dit voor als de binnenzijde is voorzien van een afwerking. Ook het weer heeft hier invloed op.

dakbedekking hellende daken aansluitingen	actie: H	k.v.: 100%	A.3
Advies of maatregel: Plaatselijk herstel dakpannen/hulpstukken/panlatten.	kwaliteit / conditie NEN2767		Redelijk
	direct noodzakelijk		€ 250,00
	op termijn noodzakelijk		€ -
	totale kosten		€ 250,00

Bevindingen:

Het hellende dak is voorzien van keramische dakpannen.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

Enkele dakpannen liggen scheef/sluiten onvoldoende aan en onvolkomenheden/lekkages kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Houd rekening met incidenteel herstel/deelvervanging.



Aandachtspunten:

De dekking van een keramisch pannendak is niet optimaal en vormt een verhoogd risico op lekkage, zeker bij slagregen of stuifsnieuw. Naast het reguliere onderhoud is het raadzaam om het dak regelmatig te controleren op gebreken, daar waar nodig een pan vervangen en/of qua dekking corrigeren (recht leggen).

Opmerkingen:

Beoordeling vanaf straatniveau.

Regelmatige inspectie van het dak is gewenst, kapotte en of beschadigde pannen dienen te worden vervangen.

Algengroei en mosvorming

Vaak het "groen worden" genoemd, zijn verschijnselen waar alle dakbedekking materialen op termijn mee geconfronteerd kunnen worden. De kans op "groen worden" heeft te maken met de mate waarin uw huis bloot staat aan wind en neerslag, maar ook andere factoren zoals de ventilatie tussen de dakpannen en het onderdak, de nabijheid van bomen, de helling (hoe flauwer de helling, hoe trager de waterafvoer) en de ligging van uw dak (noordkant, schaduw e.d.) spelen een rol. Ook de toenemende luchtvervuiling en zure regen hebben een negatieve invloed op dit fenomeen. Om het risico van algenvorming op uw dak te verkleinen, is het van groot belang er voor te zorgen dat uw dak kan drogen na regenbuien. Een goede ventilatie tussen de dakpannen en het onderdak, gaande van de dakgoot tot de nok is onontbeerlijk. Deze ventilatie kan op meerdere manieren worden verkregen: het plaatsen van ventilatiepannen, het gebruik van een zelfventilerende nokconstructie en het plaatsen van voldoende hoge tengels en zorg dragen voor een open dakvoet. In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal. Dit verhindert de ventilatie en kan verrotting van het dakbeschot of panlatten veroorzaken. Veel dakpannen moeten op enig moment herlegd worden om de ventilatie te waarborgen.

goten hemelwaterafvoer	actie:	k.v.: 100%	A.3-1
Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk	
	direct noodzakelijk	€	-
	op termijn noodzakelijk	€	-
	totale kosten	€	-

Bevindingen:

Zinken dakgoten en pvc hemelwaterafvoeren.

Opmerkingen:

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

Regelmatig reinigen afvoerputten en goten, verstoppingen e.d. dienen in eigen beheer te worden verholpen.

schoorstenen ventilatiekanalen buiten-/binnendaks	actie: O	k.v.: 100%	A.3-2
Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk	
	direct noodzakelijk	€	1.000,00
	op termijn noodzakelijk	€	-
	totale kosten	€	1.000,00

Bevindingen:

In het dakvlak zijn 1 schoorsteen en diverse dakdoorvoeren opgenomen.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

In de afwerking is scheurvorming waargenomen



Opmerkingen:

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 binnenkant te inspecteren.

overstekken, boeiboorden en gootbetimmeringen	actie:	k.v.: 100%	A.3
Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767		
Periodiek-/regulier onderhoud schilderwerk inclusief reparaties	Redelijk		
	direct noodzakelijk	€	4.800,00
	op termijn noodzakelijk	€	-
	totale kosten	€	4.800,00

Bevindingen:

Houten boeiboord(en), houten gootbetimmering(en) en houten dakoverstek(en).

Schilderwerk/Afwerkingen

Het buitenschilderwerk is/wordt schraal, verflagen zijn op diverse plaatsen ingescheurd/beschadigd en op een enkele plaats is het houtwerk licht aangetast/beschadigd. Het is noodzakelijk om binnen 1 jaar periodiek onderhoud uit te voeren, houd hierbij rekening met incidenteel repareren van het houtwerk.



Aandachtspunten:

Tussen een afwerking en onderliggend houtwerk dienen (in verband met een risico op condensatie en mogelijk houtrot) ventilatie mogelijkheden aanwezig te zijn, materialen mogen niet vlak op een houten ondergrond worden gemonteerd.

dakramen lichtkoepels dakkapellen	actie: O	k.v.: 100%	A.3
Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767		
Periodiek-/regulier onderhoud schilderwerk inclusief reparaties	Redelijk		
	direct noodzakelijk	€	350,00
	op termijn noodzakelijk	€	-
	totale kosten	€	350,00

Bevindingen:

In het dakvlak zijn 1 dakkapel en 2 lichtkoepels opgenomen.

Schilderwerk/Afwerkingen

Het buitenschilderwerk is/wordt schraal, verflagen zijn op diverse plaatsen ingescheurd/beschadigd en op een enkele plaats is het houtwerk licht aangetast/beschadigd. Het is noodzakelijk om binnen 1 jaar periodiek onderhoud uit te voeren, houd hierbij rekening met incidenteel repareren van het houtwerk.



Advies of maatregel:

Controle/periodiek onderhoud door erkend installateur inclusief diverse kleine aanpassingen/verbeteringen. (elektrische installatie)

Diverse noodzakelijke aanpassingen/verbeteringen.

kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
<i>nader specialistisch onderzoek</i>	€ 500,00
veiligheid	€ 150,00
totale kosten	€ 650,00

Bevindingen:

12 groepen 16A, 3x aardlekschakelaar aanwezig.

De elektrische installatie is deels gedateerd en onvolkomenheden/storingen kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Het heeft de aanbeveling de installatie te moderniseren.

**Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:**

Enkele wandcontactdozen lijken geaard, maar zijn dit niet. Het is raadzaam om deze van aarde te voorzien of te vervangen door ongeaarde wandcontactdozen.

Enkele verzamelkasten zijn niet afgedekt/onbeschermd bedraden, het is noodzakelijk om dit te verbeteren.

**Aandachtspunten:**

Houd rekening met enige verbeteringen/deelvervanging van schakelmateriaal/wandcontactdozen/aansluitpunten.

Opmerkingen:**Elektrische installatie**

Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen. Zekeringen zijn niet op werking getest + aarding is niet doorgemeten. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Kosten hiervoor zijn niet in deze rapportage opgenomen. De installatie is niet gekeurd in relatie tot de geldende NEN normen. Wanneer de aardlekschakelaar ontbreekt wordt geadviseerd deze uit veiligheidsoverweging aan te brengen.

Advies of maatregel:

Controle/periodiek onderhoud door erkend installateur inclusief aanpassingen/verbeteringen aan het distributiesysteem (beugels, leidingen, toestellen en kranen). (verwarming, gas en water)

kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
<i>nader specialistisch onderzoek</i>	€ 500,00
totale kosten	€ 500,00

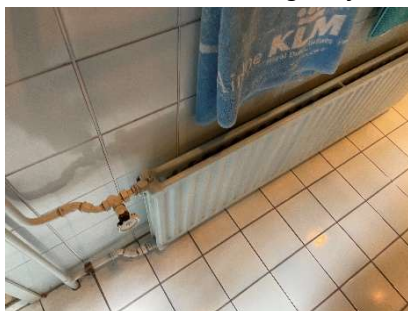
Bevindingen:

ATAG CV-ketel gasgestookt bouwjaar 2018.

De installatie is niet zichtbaar geaard.

**Aandachtspunten:**

Mechanische/gemotoriseerde onderdelen van een verwarmingsinstallatie hebben veelal een beperkte levensduur (10 tot 15 jaar). Houd rekening met diverse aanpassingen/verbeteringen aan het distributiesysteem (beugels, leidingen, toestellen en kranen). Enkele toestellen en leidingen zijn beschadigd en/of van onvoldoende beugels voorzien en het is raadzaam om dit te verbeteren.

**Opmerkingen:**

Wanneer een cv-ketel ouder is dan 10 jaar wordt vervanging op termijn geadviseerd.

Radiatoren die zijn voorzien van schilderwerk hebben een verminderde verwarmingscapaciteit.

De installatie

Geadviseerd wordt de cv-installatie periodiek te laten onderhouden. Goed onderhouden en juist afgesteld apparaat verhoogt de levensduur, bespaart energie en is goed voor het milieu. De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar. Een ketel van die leeftijd hoeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen.

De installatie is niet gekeurd in relatie tot de geldende NEN normen e.d. en er zijn ook geen metingen uitgevoerd m.b.t. CO.

In oudere woningen (voor 1970) kunnen loden waterleidingen aanwezig zijn, het is raadzaam om deze bij een ingrijpende verbouwing te vervangen door koper. Loden waterleidingen leveren gevaar voor de gezondheid op en door de ouderdom/slijtage kunnen deze ook lek raken.

Advies of maatregel:

Nader specialistisch onderzoek asbestverdachte materialen.

<https://asbest-laboratorium.nl>

kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
<i>nader specialistisch onderzoek</i>	€ 250,00
totale kosten	€ 250,00

Bevindingen:

Asbestverdachte leidingisolatie cv-leidingen..

**Aandachtspunten:**

Er zijn tijdens de inspectie asbestverdachte materialen waargenomen, maar dit wil niet zeggen dat er verder geen asbestverdachte materialen in de woning aanwezig kunnen zijn. Denk hierbij aan niet zichtbare waterkeringen in gevels, leidingisolatie, dakbeschot, ventilatie kanalen en/of rookgasafvoeren.

Opmerkingen:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest>

Asbestverdachte materialen

Asbestverdachte materialen e.d. die in goede staat zijn, kunnen het beste blijven zitten. Zij leveren geen gevaar op als het materiaal onbeschadigd is, niet wordt bewerkt en ook niet beschadigd kan raken. Het is verboden om dusdanig met het materiaal om te gaan dat anderen daarbij in gevaar worden gebracht. Bewerken met een hogedrukspuit, staalborstel of schuurpapier is dus verboden. Als de materialen verweerd of brokkelig zijn, kunnen asbestvezels vrijkomen. Op de beschadigde plekken is de vezelige structuur dan goed te zien. In dit geval kunnen de materialen beter worden verwijderd.

Advies of maatregel:

Aanbrengen permanente afzuiging en een regelbare toevoer (TIP/ADVIES)

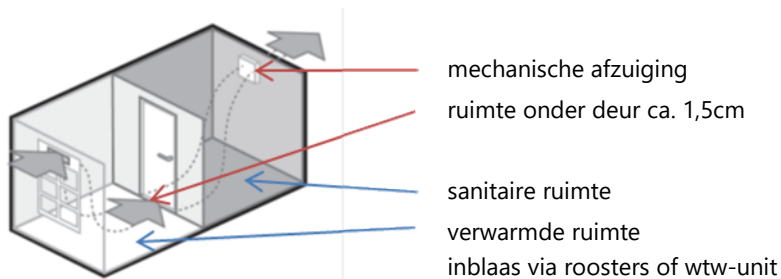
kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
gezondheid	€ 4.500,00
totale kosten	€ 4.500,00

Bevindingen:

Ventilatie geschiedt d.m.v. te openen delen zoals ramen, deuren, natuurlijke ventilatie, geschakelde mechanische afzuiging en enkele regelbare ventilatieroosters

Aandachtspunten:

In de woning ontbreekt een permanente afzuiging en er is onvoldoende regelbare aanvoer. Het is raadzaam om dit aan te brengen, hierbij dienen de toegangsdeuren van de sanitaire ruimtes te worden ingekort zodat er een ruimte van ca. 1,5 cm ontstaat tussen de vloer en de onderzijde van de deuren.

**Ventilatie**

Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel van bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk. Bij het toepassen van mechanische ventilatie dient er wel voldoende toevoer te zijn van lucht via te openen delen en/of ventilatieroosters. Voor een optimale ventilatie is het raadzaam om de natte ruimtes en de keukens te voorzien van een mechanische ventilatie.

Advies of maatregel:

Preventief vervangen/aanbrengen rookmelders

Plaatsen voldoende rook-/co-melders.

kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
veiligheid	€ 200,00
totale kosten	€ 200,00

Bevindingen:

Verouderde/ verkeerd geplaatste/ onvoldoende tot geen rook-/co-melders aanwezig.

Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht

Deze verplichting bestaat al sinds 2003 voor nieuwbouwhuizen, maar in de nieuwe wetgeving staat dat ook in bestaande woningen op iedere verdieping een rookmelder moet hangen.

Een bestaande woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604. Deze eis is van toepassing vanaf 1 juli 2022.

Rookmelders

Plaats minimaal één brand/rookmelder op elke etage. Voor meer informatie kijkt u op <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid>

Advies of maatregel:

kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ -

Bevindingen:

De woning is voorzien van voldoende inbraakwerend hang- en sluitwerk..

Opmerkingen:

<http://www.politiekeurmerk.nl>

Advies of maatregel:

Diverse reparaties/aanpassingen met betrekking tot lekkages/ gevolgschade(s).

Nader specialistisch onderzoek houtborende insecten en schimmels.

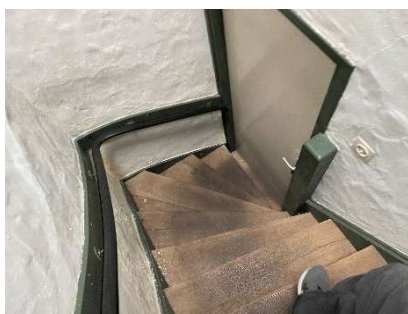
kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
direct noodzakelijk	€ 500,00
op termijn noodzakelijk	€ -
<i>nader specialistisch onderzoek</i>	€ 250,00
totale kosten	€ 750,00

Bevindingen:

Lekkageplek in plafond onder erker en in het trappenhuis. Vochtdoorslag schoorsteen. Tijdens de inspectie zijn er geen actieve lekkages waargenomen

**Aandachtspunten:**

In de kelderwanden is op diverse plaatsen het vochtgehalte gemeten wat varieert tussen de 50% en 70%. Door het vocht in de wanden zijn de afwerkingen losgeraakt/onthecht. Deze plekken zijn vervolgens kwetsbaar voor mechanische beschadigingen. Het is aan te bevelen om de wandafwerkingen te verwijderen (tot op het metselwerk) en vervolgens te voorzien van een vochtregulerende afwerking.

**Opmerkingen:**

Steekproefsgewijs zijn er vochtmetingen in de wanden en vloeren gedaan, hier zijn, betreffende de locaties, geen zorgelijke waardes gemeten.

Houten delen zijn niet altijd/of volledig te controleren op houtborende insecten, altijd kunnen er wat sporen aanwezig zijn.

Houtborende insecten bevinden zich veelal in het zachte hout aan de oppervlakte.

De larven vreten zich een weg door het hout. Na verloop van tijd (ongeveer 3 – 5 jaar) komen ze uit het hout en ontpoppen ze zich tot een houtwormkever.

Op dat moment ziet u pas de gaatjes. Tijdens een bouwkundige keuring kunnen ze aanwezig zijn, maar dus niet waar te nemen.

Advies of maatregel:

kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ -

Bevindingen:

Opgenomen bij de betreffende onderdelen.

Aandachtspunten:

Boven de gevelkozijnen is zowel binnen als buiten horizontale scheurvorming waargenomen. Dit lijkt te zijn opgetreden na het vervangen van houten kozijnen door kunststof kozijnen. Op diverse plaatsen zijn bovenliggende constructies iets doorgebogen. Gezien het verloop van de scheuren zijn er wel lateien/opvanconstructies aanwezig.

**Opmerkingen:**

Beoordeling o.b.v. zichtbare/waarneembare constructieve onderdelen.

Advies of maatregel:

Plaatselijk herstel/repareren beschadigde delen en nalopen bewegende delen inclusief herstel/repareren hang- en sluitwerk.

Periodiek-/regulier onderhoud schilderwerk inclusief reparaties

kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
direct noodzakelijk	€ 500,00
direct noodzakelijk	€ 4.000,00
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ 4.500,00

Bevindingen:

Houten-, metaal- en kunststof kozijnen voorzien van bewegende delen.

Houten raamluiken.

Schilderwerk/Afwerkingen

Het buitenschilderwerk is/wordt schraal, verflagen zijn op diverse plaatsen ingescheurd/beschadigd en op een enkele plaats is het houtwerk licht aangetast/beschadigd. Het is noodzakelijk om binnen 1 jaar periodiek onderhoud uit te voeren, houd hierbij rekening met incidenteel repareren van het houtwerk.

**Aandachtspunten:**

Slijtage van het hang- en sluitwerk en de bewegende delen is niet te voorkomen, op termijn dient u rekening te houden met herstel en/of vervanging.

Houten buitenkozijnen

De in de gevels aanwezige kozijnen, ramen en deuren moeten zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde door een dichte verflaag tot op het glas worden beschermd. Zelfs de kwetsbare kozijnen uit de 60er en 70er jaren kunnen bij goed onderhoud nog tientallen jaren mee. De meeste dekkende producten halen een standtijd van 4 -6 jaar; bij transparante afwerkingen is dit maximaal 2 jaar, waarbij ook de ligging t.o.v. weer en wind een rol speelt. Als u zelf gaat schilderen dient u zich te realiseren, dat het resultaat sterk afhankelijk is van de voorbereiding van de ondergrond. Maak deze dus zeer goed schoon en verwijder alle onbetrouwbare lagen. Ga niet met een dekkend product over een transparant afgewerkte ondergrond heen, dan krijgt u onvoldoende hechting. Houdt u aan de voorschriften van de verfproducent. Let ook op de onderste glaslaten bij dubbel glas; vervang zo mogelijk niet-geventileerde latten door geventileerde exemplaren. Behandel de binnenzijde van gevelkozijnen als BUITENWERK; ook hier is door condens vochtbalans aanwezig. Let bij boeiboorden en betimmeringen goed op kops hout en randen van multiplex, deze zijn gevoelig voor inwatering. Goed dampdicht schilderwerk aan de binnenzijde van uw woning voorkomt dat waterdamp door het hout wordt opgenomen. De kwaliteit van het binnenschilderwerk is dan ook mede bepalend voor de levensduur van het houten kozijn of plaatmateriaal.

beglazing waterslagen vensterbanken ventilatie	actie:	k.v.: 100%	B.2-1
------------------------------------------------------	--------	------------	--------------

Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
	direct noodzakelijk	€ -
	op termijn noodzakelijk	€ -
	totale kosten	€ -

Bevindingen:

De woning is deels voorzien van isolerende beglazing..

Opmerkingen:

Gebroken, lekke en/of beschadigde beglazing zijn voor eigen rekening.

kozijnen ramen deuren schilderwerk binnen	actie:	k.v.: 100%	B.6
-------------------------------------------------	--------	------------	------------

Advies of maatregel:	kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
	direct noodzakelijk	€ -
	op termijn noodzakelijk	€ -
	totale kosten	€ -

Bevindingen:

Houten kozijnen voorzien van stompe deuren.

Aandachtspunten:

Slijtage van het hang- en sluitwerk en de binnendeuren is niet te voorkomen, op termijn dient u rekening te houden met herstel en/of vervanging.

Opmerkingen:

Incidenteel herstel/repareren beschadigde kozijnen/binnendeuren in eigen beheer.

Advies of maatregel:

kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
direct noodzakelijk	€ -
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ -

Bevindingen:

Alle wanden, vloeren en plafonds zijn voorzien van een afwerking

Afwerkingen zijn gedateerd/verouderd en het heeft de aanbeveling deze te vernieuwen.

Aandachtspunten:

Verspreid hol klinkend stucwerk. Stucwerk is een afwerking. Door een onvoldoende hechting kunnen hol klinkende plaatsen voorkomen.

Bij werkzaamheden aan wandafwerking/stucwerk rekening houden met herstel.

**Opmerkingen:**

Rond gevelopeningen klinkt het stucwerk hol, hier is de hechting vaak niet optimaal door het werken van de, bij elkaar komende, onderdelen (gevel, kozijnen, dak en dakgoot).

Esthetische tekortkomingen, scheurvorming of gebreken, in eigen beheer.

Plaatselijk herstel/repareren beschadigingen in eigen beheer.

Verlaagde plafonds en voorzetwanden kunnen voorzieningen t.b.v. vochtwering, isolatie en draagconstructies verbergen, hierdoor is het niet altijd zichtbaar hoe achterliggende constructie zijn opgebouwd en in hoeverre hier onvolkomenheden aanwezig zijn.

Advies of maatregel:***Periodiek-/regulier onderhoud schilderwerk inclusief reparaties***

Aanpassen hekwerk(en)/leuning(en) m.b.t. de veiligheid.

kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
direct noodzakelijk	€ -
direct noodzakelijk	€ 250,00
veiligheid	€ 200,00
totale kosten	€ 450,00

Bevindingen:

Houten verdiepingstrap(pen)/ houten- en metalen hekwerk(en) .

Schilderwerk/Afwerkingen

Het buitenschilderwerk is/wordt schraal, verflagen zijn op diverse plaatsen ingescheurd/beschadigd en het is noodzakelijk om binnen 1 jaar periodiek onderhoud uit te voeren, houd hierbij rekening met incidenteel herstel.

Aandachtspunten:

Hekwerken voldoen niet aan de huidige veiligheidseisen qua hoogte, openingen en/of opklimmogelijkheid en het is raadzaam om dit aan te passen.



Advies of maatregel:

Diverse verbeteringen/aanpassingen m.b.t. de hygiëne, waterdichtheid en functionaliteit inclusief herstel/deelvervanging **tegelwerk/voegwerk/kitwerk en sanitair**.

kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
direct noodzakelijk	€ 1.000,00
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ 1.000,00

Bevindingen:

Sanitaire ruimtes zijn deels gedateerd, maar functioneel

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

Een enkele tegel klinkt hol, er is een verhoogd vochtgehalte gemeten achter het tegelwerk en het voegwerk/kitwerk is deels verouderd/niet toereikend, herstel/verbetering is noodzakelijk om de functionaliteit/waterkerendheid te waarborgen. Controleer regelmatig het voegwerk op gebreken. Kalkverwijderende schoonmaakmiddelen hebben een negatieve invloed op het voegwerk van de tegels.

**Aandachtspunten:**

Het is raadzaam om, i.v.m. de hygiëne en het waarborgen van de waterdichtheid, eens in de 5 jaar de kitvoegen te vervangen.

Hol klinkende tegels is veelal gerelateerd aan het formaat en de vlakheid van een tegel en is niet direct een tekortkoming.

Opmerkingen:

Mechanische onderdelen (whirlpools en stoomcabines) zijn niet gecontroleerd op functioneren en het heeft de aanbeveling om dit bij de oplevering/overdracht te controleren.

Bij aanwezigheid van gedateerd of beschadigd sanitair adviseren wij dit, i.v.m. de hygiëne, te vervangen.

Advies of maatregel:

Diverse aanpassingen/verbeteringen.

kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
direct noodzakelijk	€ 200,00
op termijn noodzakelijk	€ -
totale kosten	€ 200,00

Bevindingen:

De keuken is gedateerd, maar functioneel

**Opmerkingen:**

Aanwezige apparatuur is niet gecontroleerd op functioneren en het heeft de aanbeveling om dit bij de oplevering/overdracht te controleren.

Resumé

Algemene indruk gekeurd pand		opmerking
Bouwkundige staat uitwendig	Goed	
Bouwkundige staat inwendig	Goed	
Algehele indruk exterieur	Redelijk	
Algehele indruk interieur	Redelijk	

Toelichting op te controleren onderdelen

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. In dit onderzoek is de fundering indien mogelijk visueel geïnspecteerd. Globaal worden twee funderingstypen onderscheiden; op staal of onderheid. Bij funderingen op staal wordt middels een betonnen strook direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Indien een gebouw is onderheid staat het op palen, ook hier kan enige zetting optreden doch in mindere mate. Aan de hand van scheurvorming of scheefstand is vast te stellen of de fundering stabiel is. Zetting kan ontstaan kort na de bouw van het pand of door veranderingen in de ondergrond. Over het algemeen leidt zetting niet tot grote schade.

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). Kruipruimtes worden uitsluitend visueel vanaf een luik geïnspecteerd, indien daartoe aanleiding is kan de inspecteur besluiten om een nader onderzoek in te stellen of specialistisch onderzoek aan te bevelen. Voldoende ventilatie is noodzakelijk om optrekkend vocht/condens aan de onderzijde van de beganegrondvloer weg te kunnen ventileren. Indien er regelmatig water staat wordt het isoleren van leidingen aanbevolen om roestvorming te voorkomen. Deze leidingen dienen onder geen voorwaarde in het water te liggen. Bij woningen gebouwd na 1995 is de aanwezigheid van kruipruimteventilatie minder noodzakelijk. Gezien de dichte bouwmethode is enige condensvorming aan de onderzijde van betonvloeren te accepteren. In het geval dat een woning een houten begane grondvloeren heeft is kruipruimteventilatie zeer noodzakelijk.

Riolering

Bij gres rioleringen rekening houden met algehele vernieuwing op termijn. Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren. Derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden.

Balken, vloerdelen en constructie

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. Stalen onderslagen dienen vrij te zijn van roest. Zonodig behandelen of vervangen. Door betonrot aangetaste draagribben, geheel vrijhakken van het bewapeningsijzer en ontroesten aangetast materiaal. Bij constatering van betonrot moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies.

Gevels / beton / metselwerk en voegwerk

Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken 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 leuningen vastzetten ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen. Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct is aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk. Indien scheurvorming is waargenomen, is voor zover mogelijk de oorzaak aangegeven. Oppervlaktereparaties van scheurvorming zijn meestal van tijdelijke aard. Indien van toepassing kan uitgesleten voegwerk plaatselijk gerepareerd worden. Hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is, dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden. Lood in gevels dient te zijn aangebracht in stroken van max. 1,5m1 bij langere stukken bestaat t.g.v. werking de kans op scheurvorming.

Dak

Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.

Toelichting op te controleren onderdelen (vervolg)

Dakbedekking en goten

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 zonodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen. De meeste daken zijn voorzien van betonnen of keramische dakpannen. Met name de oude keramische soorten vertonen nogal eens vochtdoorslag. Dit kan geen kwaad mits het dakbeschot en de panlatten d.m.v. voldoende ventilatie snel weer kan drogen. De levensduur van de pannen bedraagt gemiddeld 40-50 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe daktengels, panlatten en plaatselijk reparatie van het dakbeschot. Platte daken zijn voor voorzien van mastiek, bitumineuze- of kunststof bedekking. Moderne bitumineuze bedekkingen hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 – 20 jaar. Kritieke punten bij dit soort daken zijn de detailleringen en aansluitingen. Steeds vaker worden kunststof dakbedekkingen toegepast. Dit soort bedekkingen heeft een levensduur van gemiddeld 30 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling te voorkomen. Periodiek dienen daken geïnspecteerd te worden en te worden gereinigd. Zinken goten hebben een levensduur van 20-25 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden. Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening gehouden te worden met herstel van de goot constructie.

Schoorstenen en kanalen buitendaks

Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen. 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 geïnspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen welke in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.

Overstekken en boeiborden

Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk scheuren, stopen, tweemaal gronden en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.

Installaties water/ gas / elektra / cv-warmtevoorziening

De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor het vervangen van de loden leidingen tot uw voordeur. De meeste van deze toevoerleidingen of dienstleidingen zijn inmiddels vervangen door tyleen. Bij vervangen van deze invoer vervalt direct de aarding via de waterleiding. In de meeste gevallen zal een aardpen t.b.v. de aarding worden geslagen. Elektra systemen dienen te voldoen aan de normen. Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading. In dergelijke gevallen dient deze bedrading te worden vervangen. Indien nog stalen leidingen aanwezig zijn wordt i.v.m. de stroomgeleiding geadviseerd deze leidingen te vervangen. Het vervangen van stalen leidingen is geen voorschrift. Gasmeters dienen een deugdelijke wand of vloer bevestiging te hebben. Bij ontbreken ervan contact opnemen met de leverancier. Cv-ketels en/of gasgeisers dienen te zijn voorzien van een deugdelijke rookgas afvoer. Bij ontbreken ervan wordt een post opgenomen voor het alsnog aanbrengen. Economisch afgeschreven toestellen worden ter vervanging als termijn post opgenomen.

Ventilatie en vocht

Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.

Toelichting op te controleren onderdelen (vervolg)

Brandveiligheid

Polystyreen (piepschuim) tegels, zachtboard en PVC-schroten zijn zeer brandgevaarlijk, deze produceren bij brand zeer giftige rookgassen en zijn zeer smeltgevaarlijk hetgeen ernstige brandwonden kan veroorzaken. Tempex en PVC-schroten dienen te worden verwijderd. De brandwerendheid, eigenlijk "weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag", is vooral van belang bij scheidingswanden, deuren, ramen en plafonds. Voor binnenwanden is de brandwerendheid in principe 20 minuten. Gipskarton, gipsvezelplaat, silicaatplaat, multiplex, en meubelpaneel zijn hiervoor geschikt. Niet geschikt zijn: hardboard, houtvezelcement plaat, multiplex van naaldhout, schroten van alle houtsoorten, spaanplaat, zachtboard, PS hardschuim wand- of plafondplaten, PUR hardschuim wand- of plafondplaten, hard PVC schroten, panelen.

Ongedierte/zwam

Houten delen zijn niet altijd/of volledig te controleren op houtborende insecten, altijd kunnen er wat sporen aanwezig zijn.

Houtborende insecten bevinden zich veelal in het zachte hout aan de oppervlakte.

De larven vreten zich een weg door het hout. Na verloop van tijd (ongeveer 3 – 5 jaar) komen ze uit het hout en ontpoppen ze zich tot een houtwormkever.

Op dat moment ziet u pas de gaatjes. Tijdens een bouwkundige keuring kunnen ze aanwezig zijn, maar dus niet waar te nemen.

Hout kan vele eeuwen trotseren. Maar niet als het langdurig vochtig of nat is dan kunnen schimmels veel houtsoorten afbreken en zo daarin houtrot veroorzaken. De belangrijkste maatregelen daartegen zijn het wegnemen van vocht en het vervangen van aangetast hout.

Schimmels breken hout af met een soort verteringssappen: enzymen. Deze werken alleen in een waterige omgeving: zonder water ligt de werking van enzymen stil en is schimmelaantasting niet mogelijk. Hout bevat voor schimmels voldoende water vanaf een vochtgehalte van ongeveer 22%. Schimmels groeien dan nog traag. Pas onder hogere houtvochtgehalten (26% of hoger) verspreiden schimmels zich sneller. In vochtig hout treedt niet onmiddellijk schimmelaantasting op: schimmels kunnen hout alleen aantasten, wanneer het langdurig vochtig blijft. Daar komt nog bij dat sommige houtsoorten van nature weerstand bieden tegen schimmels. Daardoor treedt aantasting niet op, of pas na jarenlange vochtbelasting.

Metalen en houten constructiedelen

In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.

Houten constructiedelen inspecteren op houtrot, verbindingen en vocht.

Toelichting op te controleren onderdelen (vervolg)

Kozijnen / ramen / overstekken / deuren / houtwerk algemeen

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 hele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zonodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen. 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 en breuk in de beglazing dient te worden vervangen. Indien van toepassing kunnen kozijnen mits de aantasting niet te groot is, hersteld worden. Reparaties dienen echter uitgevoerd te worden met een kwalitatief goed vulmiddel en het aangetaste hout moet voldoende verwijderd worden. Bij het uitstukken van kozijnen dient bijzonder goed aandacht aan de lasnaden besteed te worden. Het repareren van kozijnen betekent vaak uitstel van vervanging. Afhankelijk van de kwaliteit van de uitgevoerde reparaties dienen de kozijnen meestal na 5 – 10 jaar alsnog te worden vervangen.

Kozijnen en deuren binnen

Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende deuren. Alleen bij uitzonderlijk slecht onderhoud aan de binnenkozijnen of binnenschilderwerk worden er kosten begroot.

Vloeren en plafonds/ wanden dragend / voorzet

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. Stalen onderslagen dienen vrij te zijn van roest. Zonodig behandelen of vervangen. Door betonrot aangetaste draagribben, geheel vrijhakken van het bewapeningsijzer en ontroesten aangetast materiaal. Bij constatering van betonrot moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies. Aanwezig tempex of PVC-schroten verwijderen i.v.m. brandgevaar, schade aan onderliggende plafonds herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Wanneer voorzetwanden tegen de binnenzijde van de buitenmuren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht of men heeft de muur willen isoleren. Visueel is dan niet waarneembaar of de muur gebreken vertoont en of de bouwfysische opbouw van de wand correct is.

Trappen, hekwerken en valbeveiligingen

Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.

Badkamer / toilet


Enkel wanneer een bruikbare voorziening geheel ontbreekt moet een post opgenomen worden van ca. €15.000 voor het alsnog aanbrengen ervan.

Keuken

Enkel wanneer een bruikbare voorziening geheel ontbreekt moet een post opgenomen worden van ca. €7.500 voor het alsnog aanbrengen ervan.

Administratieve gegevens

AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam	Franke & van der Aa Makelaars	Bedrijf	Teelker B.V.
Adres	Hoofdstraat 190	Adres	Dierenriem 30
Postcode/plaats	6881 TM Velp	Postcode/plaats	6662 CJ Elst
telefoon	026-361 79 23	Telefoonnummer	(026) 3 815 390
			06 28 70 34 19
		Naam inspecteur	B.C. (Bjorn) Teelker
		Nummer KvK	90278747
		Ingeschreven als	bouwkundig adviesbureau

WONING		VERANTWOORDING	
Adres	Van Westrheenelaan 2	Datum inspectie	3 juni 2025
Postcode/plaats	6815 AC Arnhem	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend 	
Woningtype	Vrijstaande woning		
Bouwjaar (indicatie)	1933		
		B.C. (Bjorn) Teelker (inspecteur)	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
	€ 28.200,00	€ 1.700,00	€ 29.900,00
Totaal woning			

Kosten van stut, sloop en steigerwerk en de kosten van ver-gevolg schade zijn niet in de kostenindicaties opgenomen tenzij anders aangegeven.

Alle genoemde bedragen zijn indicaties, aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte prijs berekening en/of opgave wordt dringend geadviseerd om een gespecificeerde offerte aan te vragen bij de daartoe gespecialiseerde organisaties of bedrijven.

U dient nog rekening te houden met uitgaven ten aanzien van zelfwerkzaamheden, niet begrootte onderdelen en periodiek-/regulier onderhoud

Verbetering (indien opgenomen in deze rapportage)	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte/deze rapportage	
------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	--

Opmerkingen:

Veiligheid	€ 550,00
Gezondheid	€ 4.500,00
Nader specialistisch onderzoek	€ 1.650,00

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 leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	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. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (VERVOLG)

CODE	EISEN/AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
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

Toelichting en voorwaarden behorende bij de bouwkundige rapportage

1. De bouwkundige opname betreft slechts bouwtechnische onderdelen en heeft plaatsgevonden op basis van een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare (zichtbare) ruimten of onderdelen. Er worden tijdens de inspectie geen afwerkingen verwijderd, meubilair verplaatst, metingen verricht of berekeningen gemaakt. Ook wordt geen gebruik gemaakt van hulpmiddelen zoals een hoogwerker of steigermateriaal om niet of slecht bereikbare onderdelen te kunnen inspecteren. Alleen op speciaal verzoek van en in overleg met de opdrachtgever wordt, indien gewenst, gebruik gemaakt van deze hulpmiddelen. De bouwkundige heeft zichzelf ook niet in gevaarlijke situaties gebracht. Het bouwkundig advies heeft daarom een voorlopig en algemeen karakter.
2. Tijdens de bouwkundige opname wordt geen kwaliteit bepaald en/of oordeel gegeven over eenvoudig verwijderbare afwerkingen van vloer, wand en/of plafond. Het betreft hier dan voornamelijk; aftimmeringen van schrootjes, behang, vloerbedekking en/of laminaat. De kwaliteit van stucwerk, tegelwerk en plafonds van gipsplaten wordt wel beoordeeld.
3. Ruimten onder en tussen vloeren, achter wanden en knieschotten etc. zijn geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar, voor zover dit zonder hak- of breekwerk, verplaatsing van meubilair of verwijdering van vloerbedekking of een ander obstakel kon worden geopend, tenzij anders omschreven in het rapport.
4. Wanneer de inspecteur in het rapport aangeeft dat er een indicatie gevonden is voor de aanwezigheid van ongedierte of zwam betekent dit niet dat van aantastingen sprake is. Of en in hoeverre er van activiteit en of aanwezigheid van ongedierte, zwam of schimmels sprake is zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden. Onder "nader specialistisch onderzoek" is alleen een schatting aangegeven voor de kosten van dat onderzoek, tenzij anders vermeld in het rapport. (zie ook punt 5)
5. Wanneer de inspecteur in het rapport aangeeft dat er geen indicatie gevonden is voor de aanwezigheid van ongedierte of zwam betekent dit niet dat van aantastingen geen sprake is. Of en in hoeverre er van activiteit en of aanwezigheid van ongedierte, zwam of schimmels sprake is zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden. (zie ook punt 4)
6. Inspectie van aanwezige installaties en leidingen etc. is niet verricht. Wanneer in het rapport toch opmerkingen over deze onderdelen gemaakt worden betekend dit geenszins dat een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Voor de inspectie van deze onderdelen dient altijd een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld te worden.
7. Of en in hoeverre in het geïnspecteerde pand asbesthoudende materialen zijn gebruikt kan, binnen het kader van deze rapportage, nooit met zekerheid worden vastgesteld. Ook kan geen zekerheid worden gegeven over de aanwezigheid van ondergrondse tanks of bodemverontreinigingen, onderzoek hiernaar is niet verricht. Om deze zaken te kunnen bepalen is altijd specialistisch onderzoek noodzakelijk.
8. De door de bouwkundige geraamde kosten voor achterstallig onderhoud en/of uit te voeren werkzaamheden (direct of op termijn) zijn slechts aan te merken als schattingen. De schattingen zijn gebaseerd op aannemerskosten inclusief BTW, zoveel mogelijk geraamd op basis van herstel en niet op basis van vervanging van onderdelen en ervan uitgaande dat een aannemer achter elkaar kan doorwerken. De lezer van het rapport dient zich ervan bewust te zijn dat de werkelijke kosten sterk afhankelijk zijn van de gekozen aannemer en het gewenste uitvoeringsniveau en ook per regio en locatie sterk kunnen verschillen.
9. Voor de kosten op termijn, indien aangegeven, geldt bovendien dat deze slechts schattingen zijn voor normaal te verwachten onderhoud binnen de gestelde termijn. Nadrukkelijk wordt geen rekening gehouden met incidenten die binnen de gestelde periode reparaties of vervanging van onderdelen noodzakelijk maken. De schattingen zijn bovendien gebaseerd op het prijspeil geldend op het moment van uitbrengen van het rapport. Er wordt bovendien vanuit gegaan dat het direct noodzakelijk achterstallig onderhoud inderdaad vakkundig wordt uitgevoerd.
10. De in het rapport aangegeven inhoud van de opstellen is slechts bedoeld voor de berekening van de prijs van het rapport en is niet bedoeld voor een berekening van de herbouwwaarde of voor andere doeleinden, tenzij anders omschreven in het rapport.
11. De samensteller van het rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook tegenover anderen dan de opdrachtgever.
12. De samensteller van het rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook die in verband wordt gebracht of verband houdt met niet visueel waarneembare onderdelen of gebreken, tenzij anders omschreven in het rapport.
13. Voor de eventueel in het rapport opgenomen verbeteringskosten aanvaardt de samensteller van het rapport geen enkele aansprakelijkheid.
14. De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.