



woningkeur / bouwadvies

VOORBEELDRAPPORT BOUWKUNDIGE KEURING



Hendrik van Viandenstraat 13A-B
3817AA Amersfoort

*"Weet wat u
(ver)koopt!"*



Inspectiegegevens	
Opdrachtnummer	: -
Opdrachtgever	
Naam	: -
Adres	: -
Postcode en plaats	: -
Objectgegevens	
Adres	: Hendrik van Viandenstraat 13 A-B
Postcode en plaats	: 3817AA Amersfoort
Bouwjaar	: 1900, volgens opgave.
Woningtype	: Monumentaal pand
Bouwwijze	: Traditioneel
Bijgebouwen	: Berging
Bewoond	: Nee, wel in gebruik als bar.
Gebruik	: Woonbestemming en bedrijfsruimte
Inhoud	: ± 700 m3
Inspectiegegevens	
Woningkeuring - inspectiedatum	: 2013
Aanwezig tijdens de inspectie	: - Opdrachtgevers woningkeuring. - Verkopend makelaar.
Weersgesteldheid	: - Droog - Temperatuur ± 23 °C

Samenvatting directe herstelkosten		H
A - Binnenonderdelen	€	450,00
B - Buitenonderdelen	€	1.950,00
C - Installaties	€	0,00
D - Bijgebouw(-en)	€	0,00
Totaal	€	2.400,00

Overzicht van specialistische onderzoeken	Niet begroot.
A - Binnenonderdelen punt(-en)	13 - 13a
B - Buitenonderdelen punt(-en)	
C - Installaties punt(-en)	01, 02, 04
D - Bijgebouw(-en) punt(-en)	

Notabene: mogelijk kostenverhogende factoren van de totale herstelkosten.



Opmerkingen vooraf

Verkoper (s) informatie:

- Bij opdracht woningkeuring is geen inlichtingenformulier 'verkoop' verstrekt.

Vergunninghoudende bouwwerken, verbouwingen - (gedeeltelijk) nieuwbouw: WABO 1 oktober 2010

- Overig: Kopersverantwoordelijkheid. (geen onderdelen opgegeven door verkopende partij)

Opmerkingen woninginspecteur:

- Als de woninginspectie plaatsvindt in opdracht van de verkoper, ontslaat dat de koper niet van diens onderzoeksplicht.
- Woningkeuring betreft **aankoop**.
- Het rapport Woningkeuring spreekt zich niet uit over energiebesparende maatregelen, verbeteringen op het gebied van isolatie en beglazing moeten worden uitgevoerd volgens het Energie Prestatie Advies Woningen. Meer informatie: www.vrom.nl

Niet bij de Woningkeuring betrokken:

- Bijgebouwen met (gedeeltelijke) bedrijfsbestemming.
- Opslaggebouw(-en) / losse berging(-en).
- Tuinrichting en wooneerfafscheidingen.
- Zonwering en/of (rol-) luiken (handbediend of elektrisch) en horren.

Asbestverdacht materiaaltoepassing:

Om definitief asbest vast te stellen is meer gespecialiseerd vervolgonderzoek nodig. Als beschadigd asbest wordt gevonden moet dat worden verwijderd. Dat kan extra kosten tot gevolg hebben. Het ministerie van VROM (www.vrom.nl) heeft minimumeisen vastgesteld voor asbest. Soms hebben gemeenten daarnaast nog eigen beleid opgesteld.

Informatie c.q. toelichting rapport Woningkeuring

Bouwstijlen en –perioden

- **Monumentale woningen:**

Kenmerken:

Uit het begin van de vorige eeuw dateren veel karakteristieke en/of statige huizen (al dan niet Rijksmonumenten) met vaak rijk versierde gevels. Ze kenmerken zich door traditioneel metsel- en voegwerk, smalle en hoge buitenkozijnen met veel hout, ramen vaak met glas in lood. Op het dak zien we vaak keramische dakpannen, riet, natuurstenen leien, dakafwerkingen van zink of koper. Vloerconstructies zijn meestal in hout, plafonds in gips.

Aandachtspunten:

- Bij deze woningen kunnen – bijvoorbeeld door grond afwateraanpassingen - problemen ontstaan rond de draagkracht van de fundering. Vaak bestaat die uit houten palen.
- Houten bouwonderdelen zijn onderhoudsgevoelig. Vaak zijn er in dit soort oude woningen problemen met doorslag van vocht bij de binnen- en buitenmuren.
- De woning bevat vaak verouderde materialen (jute bedrading, lood, gietijzer). Ook bestaat de mogelijkheid dat asbest aanwezig is.

- **1900 tot 1940:**

Kenmerken:

Uit deze periode dateren veel arbeiders- en middenstandswoningen. Ook de eerste appartementen en portiekwoningen stammen uit die tijd. Dit soort kleinere woningen is later vaak weer uitgebouwd. We zien veel traditionele steens- en halfsteens metselverbanden, maar ook al wel spouwmuurconstructies zoals we die nu nog maken.

Aandachtspunten:

- Zelfde punten als bij monumentale woningen.
- Daarnaast extra aandacht als er is uitgebouwd. Vaak zijn stalen balken gebruikt als ondersteuning. Daar kan roest ontstaan. De aanpak daarvan is een kostbare aangelegenheid.



Uitgebreide Woningkeuring

Kwaliteit

De woningkeuring van SSW Woningkeur (hierna te noemen SSW) is een in eigen beheer uitwerking van o.a. de NEN 2767.1.2, Handboek Bouwgebreken (ten Hagen Stam) – Herstellkosten en Bouwbesluit bestaande bouw (documentatie). SSW staat voor heldere en objectieve afstemming met opdrachtgevers. De woningkeuring mag alleen worden uitgevoerd door gekwalificeerde bouwkundig inspecteurs.

Aansprakelijkheid

Op de uitvoering en de resultaten van dit rapport Woningkeuring zijn de algemene leveringsvoorwaarden van SSW Woningkeur B.V. (hierna noemen SSW) van toepassing, hiervan een korte samenvatting:

- SSW rapport Uitgebreide Woningkeuring biedt geen garantie over de (bouwkundige) staat van huis, bijgebouwen en de huisgebonden (technische) installaties.
- SSW neemt geen verantwoordelijkheid voor een vergelijking met een rapport Woningkeuring en / of bouwtechnische (bouwtechno) keuring door derden. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de opdrachtgever c.q. koper.
- SSW is beperkt aansprakelijk voor aantoonbare tekortkomingen in de uitvoering van de woninginspectie. Dat is conform de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek over beroepsfouten. Dat betekent in de praktijk dat SSW aansprakelijk is tot het bedrag dat de beroepsaansprakelijkheidsverzekering bij de beroepsfout uitkeert.
- Bij een klacht of schadeclaim dient volgens de Algemene Leveringsvoorwaarden gehandeld te worden door eigenaar van het bouwkundige rapport.

Toepassingsgebied

De woningkeuring is een onafhankelijke, feitelijke vaststelling van de bouwkundige staat van een woning of appartement uitsluitend op basis van een visuele inspectie, waarbij rekening gehouden wordt met het woongebied van de woning. Dat betekent dat de Woningkeuring zich niet uitspreekt over:

- Verborgen of onzichtbare tekortkomingen: dat zijn mechanische, constructieve of organische beschadigingen aan de woning die aandacht verdienen. Meerdere tekortkomingen kunnen leiden tot een gebrek.
- Verborgen of onzichtbare gebreken: mechanische, constructieve of organische schade aan de woning die van dien aard is dat die niet meer geschikt is voor normaal gebruik en waaraan dus veel aandacht moet worden besteed.

Doelstelling

Doel van de Woningkeuring is een eenmalige uitspraak te doen over de kwaliteit van een woning in verhouding tot het woongebied. Dat betekent dat een kwaliteitsanalyse wordt gemaakt van de staat van het onderhoud, de bruikbaarheid van de woning, de toegankelijkheid en de veiligheid van de constructie. De woningkeuring is een momentopname, die onder andere daardoor ook beperkingen kent. Dat houdt het volgende in:

- De kwaliteit van de woning wordt beoordeeld in relatie tot het bouwjaar, de bouwwijze en de standaard levensduurverwachting van de toegepaste materialen: **Prestatieverval NEN 2767.1**
- Het speelt bij de beoordeling geen rol of een huis er mooi uitziet, netjes is ingedeeld, ingericht of afgewerkt.
- Tijdens de woninginspectie worden geen metingen verricht noch berekeningen gemaakt. Wel wordt waar nodig gewezen op risico's en nader uit te voeren specialistische onderzoeken. Zo wordt bij installaties in de woning niet gecontroleerd of die voldoen aan de geldende normen. Ze worden wel geregistreerd en er wordt gekeken naar het onderhoud. Bij twijfel moet een meer gespecialiseerd onderzoek uitwijzen of de installaties veilig zijn.
- Milieuaspecten worden, indien visueel herkenbaar c.q. waarneembaar geregistreerd en als er hieromtrent aanwijzingen zijn wordt daarvan melding gemaakt. Een meer gespecialiseerd nader onderzoek zou dit moeten uitwijzen.

Inspectierichtlijnen en Arbo verplichtingen

Woninginspectie moet voldoen aan inspectierichtlijnen en Arbo verplichtingen. De totale inspectie duurt ongeveer één tot maximaal twee uur; de inspectie is dus beperkt tot wat je in die tijd kunt inspecteren. Schuine en platte daken worden geïnspecteerd met een ladder waarmee een hoogte van 5,4 m kan worden bereikt. Voor kruipruimten geldt een minimale hoogte van 0,4 m zonder dat er belemmerende factoren zijn. Als er water staat in de kruipruimte of als die erg vochtig is, beperkt de inspectie zich tot de directe omgeving van het toegangsluik. Ter ondersteuning van de inspectie zijn ook andere hulpmiddelen binnen handbereik.

Herstellkosten


Onder 'herstellkosten' verstaan we een globale kostenraming van onderhoud, herstel- en/of vervangingswerkzaamheden die direct moeten worden uitgevoerd. Het maken van kostenramingen is vaak erg lastig. De kosten hangen sterk samen met welke bouwondernemer, onderaannemer of installateur de werkzaamheden uitvoert. Vooral bij oudere woningen kunnen de kosten soms uiteindelijk hoger uitpakken dan in de raming was opgenomen. Vaak blijkt pas bij de uitvoering dat ingrijpendere maatregelen nodig zijn dan tijdens de woninginspectie redelijkerwijs was te voorzien. Wanneer het onmogelijk is de herstellkosten duidelijk vast te stellen, wordt bij het betreffende (bouw-)onderdeel in het rapport Woningkeuring slechts een pro memorie (p.m.)-kostenraming vermeld. Dat is een raming met ruime marges.



Beoordeling

Onder 'beoordeling' wordt verstaan de conditiemeting en score van bouw- en installatiedelen. Deze conditiemeting is een instrument met als doel objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwdelen (onderdelen). De conditiemeting is te zien als een liniaal waarmee de technische staat kan worden gemeten. In de conditiemeting is een direct verband gelegd tussen de op een bouwdeel aan te treffen gebrek en de conditie daarvan.

De conditie representeert zowel het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie als intensiteit waarin de degradatie is voortgeschreden: Beginstadium, gevorderd stadium of (eindstadium) en de omvang. De resultaten uit belang, intensiteit en omvang worden vastgelegd door middel van een conditie en bepalen samen de technische conditie. Deze conditie gaat van uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht tot zeer slecht. De woninginspecteur beoordeelt, stelt daarbij vast wat ernst en omvang van de situatie is, en bepaalt nut en noodzaak van herstel.

Beoordeling		Omschrijving
1	Zeer goed	Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen
2	Goed	Invloed van gebruik, weer en wind manifesteren zich in geringe mate. Het bouwdeel is 'ingelopen', de nieuwigheid is eraf. De primaire functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
3	Redelijk	Invloeden van gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken, zoals houtrot en corrosie. Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de primaire functie vervulling optreden.
4	Matig	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in z'n greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn al meerdere malen voorgekomen.
5	Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig worden ernstige gebreken aangetroffen. De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd. Het bouwdeel heeft het einde van zijn levensduur bereikt.
6	Zeer slecht	Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat er geen sprake meer is van functievervulling. De beoordeling 6 wordt gebruikt voor gevallen die niet binnen de eerste vijf condities te kaderen zijn.
# B		Niet (of beperkt) te inspecteren: <u>Beoordeling is slechts een indruk !</u>



? nader specialistisch onderzoek

! onderdeel met risico

n.b. herstelkosten niet begroot

z.w. herstelwerkzaamheden zelf uit te voeren, niet begroot




A		BINNENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen		H
01 Schoorsteenkanalen / Dakdoorvoeren 	3	Beoordeling: - Redelijk Inspectiewijze: - Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). <i>Aandacht: Schoorsteen en dakdoorvoeren zijn behoudens geveldoorvoeren dakonderbrekingen in hellende c.q. platte daken. De wind- en waterdichte buitenaansluitingen zijn hierbij (meer) van belang.</i> Betreft: - Rookgas- (gemeenschappelijk) en ventilatiekanalen. Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Voor afwerking geldt geen beoordeling. - Oude vochtkenmerken (lekkage) bij aansluitingen in het dakvlak. Droog tijdens de inspectie. Zie voor herstel A02 en B01.		
02 Dakbeschot	2 #	Beoordeling: - Goed Inspectiewijze: - Beperkt te inspecteren i.v.m. afwerking. <i>Aandacht: De wind (na – isolatie) en waterdichte binnen en buitenafwerking en aansluitingen zijn hierbij (meer) van belang.</i> Betreft: - Traditionele dakconstructie. Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Voor afwerking geldt geen beoordeling. - Met verwijderen van afwerking rekening houden met tekortkomingen door oude vochtkenmerken (lekkage) bij aansluitingen in het dakvlak. Droog tijdens de inspectie. Advies: afwerking verwijderen/vervangen en controle achterliggende constructies.		
03 Kapconstructie 	2 #	Beoordeling: - Goed Inspectiewijze: - Beperkt te inspecteren i.v.m. afwerking. Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Overig, zie A02.		





A	BINNENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H
<p data-bbox="124 376 437 398">04 Dakkapellen / Dakopbouwen</p> 	2	<p data-bbox="703 376 820 398">Beoordeling:</p> <ul data-bbox="703 400 778 423" style="list-style-type: none">- Goed <p data-bbox="703 454 836 477">Inspectiewijze:</p> <ul data-bbox="703 479 1267 501" style="list-style-type: none">- Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). <p data-bbox="703 504 1369 555"><i>Aandacht: Dakkapel is een dakonderbreking van hellende daken. De wind en waterdichte buitenaansluitingen zijn hierbij (meer) van belang.</i></p> <p data-bbox="703 586 772 609">Betreft:</p> <ul data-bbox="703 611 863 633" style="list-style-type: none">- Dakkapel(-len). <p data-bbox="703 665 1193 687">Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken:</p> <ul data-bbox="703 689 1182 790" style="list-style-type: none">- Dak- en randafwerking: Zie B02- Zijwangen: Voldoende, zie ook B02 mbt aansluiting.- Kozijnen en ramen: Zie B11-13- Schilderwerk, zie B13 en / of 14. 	
<p data-bbox="124 1144 400 1167">05 Dakramen / Lichtkoepels</p> 	2	<p data-bbox="703 1144 820 1167">Beoordeling:</p> <ul data-bbox="703 1169 778 1191" style="list-style-type: none">- Goed <p data-bbox="703 1223 836 1245">Inspectiewijze:</p> <ul data-bbox="703 1247 1267 1270" style="list-style-type: none">- Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). <p data-bbox="703 1272 1342 1323"><i>Aandacht: Dakramen en lichtkoepels zijn onderbrekingen van het dak. De wind en waterdichte buitenaansluitingen zijn hierbij (meer) van belang.</i></p> <p data-bbox="703 1355 772 1377">Betreft:</p> <ul data-bbox="703 1379 842 1402" style="list-style-type: none">- Lichtkoepels. <p data-bbox="703 1433 1193 1456">Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken:</p> <ul data-bbox="703 1458 1347 1529" style="list-style-type: none">- Geen lekke beglazing tijdens de woningkeuring. Beperkte verouderingskenmerken als verkleuring. Geen actie noodzakelijk op dit moment. 	





A		BINNENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H	
06 Binnenwanden dragend 	2	Beoordeling: - Goed Inspectiewijze: - Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Met verwijderen van wandafwerking rekening houden met tekortkomingen aan o.a. stucwerk (raaplaag), mindere hechting met de ondergrond door reguliere veroudering, scheurvorming en diverse bevestigingen voorzetwanden. Afwerkingherstel niet begroot. - Binnenwanden grenzend aan buitenwanden afgewerkt met plaatmateriaal. (bv. voorzetwanden). Materiaalsamenstelling niet te bepalen. - Historisch bepaalde beperkte scheefstand - Thermische krimpscheurvorming bij aansluitingen met aansluitende bouwonderdelen en/of wandopeningen. Behoeft geen constructief herstel. Afwerkingherstel door uitkrabben van scheurvorming in een v-vorm, schoonmaken en dan opvullen met een flexibele voeg en aflakken met wapeningsgaas. Zelfwerkzaamheid. - Oude spanningscheurvorming in het wandoppervlak, bij aansluitingen met aansluitende bouwonderdelen en/of wandopeningen. Ogenscheinlijk eindstadium, behoeft geen constructief herstel op dit moment.		
07 Binnenwanden niet dragend	3	Beoordeling: - Redelijk Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Voor zover van toepassing gelden min of meer gelijke kenmerken beoordeling en inspectiewijze als bij binnenwanden dragend, zie A06.		
08 Binnenkozijnen en -deuren	2 / 3	Beoordeling: - Goed / Redelijk Inspectiewijze: - Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Beperkte gebruikschade, matig sluitend hang- en sluitwerk. Herstel of vervanging is koperskeuze.		





A		BINNENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H	
09 Trappen 	2	Beoordeling: - Goed Inspectiewijze: - Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). Betreft: - Woonlagen vaste houten trappen. Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Voor trapafwerking geldt geen beoordeling. - Krakende trap treden, karakteristiek kenmerk van een houten trap.		
10 Zoldervloer	n.v.t.			
11 Verdiepingsvloer(en) 	2 #	Beoordeling: - Goed Inspectiewijze: - Beperkt te inspecteren i.v.m. vloerafwerking, inspectie plafondzijde beneden gesitueerde verdieping. Betreft: Houten verdiepingsvloer(en) - Woonlaag (slaapvertrekken). Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Houten vloerdelen kraken, karakteristieke kenmerken voor een houten vloer. - Historisch bepaalde beperkte scheefstand. - Interieurwijzigingen, verandering van belasting en casco draagconstructie: Visueel niet kunnen beoordelen hoe een en ander is uitgevoerd, stabiele indruk. - Stucwerk (riet) plafond plaatselijk los-vaste hechting (scheurvorming) met de ondergrond. Advies: Stucwerk op riet vervangen voor bijvoorbeeld gipsbeplating, kostenindicatie € 20,00 – 25,00 per m ² .		





A	BINNENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H
<p>12 Balkon / Galerij / Dakterras</p> 	3 #	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Redelijk <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none">- Beperkt te inspecteren i.v.m. afwerking: Tegels. <p><i>Aandacht: Balkon is een gevelonderbreking c.q. uitbreiding van een verdiepingvloer. De wind en waterdichte buitenaansluitingen zijn hierbij (meer) van belang.</i></p> <p><i>Aandacht: Een dakterras is een extra last op de dakconstructie, constructieve voorzieningen/aanpassingen worden niet beoordeeld.</i></p> <p>Betreft:</p> <ul style="list-style-type: none">- Balkon <p>Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Balkondraagconstructie: Voldoende- Balkonafwerking, dakbedekking en –randen: Voldoende- Balkonhekwerk (doorval beveiliging): Voldoende stevig/stabiel- Beginnende loodscheurvorming, toepassing in één lengte in plaats van meterstukken en door reguliere veroudering..- Schilderwerk, zie B13 en / of 14. <p>Preventie:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kostenraming op termijn: < 5^e – 10e jaar, pro memoria: € 2.000,00 (vervanging loodslabben en dakafwerking) 	






A	BINNENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H
<p>13 Begane grondvloer</p> 	<p>2</p> <p>#</p>	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspectie in de directe omgeving van kelder, overige delen zeer beperkt inspecteerbaar.. <p>Betreft: Houten begane grondvloer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonlaag, begane grond. <p>Opmerkingen kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vloerbalken in het verleden vernieuwd, delen van oude vloerbalken nog aanwezig. In oude balken is bruinrot geconstateerd. Advies deze oude delen te verwijderen. N.b.. - Oude lekkagesporen door waarschijnlijk schoonmaakwerkzaamheden. Geen aangetaste/zachte delen geconstateerd. 	
<p>13a Kruipruimte</p>	<p># ?</p>	<p><i>Nader onderzoek: Kruipruimte(-n) toegankelijk maken omtrent de beoordeling kwaliteit begane grondvloer, fysische gesteldheid (kwaliteit fundering) en kwaliteit van alle aanwezige (soorten) leidingwerk en kabels.</i></p> <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zie A13. 	






A	BINNENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H
<p>14 Kelder / Souterrain</p> 	3	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Redelijk <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none">- Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). <p>Betreft:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kelder. <p>Opmerkingen kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Droog tijdens de woningopname.- Krakende trap treden, karakteristieke kenmerken voor een houten trap.- Gekraakte trap, treden sluiten niet meer op tussen de trapbomen. Advies: vervangen.- Pleisterlaag kelderwanden laat los door veroudering en vochtbelasting. Herstellen/vervangen- Ventilatievoorzieningen: matig. Extra ventilatieopeningen creëren ter verbetering ventilatie	450,00
<p>15 Bad- en/of Doucheruimte</p> 	2	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Goed <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none">- Visuele inspectie en registratie. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor bad- en douche-inrichting geldt geen beoordeling.- Aarding metalen onderdelen zichtbaar aanwezig: Nee- Woonwensen: Koperskeuze.	n.b.





A		BINNENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen		H
16 Toiletruimte 	3	Beoordeling: - Redelijk Inspectiewijze: - Visuele inspectie en registratie. Opmerkingen: - Voor toiletinrichting geldt geen beoordeling. - Woonwensen: Koperskeuze.	n.b.	
17 Keuken 	4	Beoordeling: - Matig Inspectiewijze: - Summiere inspectie en registratie. Opmerkingen: - Voor keukeninrichting (apparatuur) geldt geen beoordeling. - Woonwensen: Koperskeuze.	n.b.	
18 Binnenschilderwerk 	3	Beoordeling: - Redelijk Inspectiewijze: - Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). Opmerkingen onderhoudskenmerken: - Beoordeling is gerelateerd aan de relatief korte onderhoudscyclus. - Schilderwerk, beglazingskit zijn medebepalend voor de kwaliteit van de buitenkozijnen, -ramen en deuren: Koperskeuze. - Eventuele houtaantastingen in de kozijnen worden begroot bij B11.		
		Subtotaal	€ 450,00	





B		BUITENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H	
01 Schoorsteen / Dakdoorvoer 	4 / 5	Beoordeling: - Matig / Slecht Inspectiewijze: - Inspectie vanaf woonlagenniveau (maaiveld) of aangrenzende bouwonderdelen. Betreft: - Rookgas- (gemeenschappelijk) en ventilatiekanaal(-en). Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken: - Niet waterdichte schoorstenen en provisorisch afgedicht. Schoorstenen opnieuw op metselen en waterdicht afwerken.. In overleg met naastgelegen object uitvoeren. Kostendeling. 	1.600,00	
02 Dakbedekking schuine daken 	2	Beoordeling: - Goed Inspectiewijze: <i>Inspectie dakbedekking schuine daken is beperkt en per definitie niet in zijn geheel binnen handbereik te inspecteren in verband met ARBO wetgeving in relatie tot het werken op hoogte. In dit geval is de dakbedekking geïnspecteerd vanaf:</i> - Dakgoot hoogte i.c.m. vanuit dak-openingen Betreft: - Bitumineuze singles. <i>Onderhoud: Periodieke inspectie op uiterlijk (verouderingskenmerken) c.q. controleren van de onderlinge bevestiging. Aandacht voor afwerking onregelmatige ligging en mosgroei.</i> Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken: - Afdichten van aansluiting met kapel bij werkzaamheden aan platte dak en schoorstenen. Zie onderste foto.	100,00	



B		BUITENONDERDELEN	
Onderdeel	B	Opmerkingen	H
03 Dakbedekking platte daken 	3 #	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redelijk <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt te inspecteren i.v.m. dakafwerking: Grind ballastlaag. <p>Betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bitumineus. <p><i>Gemiddelde levensduur, 15 tot 20 jaar.</i></p> <p><i>Onderhoud: Jaarlijkse inspectie op uiterlijk (verouderingskenmerken), daken reinigen, controleren op eventuele tekortkomingen. De eventuele aanwezigheid van een ballastlaag dient gelijkmatig over het dakoppervlak te worden verdeeld en vrij te zijn van verontreinigingen (geldt al evenzeer voor andersoortige materiaal ballastlaag). Te weinig afschot van de plat dakconstructie of vervuiling (beperking van de waterloop) heeft een negatieve invloed op de levensduur van de betreffende dakbedekking.</i></p> <p>Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soldeernaden nog voldoende, wel periodiek controleren en provisorisch herstellen tot algehele dakvervanging. - Met uitvoeren van (onderhoud) voorzieningen (meer) rekening houden met tekortkomingen door oude lekkage langs schoorstenen. <p>Preventie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kostenraming op termijn: 5^e – 10^e jaar, pro memorie: € 4.500,00 – 6.000,00 Dakafwerking vervangen inclusief dakranden. 	

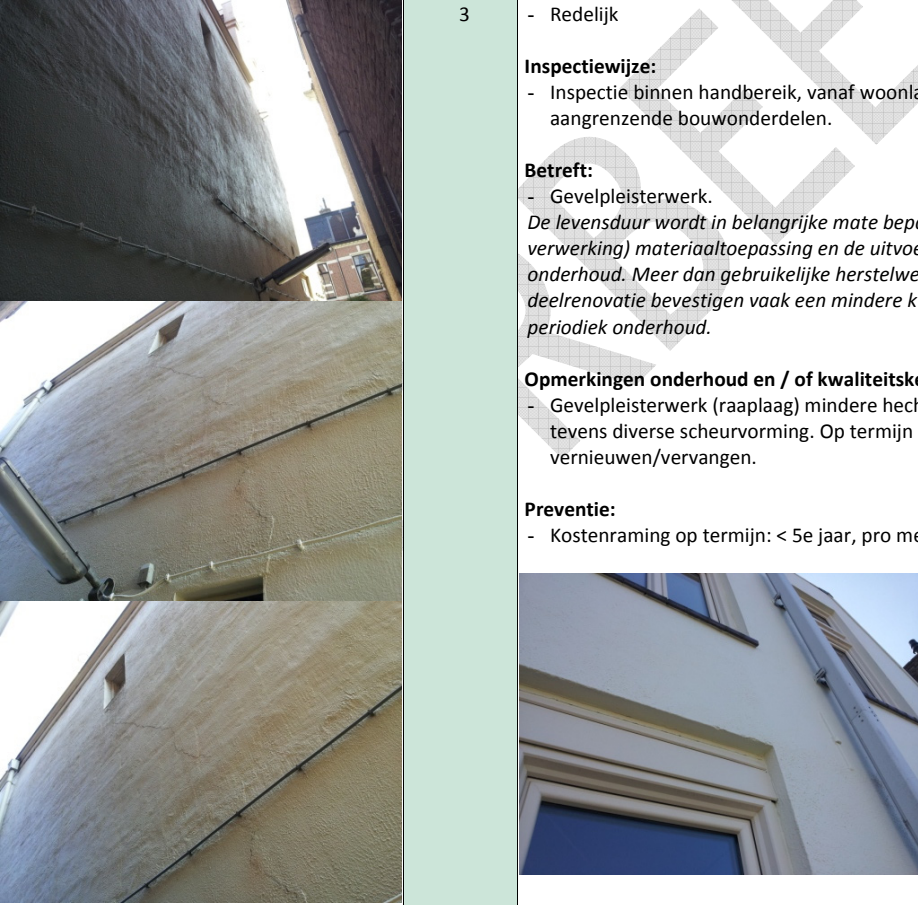


B		BUITENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen		H
04 Overstekken, goot-/ dakbetimmeringen 	3	Beoordeling: - Redelijk Inspectiewijze: - Inspectie vanaf woonlagenniveau (maaiveld) of aangrenzende bouwonderdelen. Betreft: - Hout. <i>De levensduur wordt in belangrijke mate bepaald door (deskundige verwerking) materiaaltoepassing en de uitvoering van vakkundig periodiek onderhoud. Meer dan gebruikelijke herstelwerkzaamheden c.q. deelrenovatie bevestigen vaak een mindere kwaliteit uitvoering van het periodiek onderhoud.</i> Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken: - Bepaalde aantastingen door onvoldoende schilderwerk. Rekening houden met enig herstel/vervanging bij eerstvolgende schilderwerkbeurt, zie B14.		
05 Goten 	2	Beoordeling: - Goed Inspectiewijze: - Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). Betreft: - Zinkwerk. <i>Zelfdragend (expansie) of in een (houten) gootconstructie.</i> Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken: - De goten dienen periodiek (2 maal per jaar) gereinigd te worden ter voorkoming van lekkages. Zelfwerkzaamheid.		



B		BUITENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H	
06 Hemelwaterafvoeren  	3	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redelijk <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steekproefsgewijze inspectie binnen handbereik, woonlagenniveau (maaiveld) en aangrenzende bouwonderdelen. - Het is niet te controleren of hemelwaterafvoeren in voldoende mate zijn aangesloten op de riolering. <p>Betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunststof. <p><i>Onderhoud: Jaarlijkse inspectie gelijk als die van de goten (B05), vervuiling bij verbindingen kunnen duiden op verstoppingen van de grondleidingen. Preventieve inspectiemethode grondleidingen door middel van een klein gaatje te boren op 30 cm hoogte vanaf het maaiveld.</i></p> <p>Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beugelbreuk hemelwaterafvoeren. Lokaal vastzetten, zelfwerkzaamheid. - De hemelwaterafvoeren vertonen verouderingskenmerken als verkleuring en verbrossing. Vervanging op termijn. <p>Preventie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kostenraming op termijn: < 5^e – 10^e jaar, pro memorie: € 700,00 (vervanging) 		
07 Metselwerk   	2	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt te inspecteren i.v.m. gevelafwerking, zie B10. <p>Betreft:</p> <p><i>De levensduur wordt in belangrijke mate bepaald door de metselmortel en de gekozen steensoort, goede afstemming van mortel kan het metselwerk beter vervormingen opnemen zonder dat er scheuren ontstaan en is afhankelijk van de omgevingsituatie (funderingswijze), detaillering en constructieve evenwicht van de hoofdconstructie.</i></p> <p><i>Onderhoud: Periodieke inspectie op afwijkend gedrag van de metselwerkconstructie (dragend karakter) en aansluitingen met overig bouwonderdelen. Regenzijde van een woning (vochtbelasting), meer dan gewone aandacht.</i></p> <p>Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historisch bepaalde beperktescheefstand. - Woningwijzigingen en -uitbreiding, verandering van belasting en casco draagconstructie: Visueel niet kunnen beoordelen hoe een en ander is uitgevoerd, stabiele indruk. - Thermische krimpscheurvorming in het metselwerkoppervlak, bij aansluitingen met aansluitende bouwonderdelen en/of gevelopeningen. Behoeft geen constructief herstel. - Vochtbelasting geveloppervlak / metselwerk aansluiting maaiveld door opsluiting met straatwerk. Advies: straatwerk +/- 2-5cm¹ vrijleggen van gevelmetselwerk en kozijnen ter vermindering van vochtbelasting (en schade) op deze en achterliggende onderdelen. Zelfwerkzaamheid. Trasraam herstellen en aanhelen/verlengen ter vermindering vochtbelasting op gevels en achterliggende constructieonderdelen. 	250,00	





B		BUITENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen		H
08 Fundering	2	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zie A13a. <p>Betreft:</p> <p><i>De levensduur van de fundering wordt in belangrijke mate bepaald door o.a. het constructieve evenwicht van de hoofdconstructie (casco), verandering permanente belastingen van de omgevingsituatie (o.a. het verlagen van grondwaterstanden, verkeersbewegingen) en naderhand optredende belastingen (o.a. onderspoeling t.g.v. grondleiding lekkage).</i></p> <p>Opmerkingen kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stabiele indruk. 		
09 Voegwerk	n.v.t.			
10 Gevelafwerking	3	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redelijk <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspectie binnen handbereik, vanaf woonlagenniveau (maaiveld) en aangrenzende bouwonderdelen. <p>Betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevelpleisterwerk. <p><i>De levensduur wordt in belangrijke mate bepaald door (deskundige verwerking) materiaaltoepassing en de uitvoering van vakkundig periodiek onderhoud. Meer dan gebruikelijke herstelwerkzaamheden c.q. deelrenovatie bevestigen vaak een mindere kwaliteit uitvoering van het periodiek onderhoud.</i></p> <p>Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevelpleisterwerk (raaplaag) mindere hechting met de ondergrond, tevens diverse scheurvorming. Op termijn algeheel vernieuwen/vervangen. <p>Preventie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kostenraming op termijn: < 5e jaar, pro memorie: € 6.000,00 		




B		BUITENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen		H
11 Buitenkozijnen, ramen en deuren   	2 / 3	Beoordeling: - Goed / Redelijk - Woningkeuring betreft geen inspectie Politiekeurmerk Veilig Wonen, koperskeuze. Inspectiewijze: - Steekproefsgewijze inspectie binnen handbereik, woonlagenniveau (maaiveld) en aangrenzende bouwonderdelen. Betreft: - Hout (samengesteld). - Kunststof (samengesteld). <i>De levensduur wordt in belangrijke mate bepaald door (deskundige verwerking) materiaaltoepassing en de uitvoering van vakkundig periodiek onderhoud. Meer dan gebruikelijke herstelwerkzaamheden c.q. deelrenovatie bevestigen vaak een mindere kwaliteit uitvoering van het periodiek onderhoud. Meer aandacht voor hang- en sluitwerk (tochtprofielen), gemiddelde levensduur hiervan is "door het gebruik" minder dan dat van de buitenkozijnen. –(draai)ramen en deuren.</i> <i>Onderhoud: Jaarlijkse inspectie op uiterlijkheden (verouderingskenmerken), hechting (vervuiling) van schilderwerk, andersoortige afwerking en aansluitingen met overig bouwonderdelen (metselwerk). Ook de overgang van glas (B12) naar het kozijn, raam of deur dient goed waterdicht te zijn afgewerkt, de regenzijde van een woning (vochtbelasting), meer dan gewone aandacht.</i> Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken: - Gedeeltelijke kozijnenrenovatie uitgevoerd. Van hout naar kunststof. - Hang- en sluitwerk, beperkte gebruikschade (klemmen) en slijtage. Afstellen en smeren tijdens eerstvolgende schilderwerkbeurt. - Historisch bepaalde scheefstand, ramen en deuren klemmen beperkt, zie voorgaande. - Oppervlakteaantastingen te herstellen tijdens eerstvolgende schilderwerkbeurt, zie B13.		
12 Beglazing  	2 / 3	Beoordeling: - Goed / Redelijk Inspectiewijze: - Inspectie grotendeels binnen handbereik (steekproefsgewijs). Betreft: - Enkele beglazing, combinatie isolerende beglazing. <i>Gemiddelde levensduur van dubbele (isolerende) beglazing is tot 20 jaar. Overig beglazing, is afhankelijk van beschadigingen c.q. keuze deze te vervangen voor dubbele (isolerende) beglazing.</i> Opmerkingen kwaliteitskenmerken: - Geen lekke ruiten en geen glasbreuk geconstateerd tijdens de woningkeuring. - Dag- en nachtventilatie roosters, reinigen voor gebruik. Periodiek deze roosters zelf reinigen.		



B		BUITENONDERDELEN		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H	
13 Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, ramen, en deuren 	3	Beoordeling: - Redelijk - Beoordeling is gerelateerd aan de relatief korte onderhoudscyclus. Inspectiewijze: - Steekproefsgewijze inspectie binnen handbereik, woonlagenniveau (maaiveld) en aangrenzende bouwonderdelen. <i>Gemiddelde levensduur, 3 tot 5 jaar. De levensduur wordt in belangrijke mate bepaald door (deskundige verwerking) materiaaltoepassing en de uitvoering van vakkundig periodiek onderhoud.</i> Opmerkingen onderhoudskenmerken: - Schilderwerk, beglazingskit zijn medebepalend voor de kwaliteit van buitenkozijnen, -ramen en deuren. - Tijdens uitvoering schilderwerk ten alle tijden rekening houden met lokaal en oppervlakteherstel aan houtwerk, niet begroot. Preventie: - Kostenraming op termijn: < 5e jaar, pro memorie: € 3.000,00		
14 Overig buitenschilderwerk 	3 / 4	Beoordeling: - Redelijk / Matig - Beoordeling is gerelateerd aan de relatief korte onderhoudscyclus. Inspectiewijze: - Steekproefsgewijze inspectie binnen handbereik, woonlagenniveau (maaiveld) en aangrenzende bouwonderdelen. <i>Gemiddelde levensduur, 3 tot 5 jaar. De levensduur wordt in belangrijke mate bepaald door (deskundige verwerking) materiaaltoepassing en de uitvoering van vakkundig periodiek onderhoud.</i> <i>Onderhoud: Jaarlijkse inspectie op uiterlijkheden (verouderingskenmerken), hechting (vervuiling) van schilderwerk en aansluitingen met overig bouwonderdelen.</i> Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken: - Schilderwerk is medebepalend voor de kwaliteit van de overige buitenonderdelen. - Tijdens uitvoering schilderwerk ten alle tijden rekening houden met lokaal en oppervlakteherstel aan houtwerk, niet begroot. Preventie: - Kostenraming op termijn: < 5e jaar, pro memorie: € 1.600,00 – 2.000,00		
15 Luifel	n.v.t.			
16 Aanbouw, erker, e.d.	n.v.t.	Al meegenomen in gelijke woningonderdelen.		
		Subtotaal	€ 1.950,00	




C		INSTALLATIES		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H	
01 Elektrische installatie 	2 ?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed - Woningkeuring is géén veiligheidsonderzoek (NTA8025, NEN1010), voor meer informatie: www.perfectwonen.nl of www.ssw-woningkeur.nl <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspectie beperkt zich tot zichtbare leidingen en registratie. <p><i>Gemiddelde levensduur is geen degradatie van aan te geven.</i></p> <p><i>Onderhoud: Periodiek wordt hier normaliter geen onderhoud uitgevoerd. Leidingwerk dient van voldoende bevestigingsbeugels te zijn voorzien, en open (centraal) schakel- en contactdozen dienen uit veiligheidsoverwegingen te worden vermeden.</i></p> <p><i>Aandacht: Niet ongebruikelijk is dat tussentijds gedeeltelijk nieuwe leidingen (uitbreiding) op het bestaande leidingwerk zijn aangesloten.</i></p> <p>Meterkast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meterkast wel binnen redelijke afstand van de voordeur gesitueerd. - Groepenkast indeling: Ja - Aardlekschakelaar: Ja - Hoofdschakelaar: Ja - Aarding: Ja - Bedrading: vinyldraad (oude/nieuwe kleurcodering). <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschadigd schakelmateriaal en open centraal dozen. Lege woning. Vervanging is kopersverantwoordelijkheid. - Aardaansluitingen natte ruimten ogenschijnlijk niet aanwezig. Aanbrengen bij vervanging inrichting. - Niet te bepalen hoe één en ander is aangesloten en doorgevoerd. Controle is aan te raden bij werkzaamheden aan het object. <p>Overig voorziening(en): Niet beoordeeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Telefooncentrale - Inbraakbeveiliging - Centraal antennesysteem - Kabelnet 		



C		INSTALLATIES		
Onderdeel	B	Opmerkingen		H
02 Verwarming / warmwatervoorziening 	2 ?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed - Woningkeuring is géén veiligheidsonderzoek (NEN 1078 - 3028 / GAVO), voor meer informatie: www.perfectwonen.nl of www.ssw-woningkeur.nl <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspectie beperkt zich tot zichtbaar leidingwerk en registratie. <i>Gemiddelde levensduur, 15 tot 20 jaar, leidingsysteem tot 40 jaar.</i> <p><i>Onderhoud: Periodiek, visueel van leidingwerk en (radiator) afsluiters. Leidingwerk dient van voldoende bevestigingsbeugels te zijn voorzien, en waar nodig zijn voorzien van isolatiemateriaal.</i></p> <p><i>Aandacht: Niet ongebruikelijk is dat tussentijds gedeeltelijk nieuwe leidingen (uitbreiding) op het bestaande leidingwerk zijn aangesloten.</i></p> <p>CV - ketel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderhoudscontract: Ja - Hoedanigheid: eigendom/ 		
03 Gasleiding 	2	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed - Woningkeuring is géén veiligheidsonderzoek (NEN 1078 / GAVO), voor meer informatie: www.perfectwonen.nl of www.ssw-woningkeur.nl <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inspectie beperkt zich tot zichtbaar leidingwerk. <i>Gemiddelde levensduur, 30 tot 40 jaar.</i> <p><i>Onderhoud: Periodiek, visueel van leidingwerk en afsluiters. Leidingwerk dient beschermd te zijn tegen corrosie en van voldoende bevestigingsbeugels te zijn voorzien.</i></p> <p><i>Aandacht: Niet ongebruikelijk is dat tussentijds gedeeltelijk nieuwe leidingen (uitbreiding) op het bestaande leidingwerk zijn aangesloten.</i></p> <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IJzeren gasleiding teflon gefit. 		



C		INSTALLATIES		
Onderdeel	B	Opmerkingen	H	
04 Riolering 	2 / 3	Beoordeling: - Goed / Redelijk Inspectiewijze: - Inspectie beperkt zich tot zichtbaar leidingwerk (NEN2672, 3213 en 3215). - Sanitair toestellen (NPR 5075), vermijden van overlast sanitaire toestellen. <i>Levensduur kan nadelig worden beïnvloed door van buitenkomend onheil (rioolverzakkingen, -breuk en onvoldoende afschot) het rioleringsstelsel niet meer functioneert.</i> <i>Onderhoud: Periodiek reinigen (vanuit o.a. ontstoppend - stuk) van leidingwerk. Leidingwerk dient van voldoende bevestigingsbeugels te zijn voorzien.</i> <i>Aandacht: Niet ongebruikelijk is dat tussentijds gedeeltelijk nieuwe leidingen (uitbreiding) op het bestaande leidingwerk zijn aangesloten.</i> Opmerkingen: - Stankoverlast c.q. verstoppingen: Nee - Kunststof en gietijzeren/Gres. - Standleidingen niet inspecteerbaar en grondleidingen deels.		
05 Waterleiding	2	Beoordeling: - Goed Inspectiewijze: - Inspectie beperkt zich tot zichtbaar leidingwerk (NEN 1006 / AVWI en NEN 1010 – 1078 / GAVO). <i>Gemiddelde levensduur, 30 tot 40 jaar, de warmwater installaties tot 20 jaar.</i> <i>Onderhoud: Periodiek wordt hier normaliter geen of nauwelijks onderhoud uitgevoerd. Leidingwerk dient van voldoende bevestigingsbeugels te zijn voorzien, indien alle kranen zijn afgesloten dient de waterdruk niet in het leidingsysteem af te nemen.</i> <i>Aandacht: Gezondheid, na langere afwezigheid leidingsysteem met ruim voldoende water door laten stromen: Voorkoming van legionella besmetting.</i> <i>Niet ongebruikelijk is dat tussentijds gedeeltelijk nieuwe leidingen (uitbreiding) op het bestaande leidingwerk zijn aangesloten.</i>		
06 Centrale mechanische ventilatie	n.v.t.			
07 Openhaard	n.v.t.		n.b.	
		Subtotaal	€	0,00



D		BIJGEBOUW(EN)		
Onderdeel		B	Opmerkingen	H
01	Bijgebouw(en)	3	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Redelijk <p>Inspectiewijze:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor bijgebouwen geldt een algemene indruk, steekproefsgewijze inspectie binnen handbereik, woonlagenniveau (maaiveld) of aangrenzende bouwonderdelen. <p><i>Aandacht: Bijgebouwen maken in veel gevallen geen onderdeel uit van de woning en zijn in gebruik als garage, berging of schuur. Ervaring heeft geleerd dat deze vaak in een mindere kwalitatieve staat van onderhoud zijn dan de woning, kortom minder aandacht.</i></p> <p>Betreft:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schuur <p>Opmerkingen onderhoud en / of kwaliteitskenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor afwerking geldt geen beoordeling.- Dak- en randafwerking en schilderwerk: Voldoende. Vervanging op termijn, kostenindicatie € 800,00 – 1.100,00- Metsel- en voegwerk: Voldoende, oude zettingscheurvorming aanwezig. Bij wijziging gebruik herstellen, niet begroot.- Kozijnen, deuren, raam en schilderwerk: Matig. Diverse herstel noodzakelijk bij eerste schilderwerkbeurt, kostenindicatie € 800,00 1.000,00- Met uitvoeren van (onderhoud) voorzieningen rekening houden met tekortkomingen.	
			Subtotaal	€ 0,00