MAYS COMPANY
REAL ESTATE CONSULTANCY
Tel. 085-0607595 www.mayscompany.nl info@mayscompany.nl

Bouwkundig NHG rapport

Voorbeeld

*Keuring is uitgevoerd door Leon van de Weijer - Mays Company *

Overzicht

Onderwerp	Resultaat
1 Informatie & opmerkingen	Goed
2 Vereniging van Eigenaren	Slecht
3 Opmerkingen inspecteur	Matig
4 Kap/dak constructie van de woning	Niet waarneembaar
5 Dakbeschot/dakelementen	Niet waarneembaar
8 Vloeren, wanden, plafonds en overige	Goed
8.1 Vloeren in de woning	Goed
8.2 Wanden in de woning	Goed
8.3 Plafonds in de woning	Goed
9 Schilderwerk in de woning	Matig
9.1 Buitenkozijnen aan binnenzijde	Matig
10 Keuken & Sanitaire groepen	Redelijk
10.1 Badkamer	Redelijk
10.2 Toilet	Goed
10.3 Keuken	Redelijk
11 Installaties, gas, water en electra	Goed
11.1 Elektra installatie	Goed
Vinyl of jute bedrading	Goed
11.2 Watersysteem	Goed
Rookgasafvoer geiser	Redelijk
Gebreken en/of opmerkingen watersysteem	Goed
11.4 Moederhaard	Redelijk
11.6 Gaskachel(s)	Goed
17 Riolering in woning/kruipruimte	Niet waarneembaar
18 Fundering van de woning	Niet waarneembaar
21 Daken	Redelijk
21.5 Bitumen dak	Redelijk
Algehele conditie bitumen dak	Goed
Gebreken bitumen dak	Matig
22 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	Redelijk
22.1 Schoorsteen	Matig
22.3 Overige gebreken schoorsteen	Matig
22.4 Asbestkanaal in schoorsteen	Goed
25 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	Slecht
25.1 Overstek, boeideel, waterbord en/of windveer.	Slecht
26 Afwatering en hemelwaterafvoeren	Goed
26.1 Opmerkingen of gebreken HWA	Goed
28 Gevels	Goed
28.1 Uitlijning van de woning	Goed
28.5 Overige bevindingen gevels	Goed
28.8 Overige gebreken gevels	Goed
28.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen	Redelijk
29 Balkons of dakterrassen	Goed
29.1 Vloer over vloerconstructie	Goed

Onderwerp	Resultaat
29.7 Houten balken en vloer	Goed
29.8 Diverse loodaansluitingen	Goed
29.12 Hekwerk	Goed
30 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	Matig
30.1 Houtrot kozijnen	Slecht
30.5 Beglazing	Goed
30.6 Overige gebreken kozijnen	Matig
30.7 Raamdorpels	Matig
Natuursteen en/of beton raamdorpels	Matig
31 Schilderwerk buiten de woning	Matig
31.1 Schilderwerk (op termijn uitvoeren)	Matig
Kozijn schilderwerk	Matig
Overstekken en boeiboorden schilderwerk	Matig
36 Slotopmerking & uitsluitingen	Goed

Kosten

Onderwerp	Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
1 Informatie & opmerkingen	€0	€0	€0
2 Vereniging van Eigenaren	€0	€0	€0
3 Opmerkingen inspecteur	€0	€6.600	€0
4 Kap/dak constructie van de woning	€0	€0	€0
5 Dakbeschot/dakelementen	€0	€0	€0
8 Vloeren, wanden, plafonds en overige	€0	€0	€0
9 Schilderwerk in de woning	€0	€0	€0
10 Keuken & Sanitaire groepen	€0	€0	€0
11 Installaties, gas, water en electra	€0	€0	€0
17 Riolering in woning/kruipruimte	€0	€0	€0
18 Fundering van de woning	€0	€0	€0
21 Daken	€180	€0	€0
22 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren	€0	€620	€0
25 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning	€345	€0	€0
26 Afwatering en hemelwaterafvoeren	€0	€0	€0
28 Gevels	€0	€0	€0
29 Balkons of dakterrassen	€0	€0	€0
30 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning	€805	€0	€0
31 Schilderwerk buiten de woning	€0	€1.245	€0
36 Slotopmerking & uitsluitingen	€0	€0	€0
Totaal	**€1.330**	**€8.465**	**€0**

Rapportage

1 Informatie & opmerkingen

Goed

Deze rapportage en inspectie is gegenereerd, uitgevoerd en verwerkt met speciale bouwkundige keuring software. Meer informatie over deze software en het gebruik van deze applicatie kunt u vinden op de website bouwtechnische-keuringen-software.nl

- 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.
- Deze bouwkundige NHG rapportage benoemt alleen de relevante bouwkundige zaken en gebreken welke de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) eist en als voorwaarden stelt waaraan een bouwkundig rapport moet voldoen.
- Niet alle onderdelen en ruimtes in/van de woning zijn altijd (geheel) aan alle zijde's 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 alle foto's welke in deze rapportage zijn geplaatst komen precies overheen met het benoemde gebrek, met de tekst of met het aangeduide bouwdeel of de aangeduide installatie.
- Bij het geven van de opdracht voor uitvoering van deze bouwtechnische keuring bent u op de hoogte gesteld van de toepasselijkheid van onze Algemene voorwaarden op deze door ons uitgevoerde inspectie en hierna volgende rapportage. Deze voorwaarden kunt u terugvinden op onze website.
- Alles wat niet is benoemd is niet geïnspecteerd en valt buiten de scope van deze bouwkundige keuring.

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

Tijdens de inspectie zijn de weersomstandigheden redelijk, er was bewolking en het daglicht was niet optimaal. Er zijn echter geen belemmeringen of verhinderingen geweest (mits dit specifiek is benoemd) om de inspectie volledig uit te voeren. Wel kan het zo zijn dat door lichtval en schaduw bepaalde verkleuringen onvoldoende zichtbaar zijn geweest.

Woningen met een bouwjaar voor 1950 zijn tijdens de bouw slecht tot geheel niet geïsoleerd. Energie besparen was in die periode totaal nog geen issue, net zo min als brandveiligheid en een gezond binnenklimaat. In deze oudere woningen is in de meeste gevallen oorspronkelijk geen badkamer aanwezig geweest. In de loop van de jaren is er dus heel veel aangepast en verbeterd aan deze woning! Net zo goed als dat veel voordelen heeft, is dat ook een reden om alert te zijn! Veel oude en nieuwe technieken of methodieken zijn aan elkaar verbonden en vormen thans deze woning. Tijdens deze inspectie is er extra aandacht voor al deze aanpassingen die zijn gerealiseerd, ook is extra gelet op constructieve wijzigingen!

- Deze inspectie houdt rekening met de bouwperiode, een woning van deze periode kan immers niet voldoen aan een bouwbesluit van 50 jaar later.

De geïnspecteerde woning betreft een appartement, aangrenzende appartementen zijn niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie. De inspectie betreft een momentopname, door invloeden of de tand des tijds kunnen de woningeigenschappen wijzigen, gebreken ontstaan, toenemen of wijzigingen aan het gebouw worden toegepast.

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

- 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 veiligheids voorzieningen.
- 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.
- Een bijgebouw of schuur valt niet binnen de scope van deze bouwkundige opname. De NHG benoemd in haar voorwaarden en normen geen bijgebouw of schuur.

2 Vereniging van Eigenaren

Slecht

Er is hier sprake van een appartement, normaal gesproken maakt dit appartement deel uit van een Vereniging van Eigenaren. In dit geval is er over de VvE geen informatie bekend. Dit is een slechte zaak! Meerdere onderdelen zijn gezamenlijk van u en andere bewoners, denk hierbij als voorbeeld aan het dak. Gaat het dak lek dan zullen alle onderliggende bewoners hieraan financieel moeten bijdragen. Een VvE is verplicht, in dit geval zal de VvE geactiveerd moeten worden. Vraag aan de verkopende makelaar of huidige eigenaar naar de huidige situatie en hoe hier verder mee omgegaan moet worden.

Een VvE is gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud aan de algemene bouwdelen van het complex. Als u een appartement koopt, koopt u een deel van het gebouw. U heeft dan zoals dat heet een appartementsrecht. Samen met de andere bewoners zit u verplicht in de Vereniging van Eigenaren (VvE). Die zorgt onder meer voor onderhoud van het complex en reserveert daar geld voor.

3 Opmerkingen inspecteur

Matig

Het dak is vernieuw in 2019. De buren hebben het dak nog niet vernieuwd. Het advies is om lekkage te voorkomen in de toekomst het dak van de buren ook te vernieuwen.

Voor de hiervoor gemaakte opmerkingen moet rekening worden gehouden met directe kosten voor herstel, vervanging, vernieuwing of verbetering ten bedrage van 6600 euro.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€6.600	€0

4 Kap/dak constructie van de woning

Niet waarneembaar

De kap, dak, gordingen en spanten constructie is van binnenuit NIET zichtbaar, er is naar deze elementen dus geen onderzoek mogelijk geweest. Toch is het geheel voor zover als mogelijk op deugdelijkheid en constructieve veiligheid gecontroleerd. Deels is dan gezocht naar indicatoren die aanleiding zouden kunnen geven of een indicator zouden kunnen zijn voor afwijkingen of gebreken achter de afwerkingen en/of betimmeringen. Indien van toepassing, en voor zover de inspecteur dat visueel waar heeft kunnen nemen, zijn hierover in het verdere van deze rapportage opmerkingen gemaakt.

5 Dakbeschot/dakelementen

Niet waarneembaar

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

8 Vloeren, wanden, plafonds en overige

Goed

8.1 Vloeren in de woning

Goed

In de woning zijn houten vloeren aanwezig. Houten vloeren kunnen geluidsoverlast veroorzaken naar andere verdiepingen in de woning. Met het gebruik van de woning moet daarmee altijd rekening worden gehouden. Houten vloeren zijn meer onderhevig aan onderhoud dan een betonnen vloer. Vooral houten begane grond vloeren met een vochtige kruipruimte vormen een hoger risico, denk hierbij aan houtaantasters, houtrot in balken of in vloerbeschot en dergelijke. Echter onder goede omstandigheden hoeft dat allemaal geen probleem te zijn en is een houten vloer natuurlijk prima.

- Vloeren kunnen aan de bovenzijde niet worden geïnspecteerd indien op de vloer een afwerking of bedekking aanwezig is geweest ten tijde van de inspectie.

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

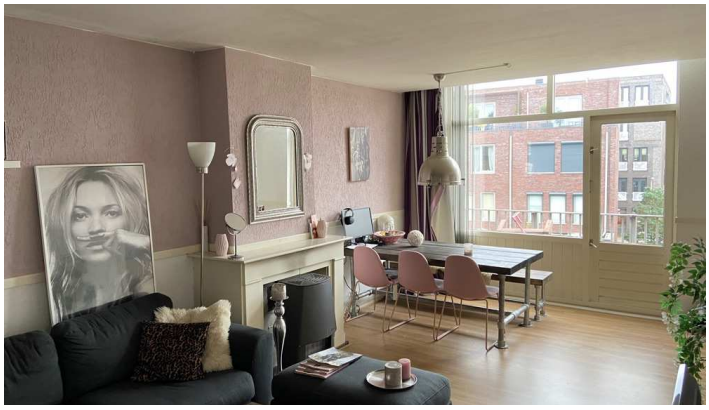
8.2 Wanden in de woning

Goed

Er zijn (deels of meerdere) betonnen woningscheidende wanden/muren aanwezig.

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

Er zijn (deels of meerdere) gipsplaten binnenwanden/muren aanwezig. Bij dergelijke wanden moet altijd rekening worden gehouden met een aantal nadelen zoals dat de geluidsdichtheid niet optimaal zal wezen en het ophangen of monteren van zaken aan de wanden alleen met speciale bevestigingsmaterialen is te realiseren.



8.3 Plafonds in de woning

Goed

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

Aan de plafonds zijn geen gebreken opgemerkt.

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

9 Schilderwerk in de woning

Matig

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

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

9.1 Buitenkozijnen aan binnenzijde

Matig

Het schilderwerk van de buitenkozijnen is aan de binnenzijde gezien en gecontroleerd. Dit schilderwerk verkeert gemiddeld in een matige conditie. Er is een onderhoudshandeling noodzakelijk, wij adviseren een zogenaamde kleine beurt (schuren en 1x aflakken). Eventuele persoonlijke smaken en kleurstellingen of combinaties zijn vanzelf in deze beoordeling buiten beschouwing gelaten.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€1.260	€0

10 Keuken & Sanitaire groepen

Redelijk

10.1 Badkamer

Redelijk

Bijzondere apparatuur, armaturen of toepassingen in de badkamer zijn niet altijd volledig gecontroleerd, denk bijvoorbeeld aan een bubbelbad, jaccuzi, whirlpool, alle soorten jets, douchecabine's met meer of minder body jets en wel of niet met geluid(radio), sunshowers, bijzondere verlichtingen en infrarood toepassingen. De meeste apparaten en voorzieningen zoals bedoeld en omschreven kunnen alleen in de praktijk worden gecontroleerd op een volledig en goed functioneren.

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

10.2 Toilet

Goed

Het gehele toilet is goed onderhouden en kan voldoende functioneren.

10.3 Keuken

Redelijk

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

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

11 Installaties, gas, water en electra

Goed

11.1 Elektra installatie

Goed

Elektra installaties behoren niet tot het bouwkundige deel, in verband met het belang in relatie tot het geheel van het object is een visuele beoordeling toch meegenomen in deze rapportage. De installatie is op basis van steekproeven gecontroleerd en zeker niet uitvoerig doorgemeten. Bijvoorbeeld de verdeling en uitsplitsing van alle wandcontactdozen, schakelaars en apparaten over de verschillende groepen is niet gecontroleerd. In de badkamer is (voor zover zichtbaar kan zijn) speciale aandacht gegeven aan de aarding van metalen onderwerpen, de bevindingen hiervan kunt u terug vinden in hoofdstuk 13.1

Vinyl of jute bedrading

Goed

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

11.2 Watersysteem

Goed

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

Rookgasafvoer geiser

Redelijk

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

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

Gebreken en/of opmerkingen watersysteem

Goed

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

11.4 Moederhaard

Redelijk

De woning is voorzien van een moederhaard, deze heeft dezelfde functie als een CV-ketel: het gelijktijdig opwarmen van diverse ruimtes. Een gashaard of moederhaard heeft veelal een open verbrandingssysteem. Open toestellen zijn relatief vaak de oorzaak van koolmonoxide-incidenten. De reden hiervoor is dat open toestellen zuurstof onttrekken uit de ruimte waarin het toestel zich bevindt en koolmonoxide direct de woon- en leefruimte in kan komen.

- Het is belangrijk dat de moederhaard jaarlijks onderhoud krijgt.
- Een jaarlijkse onderhoudsbeurt zorgt ervoor dat uw moederhaard veilig blijft en dat de conditie van de moederhaard goed blijft.

11.6 Gaskachel(s)

Goed

De woning wordt (deels) verwarmd door middel van gaskachel(s). Deze fungeren als lokale warmtebron. Gaskachels zijn verkrijgbaar in een open en gesloten (DVS) systeem.

17 Riolering in woning/kruipruimte

Niet waarneembaar

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

18 Fundering van de woning

Niet waarneembaar

Op basis van de bouwstijl, inspectie en ter plaatse verkregen informatie gaan wij ervan uit (geen zekerheid) dat de woning is gebouwd op een zogenaamde staalfundering. Fundering op staal betekent dat een gebouw op een zandlaag staat. De vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden. De fundering staat direct op deze zandlaag, en minstens 80 cm onder het maaiveld in verband met de vorstgrens. Funderen op staal is alleen mogelijk op zand- en mergelgrond. Algemeen bekend is dat bij woningen welke op 'staal' zijn gefundeerd meer risico is op een verzakking, zetting of scheurvorming in het metselwerk. Dit kan komen door wijzigingen in de bodemstructuur in de nabije omgeving.

- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem, dit is deels inzichtelijk door op internet te zoeken op 'bodemdalingskaart'. Er zijn gebieden waar de bodem 3 mm, of in sommige gebieden zelfs met 10 millimeter per jaar daalt. Deze bodemdaling kan op enig moment verzakte gevels, ongelijke drempels, scheuren in muren, wateroverlast en ook schade aan tuinen, bestrating en rioleringen veroorzaken.
- Woningen met een paalfundering ondervinden over het algemeen minder hinder van de bodemdaling dan woningen met een staalfundering.
- Overheden zijn zich bewust van deze bodemdaling en onderzoeken naar de juiste maatregelen, een definitieve maatregel of oplossing lijkt niet mogelijk. Daarom wordt er vooral gekeken naar de grondwaterstand die van grote invloed is op de bodemdaling, ook is klimaatverandering een belangrijke factor, zeggen onderzoekers. Bij langdurige droogte ontstaan immers scheuren en verzakkingen.
- Schade in en aan woningen ten gevolge van een bodemdaling kan spontaan en op elk moment ontstaan, reeds aanwezig zijn of in de toekomst verder uitbreiden. Dergelijke schade is niet te voorzien tijdens de uitgevoerde bouwkundige keuring, voor eigen risico en uitgesloten voor iedere vorm van aansprakelijkheid.

Dit is een appartement op een verdieping, deze woning maakt onderdeel uit van een VvE. Inspectie van de fundering onder de gestapelde appartementen is niet mogelijk geweest ten tijde van deze bouwkundige keuring.

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

- Algemeen bekend is dat bij woningen met deze funderingen meer risico is op een verzakking, zetting of scheurvorming in het metselwerk. Dit kan komen door wijzigingen in de bodemstructuur in de nabije omgeving.

- In heel Nederland daalt en beweegt de bodem, dit is deels inzichtelijk door op internet te zoeken op 'bodemdalingskaart'. Er zijn gebieden waar de bodem 3 mm, of in sommige gebieden zelfs met 10 millimeter per jaar daalt. Deze bodemdaling kan op enig moment verzakte gevels, ongelijke drempels, scheuren in muren, wateroverlast en ook schade aan tuinen, bestrating en rioleringen veroorzaken.
- Woningen met een paalfundering ondervinden over het algemeen minder hinder van de bodemdaling dan woningen met een staalfundering.
- Overheden zijn zich bewust van deze bodemdaling en onderzoeken naar de juiste maatregelen, een definitieve maatregel of oplossing lijkt niet mogelijk. Daarom wordt er vooral gekeken naar de grondwaterstand die van grote invloed is op de bodemdaling, ook is klimaatverandering een belangrijke factor, zeggen onderzoekers. Bij langdurige droogte ontstaan immers scheuren en verzakkingen.
- Schade in en aan woningen ten gevolge van een bodemdaling kan spontaan en op elk moment ontstaan, reeds aanwezig zijn of in de toekomst verder uitbreiden. Dergelijke schade is niet te voorzien tijdens de uitgevoerde bouwkundige keuring, voor eigen risico en uitgesloten voor iedere vorm van aansprakelijkheid.

21 Daken

Redelijk

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

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

21.5 Bitumen dak

Redelijk

Algehele conditie bitumen dak

Goed

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

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

Gebreken bitumen dak

Matig

Aan de bitumen dakbedekking moeten kleine reparaties worden uitgevoerd. Dit is eenvoudig mogelijk, laat het herstel wel uitvoeren door een deskundige dakdekker. Deze hebben de juiste materialen en gereedschappen en geven bovendien ook nog garantie op de reparatie. Het aanhelen of repareren van een dakbedekking met een kit of reparatie set van een bouwmarkt heeft meestal niet veel zin en weinig effect.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€180	€0	€0

22 Schoorsteen en/of rookgasafvoeren

Redelijk

Op de woning is een (of meerdere) schoorsteen aanwezig, voor zover als mogelijk is deze (vaak op afstand) kritisch bekeken, maar in voorkomende gevallen dus niet altijd volledig gezien. Opgemerkte gebreken worden hierna benoemd. De bovenzijde hebben we vanzelf niet kunnen inspecteren, hiervoor zou een drone nodig zijn of een hoogwerker, dit valt buiten de scope van deze inspectie.

- Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of de schoorsteen voldoet. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd
- Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf

22.1 Schoorsteen

Matig

Het voegwerk verkeerd in een matige conditie. Op termijn moet u er rekening mee houden dat het voegwerk moet worden vervangen. Wanneer de voegen vergaan zijn is de kans aanwezig dat er lekkage gaat ontstaan in uw schoorsteen. Het gevolg van een lekkage in het rookkanaal is dat er water naar beneden kan komen en bovendien het gehele metselwerk kan aantasten.

- U kunt overigens het metselwerk tegen vocht beschermen door de stenen te impregneren. Een schoorsteen impregneren heeft als gevolg dat de schoorsteen geen water meer doorlaat.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€620	€0

22.3 Overige gebreken schoorsteen

Matig

Meerdere reparaties aan de aansluiting en/of afdichting tussen de schoorsteen en het dakvlak zijn reeds uitgevoerd. Of dit deugdelijk is zal op termijn moeten blijken.

- Bij gebreken aan deze aansluiting en/of afdichting is het risico op inwateren (en lekkage) aanwezig. Let op dat gebreken op korte termijn worden hersteld.
- Controleer periodiek (tenminste jaarlijks) de reparaties, deze zijn extra kwetsbaar en hebben op een dak veel te 'lijden'.

22.4 Asbestkanaal in schoorsteen

Goed

Omdat de bouwperiode van de woning een risico zou kunnen zijn op de aanwezigheid van een asbest rookgasafvoer of asbest schoorsteenkanaal is hier extra op gelet tijdens de inspectie. Een asbestkanaal is waarschijnlijk niet aanwezig! In elk geval is geen asbest verdacht materiaal opgemerkt. Om hier zeker van te zijn kan beter een asbestinventarisatie worden uitgevoerd! Alleen dan heeft u volledige zekerheid over de aanwezigheid van asbest in uw woning of niet.

- Bekijk op asbestwegwijzer de mogelijke asbestverdachte materialen in of buiten de woning.

25 Dakdetails en/of dakafwerkingen van de woning

Slecht

25.1 Overstek, boeideel, waterbord en/of windveer.

Slecht

Er zijn dakdetails zoals een overstek, boeideel, waterbord en/of windveer aanwezig, deze onderdelen zijn op afstand gecontroleerd op gebreken of afwijkingen.

Ongeveer 1.5 strekkende meter dakdetail moet worden vervangen. Onderhoud of reparatie is niet meer mogelijk en/of is het vervangen in deze situatie een betere, voordeligere en de beste oplossing.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€345	€0	€0

26 Afwatering en hemelwaterafvoeren

Goed

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

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

26.1 Opmerkingen of gebreken HWA

Goed

De aanwezige hemelwaterafvoeren verkeren in voldoende en goede conditie. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan prima functioneren.

28 Gevels

Goed

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

28.1 Uitlijning van de woning

Goed

De woning is op afstand en ook langs de gevels zowel horizontaal als verticaal bekeken op afwijkingen en uitlijning. Hierbij zijn visueel geen afwijkingen opgemerkt.

28.5 Overige bevindingen gevels

Goed

Het gevelwerk is gecontroleerd op overige gebreken, zoals vervuiling, kwaliteit voegwerk, schade en dergelijke. Er zijn geen bijzonderheden opgemerkt.

28.8 Overige gebreken gevels

Goed

Er is opgemerkt dat eerder herstelwerkzaamheden aan de gevel zijn uitgevoerd. Dit geeft aan dat er zettingen of werkingen van materialen in het verleden hebben plaats gevonden. Door allerlei omstandigheden zoals bodemstructuur, temperatuur invloeden, te weinig dilataties, werking en zetting materialen kan altijd een schade of scheurvorming ontstaan. Omdat in dit geval eerder schade of scheurvorming aanwezig is geweest en hersteld, is de kans ook zeker aanwezig dat nieuwe schade of scheurvorming op enig moment gaat terug komen of op andere plaatsen gaat ontstaan.

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

28.9 Lateien of rollaag boven gevelopeningen

Redelijk

In de latei is minimale en beperkte scheurvorming (haarscheuren) opgemerkt, ten tijde van de inspectie is dit nog geen probleem. Vaak is dit wel het begin van mogelijke gebreken aan de latei op wat langere termijn. Vocht kan eenvoudiger intreden in het materiaal en de wapening bereiken, deze wapening kan gaan roesten en vervolgens uitzetten waardoor betonschade kan gaan ontstaan. Er is nog geen onderhoudshandeling per direct noodzakelijk, het is wel zaak om dit te monitoren, en indien nodig alsnog de afdichting of afwatering te verbeteren.

29 Balkons of dakterrassen

Goed

29.1 Vloer over vloerconstructie

Goed

Er is een balkon (of dakterras) aanwezig. Een balkon (of dakterras) is voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk uit de daaraan grenzende binnenruimte door middel van een deur. De vloer is altijd een kritisch en kwetsbaar onderdeel van dit bouwkundige element. Tijdens de inspectie is voor zover mogelijk de houten vloer en onderliggende constructie nauwkeurig gecontroleerd op deugdelijkheid van de constructie en technische conditie.

29.7 Houten balken en vloer

Goed

Aan de houten vloeren of balkenconstructie zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel verkeert in een goede en goed onderhouden conditie. Het balkon en de constructie kan prima als balkon functioneren.

29.8 Diverse loodaansluitingen

Goed

Aan het aanwezige lood, wat aanwezig is op het balkon/dakterras met de aansluiting van gevel e.d, zijn geen gebreken opgemerkt.

29.12 Hekwerk

Goed

De hekwerken en/of leuningen zijn gecontroleerd op gebreken en een veilige bevestiging. Het geheel kan veilig en goed functioneren, er zijn geen gebreken opgemerkt.

30 Kozijnen en beglazing buitenzijde woning

Matig

In de woning zijn houten kozijnen gemonteerd

In de woning zijn kunststof kozijnen gemonteerd.

30.1 Houtrot kozijnen

Slecht

- Periodiek deskundig en goed onderhoud is van belang! Let vooral op de verbindingen, de hoeken en naden dat deze zijn afgedicht en vocht niet kan intreden!
- Houtrot kan altijd (eventueel naast het gemelde) ook nog aanwezig zijn bij andere en/of meerdere kozijnen op niet zichtbare plaatsen! Ook kan houtrot zichtbaar worden bij het schuren of verwijderen van verflagen. Houtrot kan in het verleden ook professioneel zijn hersteld.
- Omdat we tijdens de inspectie op basis van een steekproef controleren is houtrot niet altijd in zijn volle omvang gezien en benoemd.
- Van eerder hersteld houtrot kan niet worden vastgesteld of dit herstel ooit deugdelijk is uitgevoerd!

De kozijnen zijn gecontroleerd op houtrot, dit is helaas aangetroffen. Dit houtrot dient professioneel te worden hersteld waarna ook het schilderwerk (plaatselijk) nieuw aangebracht dient te worden.

- Tijdens deze bouwtechnische keuring (welke een visueel karakter heeft) hebben we slechts alleen aan de buitenzijde het houtrot opgemerkt, hierbij zijn we uitgegaan van een gemiddelde diepte en omvang. Bij herstel en bewerken van het kozijn op de houtrot locatie kan de omvang mee of tegenvallen.
- Op basis van de hoeveelheid houtrot welke we hebben opgemerkt zijn de onderstaande kosten voor reparatie berekend.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€480	€0	€0

30.5 Beglazing

Goed

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

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

30.6 Overige gebreken kozijnen

Matig

Enkele ramen en/of deuren klemmen of kunnen niet goed en soepel worden gebruikt en afgesloten. In de meeste gevallen kunnen niet goed sluitende ramen en deuren worden afgesteld. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat e.e.a. kan worden afgesteld en zijn de kosten hiertoe beperkt.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€220	€0	€0

30.7 Raamdorpels

Matig

Natuursteen en/of beton raamdorpels

Matig

Er zijn (deels) massieve hard- of natuurstenen of betonnen raamdorpels gemonteerd, deze geven de woning een degelijke uitstraling. Deze raamdorpels hebben verder als voordeel dat ze zeer slijtvast zijn.

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

In de raamdorpel is een breuk aanwezig. In principe kan dit eenvoudig worden hersteld middels het aanbrengen van een weerbestendige flexibele kitvoeg. Bij meerdere breuklijnen kan wellicht vervanging overwogen worden.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€105	€0	€0

31 Schilderwerk buiten de woning

Matig

Het schilderwerk aan buitenzijde van de woning is gecontroleerd en voor het grootste gedeelte op afstand bekeken. Onderhouden en bijhouden van de kozijnen is belangrijk! Door goed onderhoud kan de levensduur van het schilderwerk (de verf) worden gemaximaliseerd en houtrot worden voorkomen. Omdat de kwaliteit van het schilderwerk verschillend kan zijn bij één woning kunnen meerdere beoordelingen hierna volgen.

- Signaleer op tijd kritieke punten door elk voor- en najaar het houtwerk na te kijken en tref voorzorgsmaatregelen om verder verval (houtrot) te voorkomen.
- Let bij uw jaarlijkse controle ook op het kitwerk tussen beglazing en houtwerk, deze moet 100% afdichten om vochtintreding te voorkomen (vooral de liggende delen).
- Let vooral op onderhoudsgevoelige plekken, zoals overgangen tussen liggend en staand houtwerk, onderkanten van hout en multiplex, houtverbindingen, omtrekspeling van ramen en deuren.
- Schilderwerk is aan onderhoud toe als de verf poedert, onvoldoende hecht of als de verf barsten heeft tot op de ondergrond. Verwijder in dit geval de oude laag in zijn geheel.
- Indien van toepassing krab kleine naadjes en putjes schoon en vul deze met tweecomponenten reparatiemiddel op epoxybasis. Ook grotere beschadigingen zoals houtrot kunt u hiermee herstellen. Naadjes kunt u ook dichten met een acrylaatkit.

31.1 Schilderwerk (op termijn uitvoeren)

Matig

Het schilderwerk (deels of het geheel) verkeert technisch in een matige conditie. Op termijn (maximaal binnen 3 jaar) moet diverse schilderwerk uitgevoerd worden.

Kozijn schilderwerk

Matig

Op termijn moeten 3 kozijnen worden geschilderd.

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€870	€0

Overstekken en boeiboorden schilderwerk

Matig

Kosten binnen 1 jaar	Kosten binnen 5 jaar	Verbeterkosten
€0	€375	€0

36 Slotopmerking & uitsluitingen

Goed

- De inspectie en opdracht betreffen uitsluitend het adres zoals bovenin de rapportage benoemd is. Geen enkel bouwkundig element, afwerking of onderdeel van belendende percelen maakt deel uit van deze inspectie, gevolgschade hierdoor opgelopen of risico's komen altijd voor rekening van de veroorzaker.
- Alleen de in dit rapport genoemde bouwkundige onderdelen zijn geïnspecteerd, niet genoemde bouwkundige onderdelen of elementen zijn dus niet geïnspecteerd en vallen buiten de scope van deze inspectie.
- Zwembaden en alle bijbehorende installaties zijn altijd uitgesloten van deze bouwkundige keuring.
- Voor de hiervoor bedoelde en in het rapport niet benoemde elementen of onderdelen welke niet geïnspecteerd of gezien konden worden, adviseren wij een vervolgonderzoek!
- De beglazing in en buiten de woning is niet gecontroleerd op veiligheid. In voorkomende gevallen is het aan te raden of hoort veiligheidsglas aanwezig te zijn. Met name wanneer het glas tot aan de grond komt, is het zeker aan te raden om veiligheidsglas gebruiken.
- De inspectie is visueel, niet destructief, uitsluitend op basis van een steekproef en vanzelf een moment opname. Tevens wordt er gekeken naar functionaliteit van bouwkundige onderdelen, iets wat oud en gedateerd is maar nog prima kan functioneren zien wij als een woningeigenschap waarvan u weet dat dit op deze manier en van deze kwaliteit aanwezig is. Als voorbeeld benoemen we een gevel welke verzakt is, maar stabiel en verder geen activiteit, dit zien wij ook niet als een gebrek maar als een woningeigenschap welke visueel waarneembaar is en wat op deze manier bekend is, gekocht of verkocht.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

Toetsingskader voor de keuring

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

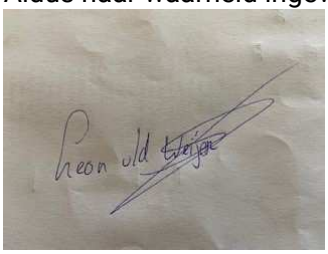
Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	**KEURINGSINSTANTIE**
Naam:	Bedrijf: Mays Company
Adres:	Adres: Verhulstplein 16A
Postcode:	Postcode: 2517SC
Plaats:	Plaats: 's-Gravenhage
Telefoon:	Telefoonnummer: 085-0607595
	Naam inspecteur: Leon van de Weijer
	Nummer Kamer van Koophandel: 68772858
	Ingeschreven als: Bouwkundig adviesbureau
WONING	**VERANTWOORDING**
Adres:	Datum inspectie: 8 nov. 2021
Postcode:	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
Plaats: 's-Gravenhage	
Woningtype: Appartement	
Bouwjaar (indicatie): 1929	(handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)

	Direct noodzakelijk kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€525	€620	€1.145
Totaal bouwlagen	€805	€1.245	€2.050
TOTAAL WONING	**€1.330**	**€1.865**	**€3.195**

Verbetering	**Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:**	**€0**

OPMERKINGEN

Let op: Dit is de verplichte NHG bijlage conform het model-bouwkundig rapport van de Nationale Hypotheek Garantie. Deze bijlage kunt u gebruiken voor de financiering van uw woning. In verband met de normen van de NHG heeft deze bijlage (meestal) afwijkende totaal bedragen dan het voorgaande rapport. Voor de volledige inspectie resultaten verwijzen wij u naar de voorgaande rapportage.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN
A.0	Fundering				-	-
A.1	Kruipruimte				-	-
A.2	Portiek / galerij				-	-
A.3	Dak	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€345	€0
A.3.1	Dakbedekking	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€180	€0
A.3.2	Schoorstenen	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€620
A.4	Brandveiligheid				-	-
A.5	Ongedierte / zwam				-	-
A.6	Diversen				-	-
TOTAAL ALGEMEEN					€525	€620

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels				-	-
B.1.2	Metselwerk / gevels	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€105	€0
B.1.3	Metalen constructiedelen				-	-
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€700	€0
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie bovenstaand rapport	H	n.v.t.	€0	€1.245
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				-	-
B.4	Sanitair				-	-
B.5	Ventilatie / vocht				-	-
B.6	Diversen				-	-
TOTAAL BOUWLAGEN					€805	€1.245

TOELICHTING

- **Code:** Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen. Locatie en omschrijving gebrek: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- **Actie:** S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; 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 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25% -.
- **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.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

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
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.	

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)

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 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. 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 aangeta	§ 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
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, 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 inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2