

Inleiding

Waarom een bouwkundige keuring? Een bouwkundige keuring is bedoeld om de kwaliteit van de woning te bepalen. Dit gebeurt door middel van een visuele inspectie, waarbij alle onderdelen visueel geïnspecteerd worden, er wordt dus niets open gebroken om een constructie te bekijken. Dit omdat destructief onderzoek schades met zich meebrengt die hersteld dienen te worden. De keuring wordt conform de huidige normen en eisen uitgevoerd.

Bouwkundige kwaliteit

Gedurende een keuring wordt het huis op twee hoofdonderdelen beoordeeld, namelijk:

1. Kwaliteit van de gebruikte materialen in de complete constructie, waarbij eventuele schades geconstateerd worden.
2. De veroudering van de materialen conform leeftijd, gebruik en levensduur.

De beoordeling vindt plaats door een bouwkundig opgeleide inspecteur die bekend is met de huidige normen en eisen van materialen. Bij eventuele moeilijk te beoordelen onderdelen wordt een inschatting gemaakt naar kennis van de inspecteur. Tevens is belangrijk om zoveel mogelijk informatie met betrekking tot het huis en constructies beschikbaar te stellen aan de inspecteur.

In de rapportage wordt ieder onderdeel afzonderlijk beoordeeld. Waarbij wordt aangegeven wat voor materialen zijn aangetroffen. Vervolgens wordt hier een conditiebepaling aangegeven, waaruit blijkt welke werkzaamheden op korte termijn moeten worden uitgevoerd en wat hiervoor de kosten zijn. De kosten die in het rapport genoemd worden zijn exclusief BTW.

Conditie-beoordeling

Om een snelle inzage te krijgen in welke conditie een onderdeel verkeert, wordt er in deze rapportage gebruik gemaakt van een codering, namelijk:

- 1 = nieuwbouw kwaliteit
- 2 = eerste tekenen van veroudering, echter niet zorgwekkend
- 3 = tekenen van veroudering worden duidelijker, nog geen werkzaamheden noodzakelijk
- 4 = slechte staat, waardoor werkzaamheden noodzakelijk zijn
- 5 = cosmetisch

Deze codering is conform drie aspecten: het functioneren van het onderdeel, de mate van veroudering en de basiskwaliteit van de gebruikte materialen en de constructie. Vaak zullen deze aspecten samenhangen, dit is echter niet in alle gevallen noodzakelijk.

Conditie 1:

Algemeen: Nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit.

Functioneel: Functionele gebreken (bijvoorbeeld: tocht- of vochtverlast of onbruikbaarheid) veroorzaakt door veroudering van materialen en constructies mogen niet voorkomen of voorgekomen zijn. Wel kunnen functionele gebreken voorkomen als gevolg van een invloed van buiten af, zoals bijvoorbeeld storm.

Veroudering: Gebreken, die zijn ontstaan door veroudering, mogen niet voorkomen. Incidenteel kunnen lichte mechanische beschadigingen voorkomen die niet bedreigend zijn voor het functioneren van het gebouwdeel. In totaliteit kan het gebouwdeel een geringe vuilaanslag vertonen. Incidenteel kan ook graffiti-bekladding aangetroffen worden.

Basiskwaliteit: Er is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen, een gedegen ontwerp en een gedegen vakkundige uitvoering. Incidenteel kan een goed uitgevoerde en duurzame reparatie worden aangetroffen.

Conditie 2:

Algemeen: Nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van veroudering.

Functioneel: Tochtoverlast kan zich incidenteel onder ongunstige omstandigheden voordoen. Andere functionele gebreken, zoals vochtoverlast of onbruikbaarheid, mogen niet voorkomen.

Veroudering: Incidenteel kan zich een gebrek in de vorm van materiaal aantasting voordoen. In totaliteit kan het gebouwdeel een duidelijke vuilaanslag vertonen.

Basiskwaliteit: Er is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen, een gedegen ontwerp en een gedegen vakkundige uitvoering. Incidenteel kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden aangetroffen.

Conditie 3:

Algemeen: Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele lijn duidelijk op gang gekomen.

Functioneel: Tochtoverlast kan zich onder normale omstandigheden incidenteel voordoen. Vochtoverlast (bijvoorbeeld: lekkage, doorslag, optrek) als gevolg van materiaal- of constructiegebreken mag niet voorkomen.

Veroudering: Incidenteel kunnen zich gebreken aan materialen of constructies voordoen zonder te resulteren in functionele gebreken. In totaliteit kan het gebouwdeel een duidelijke vuilaanslag vertonen.

Basiskwaliteit: Er kan een onvolkomenheid zitten in ontwerp, detaillering of uitvoering. Er kunnen materialen zijn toegepast van matige kwaliteit. Goed uitgevoerde en duurzame reparaties kunnen regelmatig voorkomen. Incidenteel kan ook een reparatie van mindere kwaliteit worden aangetroffen.

Conditie 4:

Algemeen: Het verouderingsproces heeft het gebouwdeel duidelijk in zijn greep. Herstelwerkzaamheden noodzakelijk.

Functioneel: Tochtoverlast onder normale omstandigheden, kan zich regelmatig voordoen. Functionele gebreken in de vorm van vochtoverlast of onbruikbaarheid kunnen zich in het afgelopen jaar incidenteel op beperkte schaal hebben voorgedaan als gevolg van veroudering van materialen of constructies.

Veroudering: Regelmatig kunnen zich ernstige gebreken aan materialen of constructies voordoen. Incidenteel kunnen zich hierdoor functionele gebreken voordoen of voorgedaan hebben. Duidelijke verwerking kan algemeen voorkomen. Onderdelen die het directe functioneren van een gebouwdeel niet bedreigen kunnen vrijwel volledig verdwenen zijn.

Basiskwaliteit: Structurele fouten in materiaalkeuze, ontwerp of uitvoering kunnen incidenteel functionele gebreken, zoals lekkages, veroorzaken of veroorzaakt hebben.

Conditie 5:

Algemeen: Schade aan afwerkingen die vooral van cosmetische aard zijn. De scheurvorming en overige schade staat normaal gebruik niet in de weg maar moet in de toekomst wel worden hersteld.

Voorbeelden: Krimpscheuren in stucwerk, scheurvorming in tegelwerk, vervuiling van wanden, vloeren en plafonds, kleine beschadigingen schilderwerk, verouderd/versleten keukeninrichting en sanitair.

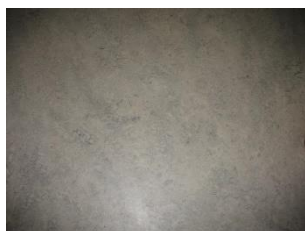
Algemene voorwaarden en begrippen

Algemene installaties:

De keuring wordt uitgevoerd door een bouwkundige die niet voldoende kennis heeft over de installaties. Om hierover meer informatie te krijgen kunt u terecht bij de nutsbedrijven en bij het waterschap.

Milieuaspecten, asbesthoudende materialen:

Doordat asbest met het blote oog niet waar te nemen is kan in het rapport louter worden aangegeven dat er mogelijk asbesthoudende materialen in de woning aanwezig zijn. *Een separate asbestinventarisatie moet door een gecertificeerd bedrijf worden uitgevoerd.* In woningen die gebouwd zijn voor 1991 is het toegestaan geweest om asbesthoudende materialen toe te passen. Dit is vooral bij standleidingen, riolering, dakbeschot, vloerbedekking en golfplaten. Plaatmateriaal kan overal zijn toegepast.



Asbest vloerafwerking



Asbest ventilatiekanaal



Asbest plafond garage



Asbest golfplaten berging

Tevens is het niet mogelijk om ondergrondse tanks aan te treffen en is het niet mogelijk om te constateren of er bodemverontreiniging aanwezig is.

Voorbehoud toegankelijkheid en kostenramingen:

De beoordelingen in deze rapportage alleen gebaseerd op visueel onderzoek van de daartoe bereikbare onderdelen. Er is geen vaste afwerking verwijderd, er worden geen berekeningen gemaakt. Een beoordeling op deze manier brengt met zich mee, dat de conclusies een voorlopig en algemeen karakter heeft.

Holle ruimtes of kruipruimtes zijn geïnspecteerd in de directe zichtbare omgeving van het toegangsluik, voor zover dit kon worden geopend. Indien het niet mogelijk was onderdelen te inspecteren wordt dit in de rapportage vermeld. Daar waar er twijfels ontstaan over een niet visueel te inspecteren onderdeel, wordt geadviseerd nader onderzoek te (laten) verrichten door een specialistisch bedrijf. De samensteller van dit rapport aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook, die in verband wordt gebracht met niet visueel waarneembare onderdelen, tenzij anders omschreven in het rapport.

In dit bouwrapport is de door de verkoper te ondertekenen informatielijst ten behoeve van de aspirant-koper, gebaseerd op de wettelijke bepalingen met betrekking tot de informatieplicht, niet verwerkt.

Hoewel de samensteller van dit rapport streeft naar volledigheid en een zo deugdelijk mogelijke benadering en verantwoording, onder meer van begrote richtprijzen en/of herbouwkosten, kan geen verantwoordelijkheid worden aanvaard voor de uiteindelijke prijs van de door de opdrachtgever ingeschakelde bouwonderneming/installateur/onderaannemer c.s. Bij het totaal oordeel over de bouwkundige staat van de woning dienen de gegevens uit de informatielijst te worden betrokken.

Toelichting onderdeel: Dak (buitenschil)

Hellende daken:

Op de meeste Nederlandse hellende daken bevinden zich dakpannen. In de loop der tijd zijn vele modellen gebruikt, met elk hun eigen kwaliteiten. De vorm, textuur en kleur van de pannen is van grote invloed op het karakter en de uitstraling van de woning. Waarschijnlijk hebben dakpannen, tegenover de andere gebruikte soorten van dakbedekking in Nederland, de langste levensduur. Met name de oudere modellen laten nogal eens wat doorslaand vocht zien, hetgeen weinig kwaad kan, mits het dakbeschot door de aanwezige ventilatie onder de pannen snel genoeg weer drogen kan. In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal, dat de ventilatie verhindert. Veel dakpannen moeten dan ook na circa 35 jaar worden herlegd en schoongemaakt, om de ventilatie onder de dakpannen te waarborgen. Indien u overweegt uw dak van binnen uit te isoleren, dient u zich te realiseren dat de buitenzijde dan in veel gevallen ook aangepast zal moeten worden (aanbrengen van een 2e waterkering onder de panlatten).

Platte daken:

Bitumineus gedekte platte daken blijven, in de regel, tussen de 10 en 15 jaar (soms langer) waterdicht, mits regelmatig (eens per 5-7 jaar) de randen en aansluitingen worden gecontroleerd en onderhouden en er niet veelvuldig op het dak wordt gelopen. Enig restwater op een platdak na neerslag is niet te vermijden en niet schadelijk voor bedekking. Met name bij aluminium daktrimmen (de randafwerkingen) dient u bedacht te zijn op scheurtjes, die ontstaan door krimpen en uitzetten van het aluminium. Let ook op de aansluitingen aan de omliggende hoger opgaande constructies. Hier zijn meestal loodslabben gebruikt om een waterdichte aansluiting te maken. Tegen de tijd dat het platte dak opnieuw gedekt moet worden zijn deze meestal ook aan herstel/vervanging toe. Grind op platte daken dient als ballast en om de bedekking tegen ultraviolette straling te beschermen. Echter de meeste moderne bedekkingen hebben geen grind meer nodig voor UV bescherming. Op daken die veelvuldig belopen worden is het verstandig om een bestrating of vlonders aan te brengen. Leg deze altijd op rubber dragers, ter bescherming van de dakbedekking! Bovendien dient (hoort) er een deugdelijk hek omheen te staan.



craquelévorming dakbedekking, belangrijk dat loodslabben goed aansluiten

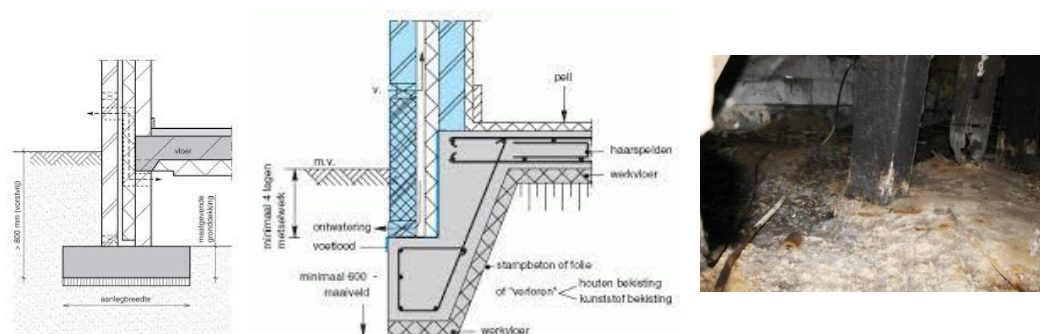
Toelichting onderdeel : Gevel en fundering (buitenschil)

Gevels en isolatie:

In geval van scheurvorming is getracht aan te geven wat de meest waarschijnlijke oorzaak is. Zekerheid is zelden te geven. Indien herstel voor het behoud van de constructie noodzakelijk is, zijn daarvoor kosten opgenomen. De aanwezigheid van isolatie in spouwmuren en voorzetwanden is niet altijd visueel vast te stellen; de kwaliteit ervan kan niet worden beoordeeld. Voegwerk waarvan het oppervlak zacht wordt, zal meestal binnen 10 - 15 jaar vervangen moeten worden. Vervang het voegwerk bij voorkeur gelijk aan het omliggende werk, dit komt het uiterlijk van de woning ten goede en is in geval van massieve muren mede bepalend voor de waterdichtheid van de gevel. Pas op met waterafstotende middelen en het schoonspuiten van de gevelsteen! Dit leidt vaak tot schade aan de stenen, in sommige gevallen tot een onomkeerbaar afschilferingsproces. Open stootvoegen (enkele verticale voegen) dienen ter ventilatie en afvoer van doorslaand water; houdt ze goed open. Ook ventilatieroosters in metselwerk moeten zorgvuldig open worden gehouden.

Fundering:

In Nederland komen meestal twee funderingsmogelijkheden voor, we onderscheiden deze: op palen of "op staal" (=zonder palen). Aan de hand van scheurvorming en verzakkingpatronen is redelijkerwijs vast te stellen of de fundering al dan niet stabiel is. Bij funderingen op staal, dus zonder palen, is enige zetting niet ongebruikelijk. Ook bij paalfunderingen kan het zijn dat zetting optreedt, doch in mindere mate. Zetting leidt zelden tot grote schade; scheurtjes blijven beperkt tot tienden van millimeters.



Traditioneel op staal

Vorstrand

Houtrot in palen fundering

Toelichting onderdeel: Kozijnen en gevelafwerking

Kozijnen, ramen en deuren:

Kozijnen, ramen en deuren worden, inclusief aanwezig hangwerk, sluitwerk en tochtwering, beoordeeld op functionaliteit in de aangetroffen vorm en beglazingssysteem. Inbraakgevoeligheid: bedenk hierbij dat zwaar hang- en sluitwerk alleen zinvol is indien minstens slagvast dan wel dubbele beglazing aanwezig is! Bovendien zijn zichtbare maatregelen vaak effectiever dan onzichtbare. Probeer niet om een professionele inbreker buiten te houden, dat lukt toch niet! Het gaat voornamelijk om de gelegenheidsinbreker.

Toelichting onderdeel: Balkon en dakterrassen (buitenschil)

Balkons en dakterrassen:

Deze onderdelen worden naast het zo mogelijk vaststellen van de constructie en toegepaste materialen, beoordeeld op waterdichtheid van het vlak en de aansluitingen van dit vlak met de aangrenzende gevels. De beloopbaarheid en de veiligheid van de afscheiding, b.v. hekwerk, worden geïnspecteerd. Bij het vaststellen van de veiligheid wordt gekeken naar de bevestigingen en de conditie van het toegepaste materiaal.

Toelichting onderdeel: Dak (interieur)

Dakconstructie:

Bij het beoordelen van de dakconstructie wordt gekeken of de diverse constructiedelen nog voldoende verband met elkaar hebben en of er geen ondeskundige ingrepen hebben plaatsgevonden, die de stabiliteit van de constructie in gevaar brengen.

Rookkanalen:

Indien visueel lekkages waarneembaar zijn, wordt hiervan uiteraard melding gedaan. Helaas is niet elke schade aan rookgas kanalen zichtbaar. Laat derhalve rookkanalen die u in gebruik neemt eerst vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Daarna jaarlijks herhalen. Vraag een veegbewijs voor de brandverzekering!

Toelichting onderdeel: Vloeren en wanden (interieur)

Kelder:

Een kelder moet waterdicht en behoorlijk geventileerd zijn, maar zal desondanks veelal een relatief vochtige ruimte zijn. Bij de beoordeling van de kwaliteit van een kelder wordt uitgegaan van het doel waarvoor deze is gemaakt, bijvoorbeeld: een in de zeventiende eeuw gemaakte kelder is door de aard van de constructie niet geschikt als opslagruimte voor kleding o.i.d., maar kan wel uitstekend dienen voor het opslaan van wijnen en vochtbestendig verpakt voedsel. In woonhuizen zijn kelders meestal bedoeld als voorraadruimte. Doorslaand c.q. optrekkend vocht is soms te verhelpen door het aanbrengen van waterdicht stukwerk aan de binnenzijde. Indien een kelder echt lek is, kan injecteren van de grond en de wanden er omheen een uitkomst bieden. Dit is een vrij kostbare aangelegenheid en succes is echter niet altijd verzekerd.



vochtsporen op kelderwanden, vaak gebrek aan ventilatie, regelmatig ook lekkende kelders

Kruipruimte en begane grondvloer:

De beoordeling van kruipruimtes vindt plaats vanuit aanwezige kruipluiken, m.b.v. een lamp. Onder veel begane grondvloeren is een kruipruimte aanwezig, die oorspronkelijk diende om de - houten- vloer te vrijwaren van optrekkend vocht en voldoende te ventileren aan de onderzijde, om zodoende schimmel en rotting tegen te gaan. Zorg dat de ventilatie van de kruipruimte altijd voldoende blijft! Bij houten vloeren is dit essentieel voor het behoud van de vloer (voorkoming van zwamvorming en rotting), in elk geval zal dit een positief effect hebben op de vochtbalans in de woning.

Water in de kruipruimte is ongewenst, doch niet altijd te vermijden. Indien er (regelmatig of permanent) water in staat, dient men met name stalen leidingen van gas en cv regelmatig te controleren i.v.m. gevaar op roestvorming. Zorg er daarom voor dat kruipruimtes altijd bereikbaar zijn, dus ook in tegelvloeren en parketvloeren luiken maken! Maak de begane grondvloer zoveel mogelijk lucht- en vocht dicht, zodat vocht zo min mogelijk de kans krijgt naar de woning te stromen.



isolatiedekens kruipruimte van Tonzon

Kwaaitaal en/of mantvloeren

Een kwaaitaalvloer is een prefab vloer van gewapend beton, die in Nederland veel werd toegepast in de periode 1975 – 1983. De vloerdelen werden geproduceerd door de firma Kwaaitaal in Rotterdam, maar zijn in heel Nederland toegepast. Om het beton van de vloerdelen sneller te laten harden, is er calciumchloride toegevoegd. Het snelle harden had als voordeel dat de ochtendstort al in de middag uit de mal kon worden uitgenomen om plaats te maken voor de middagstort, wat een verdubbeling van de productie opleverde. De toegevoegde calciumchloride veroorzaakte na verloop van tijd corrosie van de wapening (betonrot). Door het roesten en uitzetten van de wapening wordt de buitenste betonlaag (dekking) van de wapening gedrukt waardoor de corrosie nog sneller verloopt en de vloer snel sterkte verliest. Vooral bij een vochtige kruipruimte is er een verhoogd risico op problemen met kwaaitaalvloeren. Gespecialiseerde firma's kunnen inspectie en reparatie verzorgen.



Schade aan kwaaitaalvloer

Verdiepingsvloeren:

Bij het beoordelen van de verdiepingsvloeren wordt met name gekeken naar draagkracht en brandveiligheid. Het met name steeds vaker voorkomen van zware meubelen zoals waterbedden, fitnessstoel, etc. kan in oudere woningen met licht geconstrueerde houten etagevloeren problemen opleveren.

Toelichting onderdeel: Installaties

Installaties algemeen:

De beoordeling van installaties is zuiver visueel; er worden geen controlemetingen en capaciteitscontroles verricht. Het oordeel van een bouwkundige is derhalve slechts voorlopig en indicatief. Wij adviseren u om het plaatselijke energiebedrijf een veiligheidsadvies te laten uitbrengen. De betreffende inspecteurs zijn op de hoogte van alle laatste installatievoorschriften en beschikken over de benodigde meetapparatuur.

Tapwater installatie:

Het gebruik van loden waterleidingen is niet meer toegestaan.

Rioleringen:

Rioleringen kunnen alleen worden beoordeeld op functioneren; de kwaliteit en het materiaal is meestal niet vast te stellen.

Verwarming:

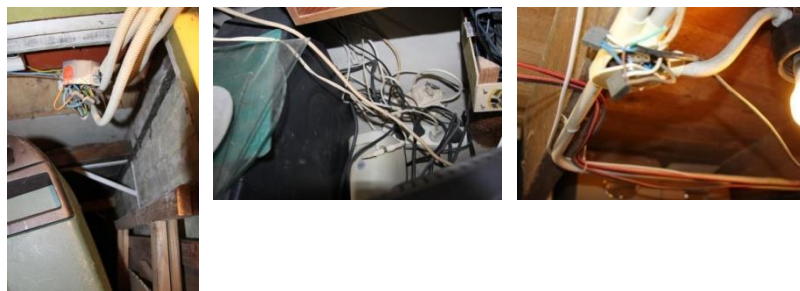
Laat de installatie zo mogelijk minstens één jaar in de huidige staat werken, zodat u bij vervanging kunt uitgaan van uw eigen stookkosten, i.p.v. die van uw voorganger. Aanzienlijke verschillen zijn geen uitzondering! De aanwezige stooktoestellen kunnen slechts op functioneren en leeftijd worden beoordeeld. Beoordeling op leeftijd is echter soms niet mogelijk! Van cv-ketels mag bij regelmatig onderhoud een levensduur van 10 - 15 jaar worden verwacht; langere levensjaren komen regelmatig voor, maar het rendement van de toestellen loopt dan meestal aanzienlijk terug. De kwaliteit en leeftijd van losse kachels is zelden vast te stellen. Het leidingsysteem en de kranen worden, waar mogelijk, visueel op lekkages gecontroleerd.

Binnenleidingen gas:

De gasleidingen worden (zover mogelijk) met name in de kruipruimte gecontroleerd op roestvorming.

Elektrische installatie:

De elektrische installatie moet van voldoende omvang zijn en op een veilige wijze aangelegd. Er hoort een veiligheidsaarding aanwezig te zijn. De aanwezigheid van een aardlekschakelaar, welke verplicht is vanaf ca. 1975, zal de veiligheid nog vergroten. In tegenstelling tot een groepszekering, dient de aardlekschakelaar ter bescherming van de mens en niet ter bescherming van de installatie tegen overbelasting. Naast de wasautomaat wordt aanbevolen ook zware apparaten als drogers, vaatwassers, ovens en kookplaten bij voorkeur op eigen groepen aan te sluiten. Stalen buizen zijn toegestaan, mits de lasdozen goed bereikbaar zijn en het naadloze stalen buizen betreft; oude bedrading met linnen/rubberisolatie mag niet meer worden gebruikt en moet worden vervangen, evenals oud schakelmateriaal uit porselein en bakeliet. "Snoeren fantasie" bij het aanleggen van extra wandcontactdozen is gevaarlijk (risico op brand door overbelasting van het snoer) en moet worden vervangen door installatiedraad in pijp; zo nodig moet de capaciteit van de installatie worden aangepast.



onveilige aanleg elektra installatie

Centrale mechanisatie ventilatie:

De mechanische ventilatiesystemen die in de woningen vanaf begin 80-er jaren zijn aangebracht, dienen ter beheersing van het binnenmilieu (vocht en vervuiling).

Met name in de woningen vanaf de 80-er jaren zijn deze systemen te vinden. Ze zijn essentieel voor de kwaliteit van het binnenmilieu, met name omdat door verregaande lucht- en dampdichtheid van de moderne woningen + isolatie (allemaal wettelijk vereist!) het gehalte aan vocht en vervuilende stoffen in de lucht binnen de woning sterk toeneemt, als niet wordt gezorgd voor adequate luchtverversing. U moet de ventilatie beschouwen als een investering, welke zonder isolatie en tochtwering geen enkele zin heeft. Geef de installatie de kans om te werken! Zet hem tijdig hoog en houdt de gevels in afgezogen ruimtes volledig gesloten (anders waait de wasem de woning in en bent u buitenlucht aan het verplaatsen). Indien mogelijk adviseren wij de luchtbehandelingskasten en de af- en aanvoer openingen 1x per jaar te reinigen. Bedenk ook, dat etensluchtjes zelfs met de sterkste afzuigkap niet volledig te beteugelen zijn; dit lukt alleen met doorspuiging van de woning (na de afwas 5 min. de ramen tegen elkaar open!) Een goed uitgevoerd systeem is zo gemaakt, dat het geen hinder veroorzaakt voor de gebruikers van de woning, d.w.z.:

- Invoeropeningen zijn geplaatst in de verblijfsruimtes hoger dan 1,8 m boven de vloer; ze zijn regelbaar, inbraak preventief en inregenproof en beperken de luchtsnelheid tot minder dan 1 m/sec; (het mag duidelijk zijn dat een raam of klep of kierstand niet aan al deze criteria voldoen; het zijn mogelijkheden tot doorspuiging van de woning, geen ventilatieopeningen!)
- Er wordt continu lucht aan de woning onttrokken vanuit de vochtige ruimtes (keuken, badruimtes, bijkeuken, toilet.) De luchtstroom is geminimaliseerd tot het hoogst noodzakelijke, ter beperking van energieverliezen. Derhalve is ook de toevoercapaciteit afgestemd op de afvoercapaciteit. In de regel zal niet voldoende toevoercapaciteit aanwezig zijn om naast de centrale ventilator ook nog een open haard, wasdroger en/of wasemkap met lozing naar buiten, voldoende luchttoevoer te garanderen. Indien dit soort toestellen wordt aangelegd, dient ook elke extra gemaakte afvoer met een aanvoer van gelijke capaciteit te worden gecompenseerd (bij de moderne cv-ketel voorziet men hierin door het principe van de gesloten verbrandingskamer met aanvoer- en afvoerleiding).



schimmelvorming op plafond badkamer, vooral badkamers moeten een goede ventilatie hebben

Toelichting onderdeel: Afwerkingen

Plafonds:

Het plafond onder een houten vloer dient behoorlijk weerstand tegen branddoorslag te bieden. De huidige woningnorm bedraagt 20 minuten, hetgeen haalbaar is met een plafond uit gipskartonplaten. Zachtboard biedt geen weerstand; houten schroten 10-15 minuten, afhankelijk van de kwaliteit. Toepassing van pvc schroten is ten zeerste af te raden. Bij brand geven ze giftige rook en brandende druppels af, terwijl een dergelijk plafond nauwelijks weerstand biedt tegen branddoorslag. Vervanging van onveilige plafonds is niet verplicht, doch uiteraard van harte aan te bevelen! Houd bij eventuele bouwvergunningaanvraag rekening met de gemeentelijke- en brandweervoorschriften. Overweeg, indien u niet tot vervanging over wilt gaan, het plaatsen van rookmelders, vlucht- en blusmiddelen. Bedenk wel: het gaat er niet om dat de constructie niet kan branden, maar u moet de tijd krijgen om u bewust te worden van het gevaar en een goed heenkomen te zoeken. Daarbij dient de constructie ook nog enige tijd veilig te blijven voor reddingswerkers en brandweer.

Vaste wand- en vloerafwerkingen:

Tegelwerk, (sier)pleisterwerk, parket en overige vaste afwerkingen worden visueel beoordeeld. Alleen indien een afwerking niet meer aan zijn oorspronkelijke functie kan voldoen wordt hiervan melding gemaakt. Er worden geen herstelkosten voor opgenomen (die zijn te sterk afhankelijk van persoonlijke smaak), maar deze posten zullen vaak wel een verhoging van de inrichtingskosten met zich mee brengen.

Schilderwerk en beglazing:

De in de gevels aanwezige kozijnen, ramen en deuren alsmede betimmeringen moeten zowel aan de buitenzijde als ook aan de binnenzijde tot op het glas door een verflaag beschermd zijn. Zelfs kwetsbare vuren kozijnen uit de 60-er en 70-er jaren kunnen bij gedegen onderhoud vele tientallen jaren mee! De meeste dekkende producten hebben een onderhoudsfrequentie van 4 tot 6 jaar; voor transparante producten moet u rekening houden met een standtijd van slechts 2 jaar! Als u zelf gaat schilderen dient u onderstaande regels in acht te nemen om een goed resultaat te bereiken:

- Stopverf en beglazingskit moet vrij zijn van barsten en goed vastzitten aan ruit en hout, om inwateren en rotting te voorkomen. Gebruik uitsluitend siliconenvrije en niet verhardende kitsoorten, op siliconen hecht geen verf en verharde kit barst open en verliest zijn afdichtende functie.
- Isolierend dubbel glas is in het begin vaak niet geventileerd en met ongeschikte kitsoorten gezet, hetgeen tot schade aan de kozijnen en ruiten kan leiden. Laat dergelijke beglazing opnieuw en dan geventileerd in de sponningen plaatsen.
- Om een goede hechting te waarborgen dient de ondergrond goed te worden ontvet en zo nodig ontdaan van slecht hechtende oude verflagen. Kaal gekomen houtwerk eerst goed voorbehandelen (zie voorschrift verffabrikant). De binnenzijde van gevelkozijnen dient te worden behandeld als buitenwerk. Het overige schilderwerk aan de binnenzijde van de woning is voor het behoud van constructies meestal niet van belang.

Sanitaire ruimtes:

Minimaal moet in een woning 1 closetinrichting met waterspoeling, een wastafel en een douchevoorziening (beide met warm en koud stromend water) aanwezig zijn, aangesloten op het rioolstelsel. Sanitaire ruimtes worden beoordeeld op hygiëne, ventilatie en zo nodig waterdichtheid rond sanitaire toestellen.

Keuken:

Minimaal moet een aanrecht van ca. 150 cm. met spoelbak met warm en koud stromend water + een opstelplaats voor een gas kooktoestel aanwezig zijn. De keuken wordt beoordeeld op gebruiksveiligheid, ventilatie en hygiëne. Aanwezige apparatuur is niet op werking gecontroleerd. Vraag de verkoper naar eventuele gebreken en bijbehorende papieren (gebruiksaanwijzing en garantiebewijs!)

Toelichting onderdeel: Wooncomfort

Onder het woord wooncomfort wordt leefklimaat in de woning bedoeld. Is er voldoende ventilatiemogelijkheid aanwezig, is er tochtwering aangebracht? Dit wordt op inschatting beoordeeld daar er geen ventilatieberekeningen worden gemaakt.

Toelichting onderdeel: Opstal en terrein

Bijgebouwen:

Bijgebouwen worden beoordeeld conform de huidige functie en kwaliteit van de toegepaste materialen.

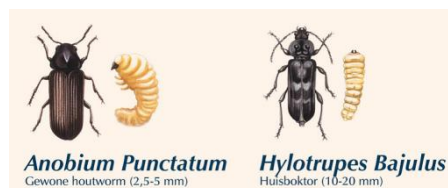
Erfafscheidingen:

Erfafscheidingen zijn veelal gemeenschappelijk eigendom met een der burens. Indien kosten zijn opgenomen betreffen die de totaal te maken kosten van herstel c.q. vervanging.

Toelichting algemeen

Insecten en zwamvorming:

Het hout in een gebouw kan zijn aangetast door houtboorders (gewone houtworm, klopper, knaagkever, boktor) of zwamvorming (huiszwam, kelderzwam). Van deze aantastingen is gewone houtworm de meest voorkomende en de minst schadelijke.



U kunt het eenvoudig vaststellen door de aanwezigheid van kleine gaatjes in met name de zachte houtsoorten. Deze aantasting brengt zelden de stabiliteit van de constructie in gevaar en is goed met bepaalde stoffen of gassen te bestrijden. De aanwezigheid van de overige houtboorders is niet altijd vast te stellen, aangezien deze zich gedurende jarenlange perioden niet onder het houtoppervlak ophouden en doordat ze minder talrijk zijn loopt hun aanwezigheid minder snel in het oog. Door hun grotere afmetingen en vraatzucht kan de schade echter groter zijn dan die van de gewone houtworm. Herstel is veelal goed mogelijk, doch de kosten zijn sterk afhankelijk van de omvang en de plaats van de schade en derhalve niet in te schatten. Dit dient beslist door vaklieden te geschieden en er dient een goede garantie (5 jaar of langer) op te worden gegeven.

Aantasting door zwam is een ernstige zaak en helaas pas vast te stellen als het kwaad al grotendeels is geschied. Als deze aantastingen niet afdoende worden bestreden komen ze terug. De kosten van dit soort herstel- en bestrijdingswerk zijn sterk afhankelijk van het stadium van de aantasting en derhalve niet in te schatten. Indien deze worden aangetroffen is het raadzaam om van de koop af te zien, tenzij de verkoper e.e.a. laat herstellen en daarop een behoorlijke garantie wordt gegeven. Indien sporen van aantasting door insecten en/of zwam zijn aangetroffen, kunt u zich voor bestrijding het beste wenden tot de grote gespecialiseerde bedrijven.



zwam

Betonaantastingen:

Steeds meer worden wij geconfronteerd met aangetaste betonconstructies. Deels door gebrekkige aanvangskwaliteit van het materiaal of door gebrekkige uitvoering; deels ook doordat in het verleden als goed beoordeelde constructies in de praktijk niet aan onze verwachtingen blijken te voldoen. In een aantal gevallen speelt ook de vervuiling van ons leefmilieu een rol; er zijn echter vrijwel altijd meerdere factoren in het spel.

Sinds einde van de jaren 80 is bekend geworden dat er betonschades voorkomen aan de begane grondvloeren welke uitgevoerd zijn in prefab beton van o.a. de fabrikanten Kwaaitaal en Manta, welke in de jaren 70 zijn aangebracht. De schades kunnen dusdanig zijn dat bij verhoogde belasting van de vloer een gevaarlijke situatie kan ontstaan. Indien deze vloeren zijn toegepast adviseren wij een nader onderzoek uit te laten voeren, om een reëel beeld van de schade omvang met de daarbij behorende herstelkosten te krijgen.



betonrot