

Aanbodstraat 1
0000 AB Woonstede



Omstandigheden tijdens inspectie

Koper aanwezig ?	: <i>nee</i>
Pand in gebruik ?	: <i>nee; woning was verlaten, niet gemeubileerd, wel gestoffeerd</i>
Weersgesteldheid	: <i>droog, ca. 6°C, laatste regen minder dan 24 uur voor inspectie</i>
Byzonderheden	: <i>waterleiding was afgesloten, woning is al geruimte rijd niet bewoond</i>

Weet wat u koopt !

Voor u ligt een rapport naar aanleiding van het bezoek dat wij onlangs hebben gebracht aan het object dat u wilt kopen. Doel van onze **WONING INFORMATIE SERVICE™** is u - de mogelijk toekomstige eigenaar - een zo goed mogelijk inzicht te geven in de bouwkundige kwaliteit en de staat van onderhoud van het pand dat u wilt kopen.

Uitgangspunten van beoordeling & rapportage

Op uw verzoek hebben wij het pand dat u wilt kopen onlangs geïnspecteerd¹⁾. Zolang het pand nog niet uw eigendom is mag een bouwkundige zoals ik bij de bezichtiging van het pand slechts non-destructief onderzoek doen, m.a.w. : ik mag - net als u - slechts rondkijken, maar niets beschadigen. Echter, met de juiste bouwkundige ervaring - in mijn geval ca. 12.000 beoordeelde panden in de afgelopen 26 jaar - ga je een pand anders "lezen" dan wanneer je die ervaring niet hebt. Signalen die u ontgaan zullen mij vaak wel opvallen en waar het voor u bijvoorbeeld heel moeilijk is om in te schatten wat de mogelijke oorzaak van een scheur in de muur is en of u iets aan die oorzaak moet doen, kan ik dat in veel gevallen wel. En daar waar ook ik iets niet inschatten, kan ik u in ieder geval adviseren nader - veelal destructief en/of tamelijk prijzig - specialistisch onderzoek te laten verrichten.

Voorts is het goed te beseffen dat het beoordelen van panden geen exacte wetenschap is. Er bestaat in Nederland geen specifieke opleiding voor en er zijn - helaas - geen algemeen geaccepteerde normen en richtlijnen²⁾ die er toe leiden dat alle bouwkundigen op de zelfde wijze oordelen over een pand. Het in dit rapport vervatte oordeel is hoofdzakelijk gebaseerd op secundaire signalen die in het pand zijn aangetroffen (veel constructief belangrijke zaken zijn immers weggewerkt), aanwezige tekeningen, foto's en VvE-bescheiden; het raadplegen van externe bronnen zoals gemeente-archieven etc. valt - tenzij expliciet anders is vermeld - buiten de scope van onze opdracht. Bovendien is de inspectie een moment-opname, de geldigheid van dit oordeel is dan ook - i.v.m. de kans op tussentijdse veranderingen - beperkt tot 6 maanden na inspectie.

WONING INFORMATIE SERVICE™ gaat bij de beoordeling van het object primair uit van de vragen :
"is het object in de aangetroffen conditie geschikt voor het doel waarvoor het wordt aangeboden ?" en
"zijn er (signalen die duiden op) ernstige bouwkundige gebreken die door de koper hersteld moeten worden om voortbestaan en/of de beoogde bruikbaarheid van het pand te waarborgen?"
Daarnaast kijken we natuurlijk in hoeverre er sprake is van achterstallig onderhoud en voor welke onderdelen u een reserve moet aanhouden omdat zij binnen de eerste 7³⁾ jaar van bewoning wegens ouderdom of slijtage aan vervanging toe kunnen komen. Onze adviezen inzake te nemen maatregelen zijn gebaseerd op *"goed particulier beheer"*, d.w.z. : *"doen wat nodig is op het moment dat het nodig is en zonder gouden randjes"*.

Bij dit alles beperken wij ons tot die onderdelen die de objectief te beoordelen zijn = al die delen die hetzij constructief dan wel klimaatscheidend van belang zijn, zoals fundering, kelder, gevels, gevelkozijnen, draagmuren en -constructies, vloeren, trappen en daken, afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang. Dit zijn met name de onderdelen die voor een leek moeilijk te beoordelen zijn en waaraan de meeste eigenaren liefst zo min mogelijk geld besteden. Onderdelen zoals niet-dragende scheidingswanden, binnenkozijnen, keukens en afwerkingen kunt u als toekomstig eigenaar prima zelf beoordelen immers, wat voor mij goed genoeg is dat voor u mogelijk niet en omgekeerd... daarbij zijn dit nu juist de onderdelen die u al vrij snel zult willen aanpassen aan uw eigen inzichten, zelfs al zijn ze in nog zo'n goede technische conditie.

Installaties vallen buiten de scope van onze inspectie; bouwkundigen zijn niet installatie-bevoegd en het grootste deel van installaties is sowieso niet zichtbaar, ons oordeel kan dus per definitie niet compleet zijn. Uitsluitend erkende installateurs kunnen en mogen installaties testen, dus indien u een goed inzicht wenst in de staat van de technische installaties dient u deze door een erkende installateur te laten onderzoeken. Buiten dat er is één partij die kán weten of het allemaal werkt : **de verkoper**... vraag hem/haar dus altijd expliciet naar storingen van installaties en apparatuur !

¹⁾ In tegenstelling tot de meeste collega-bedrijven spreken wij heel bewust van "inspecteren" en niet van "keuren" !
"Keuren" = "bepalen of het object aan uw verwachting voldoet" - laten wij graag aan u over, het wordt immers úw huis, het gaat dus ook om úw verwachtingen...
²⁾ Bouwregels zoals het Bouwbesluit zijn primair gericht op nieuw te bouwen panden; een bestaand pand - zelfs al is het pas 10-15 jaar oud - zal daar nimmer aan (kunnen) voldoen, terwijl het toch in goede staat en prima geschikt voor zijn functie kan zijn.
³⁾ De kans dat u er nog woont neemt statistisch met de jaren af en hoe verder je vooruit kijkt, hoe onnauwkeuriger een voorspelling wordt.

Géén Garantie...

Tegelijk met onze opdrachtbevestiging heeft u ook onze leveringsvoorwaarden ontvangen, maar wij houden van duidelijkheid en dus zeggen wij het hier nog maar eens ronduit :

Onze Bouwkundige Inspectie is géén Garantie of Verzekering tegen Bouwkundige Gebreken !

Zover wij weten is er in Nederland geen verzekeringsmaatschappij die een polis met een zinvolle dekking af durft te geven tegen gebreken aan bestaande woningen, simpelweg omdat geen acceptabele risico-inschatting valt te maken waarop een premie kan worden berekend; de informatie die middels een visuele bouwkundige inspectie wordt verkregen is daartoe niet toereikend. Wij pretenderen niet slimmer te zijn dan een verzekeraar en wij zijn er niet om uw risico over te nemen... ú koopt, niet wij ! Het enige wat wij kunnen doen is er voor zorgen dat u zo goed mogelijk geïnformeerd koopt en daarmee voldoet aan de onderzoeksplicht die u conform het Burgerlijk Wetboek heeft en uiteraard mag u er van uit gaan dat wij die taak binnen de gegeven mogelijkheden zo goed mogelijk zullen uitvoeren.

Ook het idee dat wij in staat zouden zijn om "*verborgen gebreken*" waar te nemen is een mythe, ook bouwkundigen kunnen niet door afwerkingen en dergelijke heen kijken !

Voor "*verborgen gebreken*" heeft de wetgever in het Burgerlijk Wetboek een verhaalsregeling opgenomen, maar let daarbij wel op, want niet elke verborgen ongerechtigheid is ook gelijk een verborgen gebrek...

Mocht u onverhoopt toch op gebreken stuiten nadat het pand aan u is overgedragen, dan staat u in het kader van eventueel schade-verhaal op de vorige eigenaar mét een bouwkundige inspectie in de hand sterker dan zonder!

Voor wie wél wil kopen, maar geen risico wil lopen past maar één devies : huren, niet kopen !

Past het pand wel bij u ?

Verreweg de meeste tegenvallers die kopers ervaren zijn terug te voeren op één oorzaak : verkeerde verwachtingen !

Een huis uit de jaren 1930 heeft nu eenmaal niet de zelfde eigenschappen als een huis uit de jaren 2000 en kan ook niet zo maar aan de hedendaagse verwachtingen worden aangepast... de reden waarom wij graag willen dat u bij de inspectie aanwezig bent is met name om na te gaan wat ú van het pand verwacht, om die verwachtingen - mochten ze niet reëel zijn - in het juiste perspectief te kunnen zetten.

Daarbij kan het gaan om de eigenschappen die het pand heeft, maar ook om de mate waarin het binnen redelijke financiële grenzen kan worden aangepast aan uw wensen.

Ja, het komt echt voor dat ik een goed pand aantref en toch het advies "*niet kopen*" geef...

Vragen ?

Natuurlijk kan het zijn dat er na het lezen van dit rapport nog vragen zijn; uiteraard kunt u die alsnog stellen, het beste via email op aangenamerbouwen@gmail.com.

Hillegom/Ottersum dec 2014



Robert 't Jong, ideeën & oplossingen

Opdrachtgever

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever, derden kunnen er geen rechten aan ontleen en het mag uitsluitend in zijn geheel worden geïnterpreteerd/gebruikt.

Naam : *K. Oper*
Adres : *Woonstraat 15*
PC & Plaats : *1234 CD LEEFDORP*
Telefoon : *01234567890*
Email : *koper12345@zaggo.nl*

Object

Adres : *Aanbodstraat 1* **Object-type** : *Tussenwoning*
PC & Plaats : *0000 AB Woonstede* **Bouwjaar** : *ca. 1955*
Bezocht op : *2015-01-01* **Bouwaard** : *Traditioneel Metselwerk*
Inhoud : *195 m³*

Milieu-aspecten & Hout-aantastingen

Onderzoek naar asbest is voorbehouden aan gecertificeerde specialisten; wij zijn niet gecertificeerd. Aangetroffen verdachte materialen zijn hieronder vermeld.

Olietanks horen bij de gemeente geregistreerd te staan, maar dat is niet altijd het geval; aangetroffen aanwijzingen op aanwezigheid van een olietank zijn hieronder vermeld.

Vraag bij aangetroffen aanwijzingen altijd aan de verkoper en diens makelaar een schriftelijke verklaring omtrent wat zij weten en vraag bij de gemeente na of daar een tank geregistreerd staat.

Houtworm veroorzaakt zelden ernstige constructieve verzwakkingen, grote houtboorders en houtrot-schimmels daarentegen wél; eventueel aangetroffen sporen zijn hieronder vermeld, het juist determineren en bestrijden van deze aantasters is specialistenwerk.

Voor al deze zaken geldt dat eventuele kosten voor verwijdering, bestrijding en schadeherstel uitsluitend door specialisten kunnen worden ingeschat op basis van nader - vaak destructief - onderzoek, dat naast extra kosten tevens de medewerking verkoper vereist!

Als gevolg van onze beperkte onderzoeksmethode zijn onze waarneming niet noodzakelijkerwijs compleet, er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

Asbest : *Niet zichtbaar verwerkt aangetroffen m.u.v. Eternit®-pijp naast de geiser; asbestverdachte materialen kunnen ook voorkomen in en om de stooktoestellen.*
NB : bij een woning uit dit bouwjaar kan de riolering ook uit Eternit®-buizen bestaan (kon niet worden vastgesteld)

Olietank : *Geen aanwijzingen op aanwezigheid aangetroffen, gezien woningtype onwaarschijnlijk*

Houtboorders : *Geen zichtbare sporen aangetroffen, maar enige houtworm in onbereikbare delen is niet uit te sluiten*

Houtschimmel : *Geen zichtbare sporen aangetroffen, aanwezigheid in de BG-vloer is onwaarschijnlijk*

Advies : *Er is geen dringende noodzaak om een materiaal als Eternit® te verwijderen, maar er mogen geen verspanende werkzaamheden aan worden verricht en in het kader van verwijdering dient vooraf een asbest-inventarisatie te worden opgesteld; verwijdering dient door een erkend asbest-sanerings-bedrijf te geschieden.*
NB : vraag altijd meerdere offertes, de prijzen lopen zeer sterk uiteen !

Kostenraming beheerstechnisch noodzakelijke ingrepen

Hieronder vindt u een overzicht van de kostenramingen voor beheerstechnisch noodzakelijke ingrepen, uitgesplitst naar "direct" en "op termijn".

Onder "directe kosten" verstaan wij kosten van ingrepen die z.s.m. moeten worden gedaan om veiligheid, functionaliteit en voortbestaan van het pand te waarborgen en/of te herstellen en/of om gevolgschade te voorkomen. Dit betreft ingrepen die - hoe vervelend dat ook moge zijn - voorrang behoren te krijgen boven het vernieuwen van keuken, sanitaire ruimtes, afwerkingen etc.

"Kosten op termijn" betreft ingrepen die naar verwachting ergens in de komende 7 jaar noodzakelijk worden om veiligheid, functionaliteit en voortbestaan van het pand te waarborgen en/of te herstellen en/of om gevolgschade te voorkomen; ons advies is om de hiervoor benodigde budgetten te reserveren, maar u kunt ze ook gaandeweg bijeen sparen door maandelijks een bedrag opzij te zetten, zie de tabel "Reserve-vorming".

Alle vermelde bedragen zijn "vanaf"-ramingen, gebaseerd op relatief conservatieve inschatting en herstel in de aangetroffen vorm en samenstelling, dus zónder toevoeging van meerwaarde; de werkelijk te maken kosten kunnen daar op grond van nog door u te maken keuzes en/of vooralsnog onbekende factoren zoals samenhang met andere ingrepen van afwijken !

De ramingen zijn steeds inclusief BTW, er van uit gaande dat de werkzaamheden door erkende Nederlandse aannemers en installateurs worden uitgevoerd, tenzij expliciet anders is vermeld.

Ingrepen waarvoor geen kosteninschatting mogelijk is of waarvoor eerst nader onderzoek nodig is om de urgentie en omvang van de ingreep te bepalen worden in de tabel aangemerkt als "Pro Memorie Posten" = "PM".

Onderdeel	Ingreep (details zie verderop in dit rapport)	Direct	Termijn	Plan in
<u>Gevelkozijnen</u>	– Repair-Care herstel onderdorpel en stijleinden van groot slaapkamerkozijn voor	€ 1.500		
	– Houten kozijnen plaatselijk kleine schades herstellen en de roestige scharnieren vervangen + ramen en deuren "sleepvrij" afhangen	€ 500		
<u>Glas- & Schilderwerk</u>	– Houtwerk schilderen, na verwijderen losse verf en verbeteren glaszetting; materiaal	€ 700		
	– Loonpost bij uitvoering door vakschilder	€ 2.000		
<u>Diversen</u>	– Electricische installatie volledig herbedraden en uitbreiden naar hedendaagse voorschriften (4 x 16A + aardlek); budget exclusief gevolgschade	€ 4.000		
	– Nieuwe gesloten geiser plaatsen in de keuken of op zolder	€ 1.300		
TOTAAL		€ 10.000		

Voor het aanvragen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dient u de totaalbedragen voor "Direct" en "Termijn" op te geven. Let op ! Met NHG mee-gefinancierde ingrepen dienen te allen tijde door erkende aannemers en installateurs te worden uitgevoerd, zie voor de actuele voorwaarden www.nhg.nl.

Reserve-vorming		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
		2.000	2.600	3.200	3.800	4.400	5.000	5.600
Bij	Maandelijks Toevoeging 12x € 100	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Af	Dagelijks Technisch Onderhoud (pag.6)	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600
Af	Beheers-Ingrepen "Op Termijn"							
	Saldo bij einde Planjaar >	2.600	3.200	3.800	4.400	5.000	5.600	6.200

Dagelijks Technisch Onderhoud

Het is een bekend gegeven dat de meeste mensen liever geld uitgeven aan een nieuwe keuken, -badkamer of -inrichting dan bijvoorbeeld aan een nieuwe CV-ketel, nieuwe goten of een nieuwe dakbedekking.

Toch zijn het juist die "noodzakelijke" dingen die vanuit het idee van goed beheer een hogere prioriteit zouden moeten krijgen, want ook deze onderdelen hebben nu eenmaal een beperkte levensduur.

"Goed beheer" betekent niet alleen dat U tijdig herstel en vervanging pleegt, maar ook dat U daarvoor op het juiste moment over voldoende middelen beschikt, zodat dergelijke uitgaven het huishoudbudget niet pijnlijk aantasten.

Wij raden u daarom aan om bij het betrekken van de woning een spaarrekening te openen en daarop de hieronder aangegeven aanvangsreserve te storten.

Vervolgens laat U elke maand automatisch een relatief klein bedrag naar deze rekening overschrijven en betaalt U de kosten voor van de op pagina 5 aangegeven "op termijn noodzakelijke beheerstechnische ingrepen" en "dagelijks technisch onderhoud" zoals in de tabel hieronder aangegeven van deze rekening. De tabel onder aan pagina 5 geeft een indruk van het resultaat.

Waarom hiervoor een aparte spaarrekening gebruiken? Wel, ten eerste gaat het geld dan niet per ongeluk op in het huishoudbudget en ten tweede houdt de ontvangen rente de reserve redelijk inflatie-bestendig.

Onderdeel	Werkzaamheden	Door wie ?
Aardlekschakelaar(s)	<i>2x/jr testknopje indrukken (bij overgang zomer-/wintertijd)</i>	Eigenaar
Schakelmateriaal	<i>Schade herstellen</i>	Eigenaar / Installateur
CV-installatie	<i>1x/jr onderhoudsbeurt stooktoestel(len) uitvoeren</i> <i>Zo nodig water bijvullen</i>	Installateur Eigenaar
Afsluiters Water & CV	<i>1x/jr open en dicht draaien (voorkomt vastzitten)</i>	Eigenaar
Ventilatoren	<i>Filters reinigen/vervangen (frequentie verschilt per gezin)</i> <i>1x/jr binnenwerk reinigen (zie gebruiks-instructies)</i>	Eigenaar Eigenaar
Ventilatie-openingen	<i>Schoonhouden (afstelling rozetten niet veranderen !)</i>	Eigenaar
Sanitair Kitwerk	<i>Regelmatig controleren, bij schade (laten) vervangen</i>	Eigenaar / Klusjesman
Beglazingskit & Stopverf	<i>Regelmatig controleren (bu/bi), bij schade (laten) vervangen</i>	Eigenaar
Hang- & Sluitwerk	<i>Losse schroeven aandraaien, smeren en zo nodig vervangen</i> <i>NB : let op voldoende omtrekspeeling om "slepen" te voorkomen</i>	Eigenaar / Klusjesman
Verfwerk Gevelkozijnen	<i>Buitenzijde én binnenzijde 1x/2 jr nalopen en bijwerken</i> <i>Buitenzijde 1x/6-8 jaar overschilderen</i> <i>(frequentie afhankelijk van kleur en oriëntatie)</i>	Eigenaar / Schilder
Overig Buiten-verfwerk	<i>1x/2 jr nalopen en bijwerken, 1x/6-8 jaar overschilderen</i> <i>(frequentie afhankelijk van kleur en oriëntatie)</i>	Eigenaar / Schilder
Schuine Dakvlakken	<i>Schade aan pannen en loodwerk zsm herstellen</i>	Eigenaar / Klusjesman
Goten & Afvoeren	<i>Schoonhouden en schade zsm herstellen</i>	Eigenaar / Klusjesman

Budget-advies voor Dagelijks Technisch Onderhoud per jaar bij DHZ-schilderwerk v.a. € 600

Woontechnische Aspecten, Verbeteringen & Aanpassingen

Onder dit kopje vindt u adviezen inzake mogelijke (woon)technische verbeteringen en/of aanpassing-wensen voor zover die bij de rondgang ter sprake zijn gekomen. (meer gedetailleerde toelichtingen staan achter in dit rapport)

Eventueel aangegeven budgetten zijn **indicatief**, de werkelijk te maken kosten voor deze onderdelen zijn alleen door erkende aannemers en installateurs te bepalen aan de hand van door u nog te maken keuzes en de samenhang der ingrepen...

Keuken	<i>ca. 1970, in bruikbare staat.</i>
Sanitaire ruimtes	<i>ca. 1970, in bruikbare staat. Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op lekkage vanuit de badkamer.</i>
Energie-efficiency	<i>Woning is alleen v.v. dubbel glas in de kunststof kozijnen en heeft geen kierdichting van betekenis.</i>
(Brand)Veiligheid	<i>Plafonds etage van zachtboard, vervanging is pas noodzakelijk indien zich daarboven slaapkamers bevinden (nu open berg-zolder) !</i>
Bijgebouwen	<i>De pannengedekte gemetselde berging was niet toegankelijk en is door planten overwoekerd; het ligt voor de hand dit opstal in de komende jaren te renoveren, doch de urgentie daarvan is lager dan bij de woning.</i>
ADVIES	<i>Pand is qua afwerkingen en uitrusting gedateerd, maar kan – mits schade door renovatie van de elektrische installatie wordt beperkt – in de aangetroffen staat nog goed worden bewoond. Aanpassing van afwerkingen en uitrusting ligt evenwel voor de hand, de kosten daarvan zijn alleen door erkende aannemers en installateurs te bepalen op basis van een door koper nog op te stellen renovatieplan en sterk afhankelijk van kopers materiaalkeuze en zelfwerkzaamheid.</i>

Waarnemingen per Onderdeel

Onder dit kopje vindt u per onderdelen opmerkingen en waarnemingen naar aanleiding van hetgeen tijdens de rondgang is aangetroffen bij de bouwkundig van belang zijnde onderdelen.

Kostenramingen voor beheerstechnisch noodzakelijke ingrepen zijn samengevat op pagina 5.

Voor meer gedetailleerde informatie over de diverse onderdelen zie ook onze website www.aangenamerbouwen.nl.

Fundering

Funderingen zijn (vrijwel) geheel aan het zicht onttrokken, het onderstaande oordeel is dan ook uitsluitend gebaseerd op de in en om het object waarneembare secundaire signalen zoals scheefstand, vervormingen, bodemdalingen, en het patroon en de ouderdom van scheuren in relatie met het toegepaste funderingstype.

Op basis van deze signalen kan een redelijk accuraat beeld worden gevormd, maar geen volledige zekerheid worden gegeven.

Voor een volledig inzicht in de kwaliteit van de fundering is nader onderzoek in de vorm van waterpassingen en opgraven van houten onderdelen de enige oplossing (kosten vanaf enkele duizenden € en medewerking verkoper is vereist!).

Niet elke fundering is 100% stabiel, maar zelfs als er sprake is van enige doorgaande zakking zonder al te veel ongelijkmatigheid is er geen reden om over te gaan tot kostbaar funderingsherstel; de grens tot waar de stabiliteit voldoende wordt geacht ligt op gemiddeld ca. 2 mm/jaar (Funderingsklasse II).

Funderingstype	<i>Niet vast te stellen, doch gezien de locatie waarschijnlijk niet onderheid ("op staal").</i>
Zettingen & Scheuren	<i>Deze woning vertoont geen zettings-sporen.</i>
Advies	<i>Er is geen reden om aan te nemen dat - externe invloeden uitgezonderd - in de komende 25 jaar significante wijzigingen zullen optreden. Boven de BG-vloeren zijn geen sporen van via de fundering optrekkend vocht waargenomen.</i>

Kruipruimte

Waar een kruipruimte onder een houten vloer onontbeerlijk is om er voor te zorgen dat de vloer door ventilatie voldoende droog blijft is hij onder een steenachtige vloer veel minder van belang en ook lang niet altijd aanwezig c.q. toegankelijk.

Aanwezigheid van een kruipruimte onder steenachtige vloeren is niet wettelijk verplicht en er is net zo min een regel die zegt dat een kruipruimte voor mensen toegankelijk en/of begaanbaar moet zijn...

Niettemin, als er een kruipruimte is dan behoort die niet vol te liggen met bouwafval, liefst zo droog mogelijk te zijn én moet er een zwakke ventilatie zijn.

Niet alle kruipruimtes zijn eenvoudig toegankelijk, Nederlanders zijn er enig in om luiken weg te werken onder allerlei vloerbedekkingen of de toegankelijkheid te beperken met een veelheid aan leidingen in de luik-opening...

Voor u als bewoner is het raadzaam om er voor te zorgen dat de kruipruimte blijvend toegankelijk is, de ventilatie blijvend functioneert én dat u minstens 1x per jaar het luik opent... mocht de riolering lekken, dan zult u dat doorgaans direct ruiken!

Water in de kruipruimte is veelal grondwater en alsdan niet blijvend te verwijderen; in dat geval kunt u door middel van ophogen van de bodem met bijvoorbeeld Argex®-korrels of schelpen het verdampen van water tegen gaan (met name van belang bij houten BG-vloeren).

De laatste jaren neemt ook het aantal gevallen toe waarbij tijdelijk open water in de kruipruimte optreedt als gevolg van het feit dat er soms dubbel zo veel regenwater per minuut valt en de bodem dat niet snel genoeg kan afvoeren. Dit water zakt vanzelf weer weg en de kans op vochtoverlast en houtschade is daarbij aanzienlijk minder dan bij permanent aanwezig water.

Leidingwerk in de kruipruimtes verdient ook enige aandacht, met name de bevestiging, corrosie van stalen leidingen en het isoleren van water- en CV-leidingen om bevroering respectievelijk warmteverlies tegen te gaan.

N.B. : De kruipruimte is vanuit de toegangen die konden worden geopend beoordeeld (voor de beeldvorming is betreden niet persé nodig; betreden doen wij alleen bij uitzondering, mits dat binnen de grenzen van de Arbo-Wet veilig kan).

Toegankelijkheid & Overzicht	<i>Niet toegankelijk voor inspectie (eventueel aanwezige luiken geblokkeerd door vast tapijt).</i>
Ventilatie	<i>Openingen in voor- en achtergevel aanwezig en open.</i>
Bodem & Vocht niveau	<i>Niet vast te stellen (ca. 90 cm diepe watermeterput heeft een stofdroge duinzand-bodem, dus kans op een vochtige kruipruimte is gering).</i>
Opmerkingen & Advies	<i>Maak en houdt de kruipruimte bereikbaar !.</i>

Begane Grond Vloer

Houten Begane Grond-vloeren kunnen o.a. door ontoereikende kruipruimte-ventilatie en hoge vochtigheid aangetast raken door houtrot-schimmels; de juiste determinatie en goede bestrijding is specialistenwerk, indien er aanwijzingen zijn op schimmels is nader specialistisch onderzoek altijd aan te raden... niet goed onderkende en bestreden schimmel-aantastingen kunnen terugkomen en helaas worden ze ook door ervaren aannemers (te) vaak niet juist herkend.

Een houten vloer die alleen aan de kopzijden van de balken in de wanden draagt zal altijd enigszins veren; die vering kan lastig zijn, maar betekent ook dat de vloer nog draagkrachtig is; een door schimmels aangetaste vloer veert niet maar voelt sponzig aan. Vering kan worden beperkt of opgeheven door een extra steunpunt aan te brengen midden onder de overspanning.

Isoleren van houten BG-vloeren is een ingreep die met voldoende verstand van zake moet gebeuren; als het verkeerd wordt gedaan is de kans aanwezig dat zich in de vloer vocht ophoopt, met aantasting tot gevolg !

Stenen BG-vloeren zijn er in diverse soorten en samenstellingen. De meeste types zullen nooit problemen geven, maar er zijn enkele vloertypes - waaronder de z.g. "Kwaaitaal"-vloeren die schade kunnen vertonen doordat de stalen wapening roest. Stenen vloeren zijn - mits je er onder kunt komen - goed na te isoleren.

Vloertype	<i>Houten BG-vloeren, deels afgedekt met plavuizen; vloeren liggen behoorlijk vlak en voelen stabiel aan.</i>
Opmerkingen & Advies	<i>Vloer vertoont geen (aanwijzingen op) ernstige verzwakkingen, gezien de droge bodem van de watermeterput is de verwachting dat de kruipruimte vergelijkbaar droog is en alsdan is de kans op schimmelschade aan de BG-vloeren nihil.</i>

Etagevloeren & Trappen

Balklagen en vloerhout gaan doorgaans schuil achter afwerkingen, ons oordeel is dus gebaseerd op de indruk die de vloeren bij belopen maken en secundaire signalen... Net als houten BG-vloeren vertonen houten etagevloeren altijd enige vering; ze zijn in principe niet voorzien van isolatie noch van voorzieningen om geluidsdoorgifte en loopgeluid tegen te gaan; aanpassing is mogelijk, maar het niveau van een stenen vloer is zelden haalbaar.

Voor brandveiligheid zijn houten vloeren aangewezen op een deugdelijk plafond, al dan niet voorzien van isolatie.

Steenachtige etagevloeren - meestal van beton - kennen een betere geluidsdemping en zijn van nature voldoende brandveilig

Vloertype	<i>Houten balken + vloerhout, twee overspanningen (tussenmuur BG is dragend !).</i>
Opmerkingen & Advies	<i>– Etagevloeren vertonen geen (aanwijzingen op) ernstige verzwakkingen en zijn voldoende stabiel voor gebruik als verblijfs-vloer. – Zoldervloer is voldoende stevig voor gebruik als lichte verblijfs-vloer. – Trappen zijn voldoende veilig bruikbaar.</i>

Dakconstructies

Dakconstructies zijn in veel gevallen aan het oog onttrokken door afwerkingen en dakbedekkingen en bovendien niet zonder gevaar voor lijf en leden bereikbaar.

Toch is op basis van uiterlijke kenmerken, kennis van hoe constructies zijn opgebouwd en secundaire signalen vrijwel altijd een goede indruk te krijgen van de kwaliteit en functionaliteit als samenhangend geheel.

Constructie-opbouw *Gordingkap met spant.*

Opmerkingen & Advies *kapconstructie(s) vertonen geen (aanwijzingen op) ernstige verzwakkingen.*

Dak-afwerkingen

Dak-afwerkingen zijn voor het goed functioneren van een pand van doorslaggevend belang en net als schilderwerk aan veroudering onderhevig.

Voor ceramische pannen gaan wij uit van een levensduur van minimaal 75 jaar, voor betonpannen en lood minimaal 50 jaar, koper ca. 30-40 jaar, zink 25-35 jaar en bitumineuze bedekkingen minimaal 15 jaar; het ouderwetse gegoten mastiek kan vele tientallen jaren oud worden, maar is in alle gevallen waar het nog wordt aangetroffen dermate oud dat er minimaal een reserve voor vervanging moet worden gehouden.

Al deze levensduren zijn theoretisch, in de praktijk gaan de meeste materialen langer mee, een enkele keer - met name als de verwerking ondeskundig is geweest - korter.

De exacte leeftijd van aangetroffen materialen is vaak niet bekend en inschatten blijft een kwestie van interpretatie op basis van vergelijkingsmateriaal; vervangings- c.q. reserveringsadviezen geven wij dus op basis van waargenomen veroudering en schade in combinatie met de genoemde theoretische levensduren maar het is heel goed mogelijk dat vervanging in het geplande jaar nog niet nodig is... zolang u op dat moment over de nodige reserve beschikt is er niets wat u er van weerhoudt om de resterende levensduur af te wachten !

Hellende Vlakken *Ceramische VOH-pannen, normale veroudering, nog voldoende functioneel.*

Goten *Zink in houten bak, naar schatting ca. 5-10 jaar oud; geen sporen van lekkage.*

Afvoeren *Kunststof, normale veroudering, aangesloten via gemetselde putjes.*

Loodwerk *Normale veroudering, nog voldoende functioneel.*

Schoorstenen & Doorvoeren *Verweerd, maar geen opvallende schade; binnen geen vochtdoorslag waarneembaar.*

Dakramen *Gietijzer, roestig, maar functioneel.*

Overstekken & Boeiboorden *Geen opvallende ernstige houtschade.*

Opmerkingen & Advies *Geen verse lekkagesporen aangetroffen.*

Gevels & Draagmuren

In Nederland zijn gevels doorgaans uitgevoerd in metselwerk, tot de jaren 1920 overwegend massief, daarna in toenemende mate als "spouwmuur" (onafhankelijke binnen- en buitenmuur).

Massieve "halfsteens" gevels (ca. 11 cm dik), vooral gebruikt voor ondergeschikte ruimtes zoals bergingen en bijkeukens, kunnen aan de binnenzijde vochtig zijn door regendoorslag; "steens" gevels slaan zelden vocht door, maar kunnen door condensatie van woonvocht wel vochtig zijn aan de binnenzijde.

Bij spouwmuuren komt vochtdoorslag alleen voor als er fouten zijn gemaakt tijdens het metselen en/of isoleren.

Voegwerk in gemetselde gevels heeft primair een esthetische functie, de waterdichtheid is er niet van afhankelijk; indien gevels aan de binnenzijde vochtig zijn moet de oorzaak daarvan dan ook eerst worden gezocht in het binnenklimaat (te vochtig) en dient - naast verlagen van de vochtigheid door beter ventileren - de oplossing te worden gezocht in het warmer maken van die binnenzijde door toepassing van isolatie en/of voorzetwanden.

NB : uitgevallen voegwerk kán leiden tot vorstschade aan metselwerk, maar dan moet het wel lang en diep genoeg vriezen...

Scheuren in gevels kunnen het gevolg zijn van bewegingen in de fundering en/of corroderend staal, maar verreweg de meeste scheuren ontstaan door krimp; herstel van scheuren in metselwerk is vanuit beheerstechnisch oogpunt vaak niet nodig en vanuit esthetisch oogpunt veelal af te raden, omdat het nagenoeg onmogelijk is om dit onzichtbaar te doen.

Isolatie van gevels is eerst toegepast sinds de vroege jaren 1970 en in de loop der jaren steeds verder opgevoerd; aanwezigheid, aard en kwaliteit kan zonder sloop en/of thermografische metingen niet worden vastgesteld.

Dragende binnenwanden bestaan tot de jaren 1960 doorgaans uit baksteen of kalkzandsteen, sinds de jaren 1970 steeds vakere uit beton; vóór 1970 werd in de meeste gevallen nog een dragende muur geplaatst tussen de woonkamer en de gang/keuken, nadien zijn in de geschakelde bouw doorgaans alleen de woningscheidende wanden dragend.

Scheuren in dragende wanden kunnen wijzen op problemen met de fundering, scheuren in niet-dragend werk vinden hun oorsprong vrijwel altijd in krimp of kruip van materialen en hebben constructief geen betekenis.

Gevelopbouw	<i>Buitenspouwblad baksteen, Binnenspouwblad kalkzandsteen.</i>
Dragende Binnenwanden	<i>Metselwerk (langs-schedingswand) en de woningscheidende wanden.</i>
Opmerkingen & Advies	<i>Gevels geen vertonen sporen die duiden op naderhand aangebrachte spouw-isolatie. Lichte sporen van condensatie aangetroffen (woning staat al geruime tijd leeg). Voegwerk voor is vervangen, vertoont achter normale verwerking (geen technische noodzaak tot herstel/vervanging). Betonnen geveldelen vertonen geen opvallende schade.</i>

Gevelkozijnen

In Nederland worden van oudsher houten kozijnen toegepast, tot de jaren 1950 overwegend van gewaterd grenen, daarna van vuren en sinds de jaren steeds vaker 1970 van tropisch hardhout.

Stalen kozijnen zijn voornamelijk tot de jaren 1950 toegepast, daarna ging men over op aluminium en kunststof.

Tot de jaren 1940 was het gebruikelijk om de kozijnen als "dragend" onderdeel toe te passen, d.w.z. zónder daarboven een balk (latei) aan te brengen; om die reden zijn dit soort kozijnen van zwaardere hout gemaakt en hebben ze kleine overspanningen.

Nadien werd het gebruikelijk om kozijnen als niet-dragend en dus eenvoudiger vervangbaar onderdeel te verwerken.

Bij het herstellen en/of vervangen van kozijnen dient dus te worden opgelet op het kozijn al dan niet "dragend" is !

Houtrot valt niet altijd vast te stellen zonder schade aan de kozijnen toe te brengen; wij doen uiteraard ons best, maar onze waarnemingen zijn dus niet noodzakelijkerwijs compleet.

Ingeval van houtschade is - in tegenstelling van wat men u vaak wil doen geloven - niet altijd vervanging van het gehele kozijn noodzakelijk. In veel gevallen is lokaal herstel van schade aan kozijnen heel goed mogelijk, zie bijvoorbeeld www.repair-care.nl, waardoor er minder schade aan omliggend werk ontstaat en het dus minder kost.

Ramen en deuren worden mechanisch belast en zijn eenvoudig vervangbaar; herstel kost vrijwel net zo veel als nieuw maken, dus hier is bij schade vervanging de beste keuze. Voor ramen en deuren houden wij een levensduur van minimaal 30 jaar aan. Niet alle ramen en deuren zijn beweegbaar, vooral in oudere huizen zit het raamhout vaak vast in het kozijn.

Vervangen van ramen en deuren komt ook in beeld als u enkel glas wilt vervangen door dubbel glas, omdat met name oudere ramen en deuren te licht zijn gedimensioneerd om het zwaardere en dikkere dubbel glas te kunnen opnemen.

NB : tot de jaren 1950 was het gebruikelijk dat er in **iedere** opening raam- of deurhout zat, het glas stond dus vrijwel nooit direct in het kozijnhout... dát gegeven bepaalt in hoge mate de echte "30er jaren"- uitstraling, iets om rekening mee te houden !

Hang- en sluitwerk is in de loop der jaren steeds steviger geworden; op dit moment is voor sluitwerk aan te raden minimaal klasse SKG** te gebruiken om ongewenste bezoekers buiten te houden, maar besef daarbij wel dat elke ketting zo sterk is als de zwakste schakel... superzwaar sluitwerk naast enkel glas heeft geen enkele zin !

Samenstelling	<i>Houten kozijnen van vooroorlogse kwaliteit grenen met deels nog originele ramen en deuren (voldoende sterk voor enkel glas, te licht voor dubbel glas). Gedeeltelijk kunststof kozijnen met dubbel glas.</i>
Hang- & Sluitwerk	<i>Scharnieren in houten kozijnen aan vervanging toe (door corrosie moeilijk gangbaar = risico op afbreken).</i>
Opmerkingen & Advies	<i>– Omtrekspelende bewegende delen is plaatselijk te klein, waardoor "slepen" optreedt; dit dient bij voorkeur bij de komende schilderbeurt te worden aangepast. – Inwateringsschade aan slaapkamerkozijn voor is nog lokaal herstelbaar, zie voor een degelijk systeem waarop ook garantie wordt gegeven www.repair-care.nl; herstel van kleine schades aan de overige kozijnen behoort bij een goede schilderbeurt, dergelijke schade rechtvaardigt geen algehele vervanging van kozijnen.</i>

Glas- & Schilderwerk

Schilderwerk is in goede staat als de lagen de onderliggende (veelal houten) ondergrond afdoende bescherming bieden tegen indringing van vocht; derhalve dienen de verflagen de gehele te beschermen constructie naadloos in te sluiten op alle vochtbelaste plaatsen.

Dekkende verf gaat gemiddeld ca. 4 – 6 jaar mee, transparante beits en lak meestal niet meer dan 2 – 3 jaar.

Jaarlijks nalopen en waar nodig bijwerken kan de interval tussen twee volledige overschilderbeurten verlengen en schade door achter de verf gedrongen water voorkomen. Dit is eenvoudig zelf te doen en hoeft voor een gemiddelde woning niet meer dan een zaterdag en een paar € verf te kosten... mocht u het niet zelf willen doen, vraag dan de schilder om uw huis jaarlijks/tweejaarlijks te komen nalopen en bijwerken, de kosten daarvan zijn doorgaans lager dan wanneer u eerst wacht totdat het werk zichtbaar aan onderhoud toe is !

Bij het uitvoeren van schilderwerk dient U goed te letten op de hechting van bestaande lagen en onthechte en/of beschadigde lagen eerst te verwijderen.

Als u transparant geschilderde delen dekkend wilt schilderen moet u eerst de transparante lagen verwijderen, anders zal de nieuwe verflaag niet goed hechten.

Ondergronden moeten goed schoon en voor een goede levensduur dient met name ook het kitwerk en de stopverf rondom het glas goed waterdicht te zijn; ook moet de ondergrond vóór afschilderen goed droog zijn, laat het hout eerst in grondverf voldoende lang (3-6 maanden) drogen !

Bij elke schilderbeurt hoort tevens het afstellen van hang- en sluitwerk, voorzien in voldoende omtrekspeling van beweegbare ramen en deuren (= "slepen" voorkomen) en herstel van kleine schades aan de ondergronden.

Glas behoeft m.u.v. lappen geen onderhoud; de levensduur is vrijwel onbeperkt.

Van dubbel glas wordt wel gezegd dat het maar 15-20 jaar goed blijft, maar de praktijk is anders... zolang het niet lek slaat, is er geen reden om het te vervangen !

Lek slaan van dubbel glas kent twee hoofd-oorzaken :

1. Lekkende glaszetting door uitdrogen van de kitnaden en
2. Relatief te kleine ruiten, waardoor drukopbouw tussen het glas leidt tot lek slaan.

Lekkende ruiten zijn 's winters makkelijker te ontdekken dan 's zomers, maar ook in de winter lang niet altijd te herkennen; wij proberen ze te vinden, maar die waarneming is dus niet noodzakelijkerwijs volledig.

Vervangen van lek geslagen ruiten heeft zelden een hoge prioriteit, u kunt er gerust mee wachten tot de volgende schilderbeurt.

Glas *Bij de rondgang is geen gebroken glas en/of lekkend dubbel glas opgevallen, m.u.v. in het raamkozijn van de berging.*

Opmerkingen & Advies *Verfwerk is toe aan overschilderen (buiten- én binnenzijde !), incl. plaatselijk verbeteren van kit/stopverf om beglazing.*

Installaties

Installaties in bestaande gebouwen voldoen zelden aan de laatste regels en voorschriften, maar dat wil niet zeggen dat ze pertinent onveilig of ontoereikend zijn.

Aanpassing van installaties wordt zelden afgedwongen, maar het is uiteraard logisch dat u momenten zoals de verhuizing en verbouwingen gebruikt om waar nodig schade te herstellen en aanpassingen uit te voeren.

Het werken aan installaties is primair voorbehouden aan erkende installateurs, maar de laatste decennia zijn steeds meer mensen ook zelf aan het installeren geslagen, met tot gevolg dat vooral in verbouwde panden de installaties nogal rommelig en onoverzichtelijk kunnen zijn.

Als u zelf aan de slag gaat, doe het dan s.v.p. zoals het hoort; twijfelt u aan uw kennis en vaardigheden, schakel dan voor uw eigen en andermans veiligheid een erkende installateur in !

Bouwkundigen zijn niet installatie-bevoegd en kunnen installaties slechts visueel beoordelen voor zover deze zichtbaar zijn; de onderstaande waarnemingen zijn dan ook slechts een indruk, maar niet noodzakelijkerwijs compleet en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Electrische Installatie

Aantal groepen 230 V : *2* 2x 230 V : *0* 400 V : *0*

Aardlekschakelaars *0* Getest ? *nvt*

Aarding *Op aardelectrode.*

Indruk / Opmerkingen *Installatie bevat oude draad, moet worden gerenoveerd naar de hedendaagse voorschriften.*

Verwarming & Warm Tapwaterbereiding

Verwarmingssysteem *Open gashaard in woonkamer + gevelkachels (~ jaren 1970, buiten bedrijf, niet getest).*

Warwaterbron *Open geiser met afvoer in de douche (niet meer toegestaan !).*

Opmerkingen *Vervangen/verplaatsen van de geiser is noodzakelijk, vervangen van de kachels door CV aan te raden.*

Leidingen voor Gas, Tapwater & Riolering (voor zover waarneembaar)

Rioleringsleidingen *Materiaal niet vast te stellen; kan nog asbestcement (Eternit®) zijn.*

Gasleidingen *Koper en staal*

Waterleidingen *Koper (in gebruik zijnde loden leidingen zijn gezien het bouwjaar onwaarschijnlijk).*

Indruk / Opmerkingen *Er zijn geen (aanwijzingen op) lekkages en/of verstoppingen waargenomen en/of gemeld.*

Ventilatie & Beheersing Binnenklimaat

Systeem-typing *Via kanalen en kierwerking*

Indruk / Opmerkingen *Doorspuikbaarheid is toereikend, in alle ruimtes kan een raam open.
Plaatsing van (stille !) continu-afzuiging vanuit keuken, wc en badkamer met toevoerroosters in woon- en slaapkamers is aan te raden (indien isolatie en kierdichting wordt opgevoerd onontbeerlijk !)*



Coöperatie Aangenamer Bouwen UA

Web www.aangenamerbouwen.nl
Email aangenamerbouwen@gmail.com

Rapport nr *W 0000 AB 1 VOORBEELD-RAPPORT*
Pagina *15 / 16*
Datum *2014-12-31*
Auteur *Robert 't Jong*

Diversen

Wat kan Aangenamer Bouwen nog meer voor u doen ?

De kans dat u een pand vindt dat precies datgene biedt dat u zich wenst is marginaal, vrijwel altijd zal er wel zo het één en ander aan moeten worden aangepast om het helemaal naar uw zin te maken.

Dat aanpassen kan variëren van eenvoudige ingrepen als schilderen, behangen en stofferen tot een volledige renovatie waarbij het pand volledig wordt gestript en opnieuw wordt afgewerkt en geïnstalleerd... uiteraard kunt u daarin heel veel zelf doen, maar er zijn - zeker bij omvangrijke ingrepen - vaak genoeg momenten dat enige professionele hulp op zijn plaats is.

Onze ervaring is dat verreweg de meeste geschillen tussen aannemers en opdrachtgevers hun oorsprong vinden in ontoereikende bouw-voorbereiding... dat kost niet alleen veel geld en ergernis, maar legt ook een domper op de vreugde van uw nieuwe woning of bedrijfspand.

Communicatie speelt een hoofdrol in dit soort misverstanden; aannemer en opdrachtgever lijken elkaar te begrijpen, maar in de praktijk blijkt helaas maar al te vaak dat de wensen die u als leek uit door de aannemer anders worden uitgelegd dan u het bedoelt... dat is geen schande, want u spreekt beiden vanuit een andere achtergrond, maar het is wél te voorkomen !

Aannemers - met alle respect voor hun deskundigheid - zijn niet de meest aangewezen partij om uw te adviseren inzake de realisatie van uw wensen, dat is veeleer het werkveld van bouwkundige adviseurs en -ontwerpers.

Aannemers zijn "*uitvoerders*", het ontwerpen en zorgvuldig definiëren van de bouwplannen is primair úw taak als opdrachtgever, al dan niet gesteund door - bij voorkeur uitvoerings-onafhankelijke - externe deskundigheid.

Aangenamer Bouwen beoordeelt niet alleen panden, maar kan u in de rol van onafhankelijk adviseur en ontwerper ook ter zijde staan bij het ontwerpen van uw verbouwing, met adviezen inzake te gebruiken materialen en de verwerking daarvan, de juiste wijze van omgaan met constructieve ingrepen, en het aanvragen van vergunningen.

Daarbij maken wij gebruik van onze ervaring in het kader van gemeentelijk bouw- en woningtoezicht, kunnen wij uw wensen inzichtelijk maken middels 3D-modellen en hebben wij binnen ons netwerk een keur van specialisten zoals tekenaars, constructeurs, bouwfysisch adviseurs, asbestdeskundigen, installatie-adviseurs, interieur-specialisten etc. die allemaal hun steentje kunnen bijdragen aan een gedegen voorbereiding van uw (ver)bouwproject.

Onze inzet kan daarbij variëren van enkele uren uitleg/coaching tot de volledige begeleiding van het project, incl. aanvragen van vergunningen, offertes en het houden van toezicht op de uitvoering.

Meer weten ? Bel vrijblijvend (0622) 809092 voor een afspraak !