

Bouwkundige inspectie

(aankoopkeuring)



Pastorie Kranenburg, Ruurloseweg 103
te Vorden

Afbeelding 1)
Voorgevel van de pastorie, naar ontwerp van architect P.J.H. Cuypers

ALGEMENE GEGEVENS

Opdrachtgever:

Mevr. Nan Pluymackers (aankopende partij)
06-53399990

Uitvoerende partij:

Architectenbureau Prent
Fonteinallée 2
6865 ND Doorwerth
026-3793894
Postbus 304
6860 AH Oosterbeek

Inspectiedatum:

26 september 2014

TE INSPECTEREN OBJECT

Adres:

Pastorie Kranenburg
Ruurloseweg 103
7251 LD Vorden
(Gemeente Bronckhorst)

Kadastraal:

Vorden, sectie D, nummer 1937

Bouwjaar:

1868

Monument:

Rijksmonument, nummer 522590
(onderdeel van complex 522589, St. Antoniusparochie)

Redengevende omschrijving (RCE):

De PASTORIE met HEKWERK bestaat uit een voorhuis en een achterbouw. Het voorhuis heeft op een rechthoekig grondplan een kelder, twee bouwlagen en een zolder onder een zadeldak met gesmoorde kruispannen. In het achterschild staan twee schoorstenen. De lagere achterbouw heeft een samengestelde plattegrond en één c.q. twee bouwlagen onder platte daken met een dakschild aan de linkerzijde, dat is gedekt met gesmoorde tuiles du Nord en voorzien van een later aangebrachte dakkapel met vijf vierruits draairamen.

De pastorie is opgetrokken uit rode baksteen en gemetseld in kruisverband. Het voorhuis heeft een hardstenen plint en boven de vensters van de eerste en de tweede bouwlaag banden siermetselwerk, samengesteld uit onder meer muizentandlijsten. De met strekken afgesloten vensters hebben hardstenen lekdorpels, kozijnen met vellingen en duimen, zesruits schuiframen met een brede middenstijl en glas-in-lood bovenlichten. De symmetrisch ingedeelde VOORGEVEL telt drie assen en wordt links en rechts begrensd door lisenen die overgaan in de topgevels die de zijgevels afsluiten. In het midden bevindt zich de ingangspartij die bestaat uit een dubbele deur met twee ronde raampjes met smeedijzeren roostertjes. De deuropening wordt afgesloten met een bewerkte natuurstenen latei. Boven de latei bevindt zich een spitsboogvormig bovenlicht met een smeedijzeren rooster, waarin een kruis is opgenomen. Deur en bovenlicht zijn gevat in

een op de muur geschilderde omlijsting. De deur is aan de buitenzijde van nieuwe houten planken voorzien.

De deur wordt aan weerszijden geflankeerd door een venster. Op de eerste verdieping bevinden zich drie vensters. De gevel wordt afgesloten met een fries van siermetselwerk en een goot op de muur met een houten boeiboord.

De symmetrisch ingedeelde LINKER ZIJGEVEL wordt links en rechts begrensd door lisenen en wordt afgesloten met een tuitgevel. De tuitgevel is beëindigd met een hardstenen ezelsrug en de top wordt bekroond met een hardstenen kruis. De linker zijgevel telt drie assen en heeft drie vensters in de eerste en de tweede bouwlaag. In de top, die door drie banden siermetselwerk horizontaal is geleed, bevinden zich twee gekoppelde keperboogvormig afgesloten kloostervensters, waarvan het onderste gedeelte is voorzien van een persienne en het bovenste van glas-in-lood. Het kalf en de keperboogvormige afsluiting zijn van groen geglaazuurde steen.

De RECHTER ZIJGEVEL is op dezelfde wijze vormgegeven als de linker zijgevel.

De ACHTERGEVEL is blind uitgevoerd.

Tegen de achtergevel bevindt zich het ACHTERHUIS, dat deels uit de bouwtijd van het voorhuis stamt en deels later is uitgebreid. De LINKER ZIJGEVEL heeft twee getoogde vensters met hardstenen lekdorpels, kozijnen met duimen en getoogde zesruits schuiframen. Haaks op deze gevel staat een aanbouw uit 1911 met plat dak en een venster van hetzelfde type. In het verlengde van deze aanbouw ligt de verbindingsgang met de kerk, die in 1936 is gewijzigd en uitgebreid met een magazijn. De verspringende RECHTER ZIJGEVEL van het achterhuis heeft vrijwel over de gehele breedte een loggia, gebouwd in 1925, met drie door vierkante pijlers gescheiden openingen, waarvan de middelste toegang geeft tot de achterdeur. De achterdeur in de loggia heeft in een kozijn met vellingen en een geprofileerd kalf een houten deur met gedeeld bovenlicht. De andere openingen in de loggia zijn afgesloten door een borstwering. Boven de loggia bevindt zich een houten balkon met houten balustrade, dat toegankelijk is via een dubbele deur in de tweede bouwlaag die bij de uitbreiding van 1925 hoort.

De ACHTERGEVEL van het achterhuis heeft rechts twee en links één bouwlaag (loggia). Tegen het rechter gedeelte, dat in de eerste bouwlaag twee vensters met twee vierruits draairamen heeft, sluit de verbindingsgang met de kerk aan.

Het INTERIEUR van het voorhuis is grotendeels bewaard gebleven. De indeling bestaat uit een middengang met aan weerszijden kamers. Achter in de gang bevindt zich de trap met een bewerkte houten trappaal en spijlen en een geprofileerde handlijst. De gang en de voorkamers hebben geornamenteerde stucplafonds. In de voorkamers bevinden zich zwart marmeren schoorsteenmantels.

Waardering

PASTORIE met HEKWERK uit 1868 naar ontwerp van P.J.H. Cuypers.

- Van architectuurhistorische waarde als een goed en gaaf voorbeeld in ex- en interieur van een pastorie in de stijl van de neogotiek. De pastorie heeft esthetische kwaliteiten in het ontwerp zoals goede verhoudingen en een bijzondere detaillering.

- Van stedenbouwkundige waarde vanwege de markante ligging in het dorp Kranenburg aan de grote weg van Zutphen naar Winterswijk en als functioneel onderdeel van een R.K. parochiecomplex.

- Van cultuurhistorische waarde vanwege de bestemming als onderdeel van een Rooms

Katholieke enclave in de gemeente Vorden en van een Rooms Katholiek complex dat gesticht en gefinancierd is door de plaatselijke adellijke familie.

Algemene staat van het object:

Goed

Volume woning:

ca. 1900m³ (ca. 470m², excl. kelder)

OPMERKINGEN VOORAF

Aanwezig tijdens de keuring:

Dhr. Edzard Prent (Architectenbureau Prent)

Dhr. Victor de Maret Tak (Architectenbureau Prent)

Mevr. M.C. Dozy (verkopende partij, huidige bewoner)

Dhr. A.F.J. Niemeijer (verkopende partij, huidige bewoner)

Weersgesteldheid:

Bewolkt, licht regenachtig

Temperatuur:

ca. 15 Graden Celcius

Algemeen:

Het in de redengevende beschrijving genoemde hekwerk is geen onderdeel van deze inspectie.

Zie voor de dakplattegrond met dakvlak-nummering de bijgevoegde tekening van de monumentenwacht.

Doorwerth, 22 oktober 2014

EXTERIEUR

DAKBEDEKKING

Plat dak:

De meeste platte daken zijn in goede conditie. Dakvlak 11 van bitumen met een balastlaag van grind is sterk vervuild (veel plantengroei) en is aan vervanging toe. Daarbij dienen ook de zinken kralen te worden vervangen.

Afwatering:

Voor zover zichtbaar (na een droge periode) is de afwatering van de platte daken goed.

Dakdoorvoeren:

In de platte daken zijn geen doorvoeren, anders dan van de hwa's aanwezig.

Hellend dakvlak:

Enkele dakpannen van de pannendaken (dakvlakken 1, 2, 7 en 9) vertonen scheuren en afgebroken hoekjes. De monumentenwacht heeft enkele pannen reeds met plakband tijdelijk hersteld. Op termijn dienen de pannen uitgesorteerd te worden en de beschadigde exemplaren vervangen. In het huis zijn nog voldoende reserve pannen aanwezig (kruispan voor dakvlak 1 en 2 en tuile-du-nord voor dakvlak 7 en 9). Op de noordwestzijde lijkt er bij een drietal nokvorsten een afwijking te zitten; dit vraagt om nadere inspectie.

Dakdoorvoeren:

De dakdoorvoeren (2x MV, 2x CV en 2x schoorsteen) met daklood verkeren in een goede staat.

Diversen:

Bliksembeveiliging:

De bevestigingen van de bliksembeveiliging zijn in orde. De installatie vertoont verder ook geen uiterlijke gebreken. De controle van het functioneren van de bliksembeveiliging dient periodiek door een gespecialiseerd en erkend bedrijf te worden uitgevoerd.

Diversen:

n.v.t.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Goten:

De goten onder de hellende daken zijn van koper en verkeren in een goede staat.

Hemelwaterafvoeren:

De hwa's zijn overwegend van koper en verkeren in een goede staat.

De twee hwa's aan de achterzijde van de gang richting de kapel (onder dakvlak 11) zijn geheel of gedeeltelijk van



kunststof en wateren direct af op het maaiveld, waardoor het hieronder gelegen straatwerk uitspoelt en verzakt.

Bij de rechter hwa zijn tevens sporen van lekkage zichtbaar op het metselwerk, met uitspoeling van het voegwerk. Bij het vervangen van de dakbedekking van dakvlak 11 dient de aansluiting op deze hwa te worden hersteld. De hwa's daarnaast te vervangen in zink of koper (incl. bevestigingen) en aan te sluiten op het riool (op de hoek van de veranda) (**1).

Het water van dakvlak 6 watert via twee overlopen af op dakvlak 4. Gezien het hoogteverschil tussen beide dakvlakken is het raadzaam hier verticale afvoeren (in koper) op de overlopen aan te brengen tot ca. 100mm boven dakvlak 4. Dit om schade aan het opgaand werk door opspattend water te voorkomen (*1).

Bevestigingen:

Geen opmerkingen (zie hwa's).

Putten:

In de achtertuin, in het meest naar de kapel gelegen trapje, is een oude zinkput aanwezig.

Diversen:

n.v.t.

DAKCONSTRUCTIE

Boeiborden / overstekken:

Op de noordoosthoek van het hoofdhuis buikt het boeiboord uit (zie hiervoor de opmerkingen bij het constructieve muren en de kapconstructie; interieur).

Tengels/ panlatten:

Niet geïnspecteerd

Dakkapellen:

Geen opmerkingen

Dakramen:

De gietijzeren dakramen in dakvlak 2 schijnen bij hevige regenval te lekken. Dit is door de monumentenwacht inmiddels tijdelijk met kit verholpen. De dakramen zullen in de toekomstige plannen worden vervangen.

Luifels:

n.v.t.

Dakaansluitingen:

De dakaansluitingen (loodwerk) verkeren in een redelijk tot goede staat. Bij dakvlak 11 zal de aansluiting bij vervanging van de dakbedekking in het herstel moeten worden meegenomen.

Onder de afdekking van dakvlak 7 en 9 mist bij de nok een loodslabbe (*2). Bij dakvlak 9 zit tevens een 'bitumen' slabbe.



Zichtbare constructies (zoals siermakelaars):
n.v.t.

Diversen:
n.v.t.

DAK ALGEMEEN

Schoorstenen:

De schoorstenen verkeren in een goede staat. Op de schoorstenen staan kappen van de rookgasafvoeren van de houtkachels voor de schouwen op de begane grond. Het westelijk rookkanaal bevat een flexibele rookgasafvoer. De oorspronkelijke rookkanalen vanaf de verdieping zijn niet meer in gebruik.

Afdekkers / ezelsruggen:

De afdekkers van de topgevels, de zogenaamde ezelsruggen, verkeren in een redelijke staat. Deze dienen wel periodiek op scheurvorming te worden gecontroleerd en evt. hersteld. Volgens het monumentenwacht-rapport klinkt het pleisterwerk van de ezelsrug bij dakvlak 6 hol, wat duidt op problemen met de hechting. Onder de afdekkers van het hoofddak zijn vrij recent verholten goten aangebracht.

Valbeveiliging:

Aan de onderzijde van dakvlak 1 en 2 zijn vrij recent klimhaken aangebracht (5 stuks per dakvlak).

GEVELS

Metselwerk algemeen:

Het metselwerk verkeert in een goede staat. De gevels zijn over het algemeen en plaatselijk wat meer (bijv. aftekeningen van luiken) enigszins vervuild. Geadviseerd wordt om daar echter niets aan te doen en het patin te handhaven.

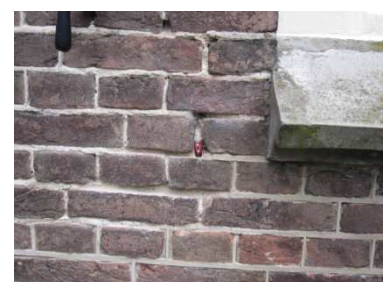
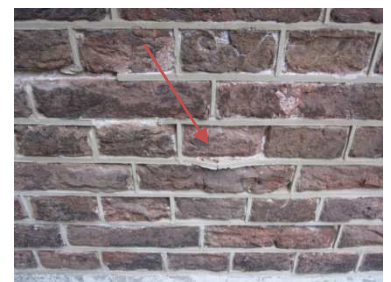
Voegwerk:

Van oorsprong is het pand gevoegd in een knipvoeg van kalkmortel.

Plaatselijk is het voegwerk recent nog bijgewerkt. Door de oorspronkelijke, erg smalle voeg en het verzanden van de eronder gelegen, oude voeg laat dit nieuwe voegwerk plaatselijk weer los. Ook is het oude voegwerk op sommige plaatsen voor vervanging niet diep genoeg uitgehaald en plaatselijk ook over de baksteen aangebracht. Ook het oude voegwerk is op diverse plaatsen slecht. Er dient ca. 5% van het voegwerk (knipvoeg) te worden vervangen, met name in de voorgevel (**2).

Herstel voegwerk bij de hwa in de achtergevel (bij **1).

Op andere plaatsen is het voegwerk al eens eerder bijgewerkt met een bastaardmortel en een cementmortel (platvol).



Scheurvorming in het metselwerk, dat zich in het interieur van de zolder nog wel toont, is aan de buitenzijde middels voegwerkherstel cosmetisch hersteld. De bredere voegen t.p.v. de voormalige scheuren in de gevels tekenen zich nog wel duidelijk af.

Lateien:

Lateien van zandsteen en hout, en rollagen / strekken verkeren in een goede staat.

Ventilatie:

In de westgevel zijn boven het maaiveld diverse roosters in de plint aanwezig; geen opmerkingen.

Waterslagen / Lekdorpels:

De waterslagen onder de kozijnen (vermoedelijk van kunststeen en later voorzien van een cementlaag) zijn op diverse plaatsen gebroken / gescheurd en reeds meerdere malen hersteld. De schade blijft echter terugkeren. Gezien de sporen zijn de waterslagen in het verleden geschilderd geweest (in baksteen rood). Geadviseerd wordt om de waterslagen egaal te herstellen met reparatiemortel en te voorzien van een coating / verflaag (**3).

De geschilderde waterslag van het toiletvenster in de achtergevel bladdert af.



Plint:

De gecementeerde plint vertoont op diverse plaatsen lichte scheurvorming.

Gevelwerk algemeen:

In de gevels zijn nog diverse ijzeren doorvoeren (voormalig leidingwerk) aanwezig, die kunnen leiden tot schade. Geadviseerd wordt om deze te verwijderen en het metselwerk aan te helen. Het betreft een leiding over de oostgevel op begane-grondvloerniveau, een uitloop op de noordoosthoek van de achtergevel op de verdieping en een elektraleiding in de westgevel van het achterhuis t.p.v. het maaiveld. Daarnaast zou een leiding over de achtergevel van de gang kunnen worden verwijderd (**1).

Tevens is nog een oud elektrapunt op de zuidoosthoek aanwezig, waar momenteel geen aansluiting voor is voorzien.



GEVELOPENINGEN

Kozijnen:

De kozijnen verkeren over het algemeen in een goede staat. Bij het achterhuis zijn twee stijlen op een verkeerde wijze aangeheeld. Bij een evt. volgend herstel op de juiste manier (afwaterend vanaf de muur) te wijzigen.

Bij het linker raam op de verdieping in de voorgevel is t.p.v. de duim een zwelling zichtbaar, waarschijnlijk door het oproesten van de duim; duim uit te nemen en roestwerend te behandelen; kozijnstijl voor herplaatsing van de duim te herstellen en schilderwerk herstellen (*4).

Onderdorpels:

De onderdorpels van de kozijnen zijn van natuursteen (zandsteen?) en in dezelfde kleur als de houten kozijnen meegeschilderd. T.p.v. de ijzeren nokken voor het vastzetten van de persiënnes zijn diverse dorpels gescheurd. Alle nokken zouden best door rvs316 kunnen worden vervangen (in totaal 20 stuks) om verdere scheurvorming te voorkomen (*3). Ook op de hoeken met de kozijnstijlen vertonen ca. 30-50% van de onderdorpels scheurvorming en leksporen van roest door het oproesten van de doken tussen onderdorpel en houten kozijnstijlen. Geadviseerd wordt om de doken op termijn te vervangen en de dorpels te herstellen als deze vrijwel geheel losgescheurd zijn. Preventieve vervanging geeft namelijk net zoveel schade en is kostbaar (**4 / ***2). Na vervanging van nokken en doken de onderdorpels herstellen met reparatiemortel.

Ramen:

De ramen verkeren in een redelijk staat. Slechts enkele horizontale roeden en onderregels zijn licht aangetast (zacht) n.a.v. inwatering t.p.v. slecht schilderwerk en een gebrekkige aansluiting van schilderwerk op het glas. Herstel is onderdeel van het schilderwerk (*4).

De keperboogvormige raampjes op de zolder zijn kozijnloos en vallen in een metselwerkspanning.

Deuren:

De deuren verkeren in een redelijke tot goede staat. In de opgeklampte achterdeur van de gang is een kattenluik aanwezig; deze evt. weer aan te helen.

Luiken / persiënnes:

De persiënnes (oost, zuid en westzijde), die nu in opslag staan in de voormalige stookruimte, behoeven grondig herstel. Mogelijk dienen de persiënnes van de zuidzijde daarbij geheel vernieuwd te worden. De persiënnes van de oostzijde behoeven het minste herstel (**5).

Na herstel en schilderwerk dienen de persiënnes gangbaar gemaakt te worden (incl. hang- en sluitwerk).

De persiënnes op de zolder zijn uitklapbaar (als klepraam).

Borstweringen/ gevelbekledingen:

n.v.t.

Diversen:

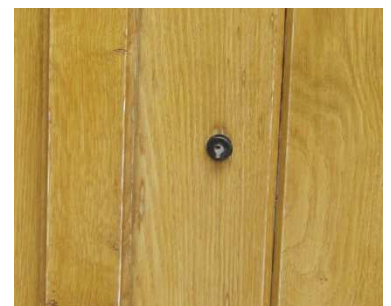
n.v.t.

Hang en sluitwerk:

Van de voordeur is de deurknop op de loopdeur 'afgebroken'; te vervangen (zwart gelakt gietijzeren knop) (*9).

Het sluitwerk aan de persiënnes is niet geïnspecteerd (liggen nu in opslag in de voormalige stookruimte).

Bij het achterhuis ontbreken twee duimen voor het ophangen van de persiënnes. De duimen zijn hier aan de achterzijde niet geschilderd door de kleine afstand tot de gevel, waardoor er roestvorming op deze zijde is ontstaan.



Inbraakpreventie:

De diefijzers van de kelderramen zijn onlangs met de onderdorpels hersteld en verkeren in een goede staat. Het diefijzer van het toiletraam in de achtergevel is aan de onderzijde licht aangetast.

GLAS EN SCHILDERWERK

Kozijnen / ramen / deuren:

Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd. Toch verdienen enkele liggende delen, zoals de horizontale roeden en onderregels nog aandacht. Bij de vensters in de westgevel is duidelijk een overgang te zien tussen ouder (dof) schilderwerk en nieuw schilderwerk op de onderregel. Er is klein herstel / schilderwerk noodzakelijk (*4). Het schilderwerk van met name de liggende delen en de onderzijde van de staande delen van de dakkapel op het achterhuis is over het algemeen erg schraal en dient te worden geschilderd.

Persiennes:

De persiennes dienen na herstel geheel te worden geschilderd.

Overstekken / boeiborden / goten:

Het schilderwerk op het boeiboord van de dakkapel van het achterhuis is erg schraal en dient te worden geschilderd.

Beglazing:

Geen opmerkingen

Diversen:

n.v.t.

ALGEMEEN

Trappen / bordessen:

De bordestrap voor de entree is verzakt. De voegen tussen de verschillende natuursteen elementen staan open. Voor herstel dient de gehele trap te worden weggenomen en een nieuwe fundering te worden aangebracht. Na herplaatsing van de elementen dient het geheel gevoegd te worden.

Het tegelwerk van de bovenzijde dient hierbij als geheel of per tegel hergebruikt te worden (**6).

Bij de tegelvloer van de veranda (uit twee perioden) is bij de doorgang een open voeg aanwezig; te voegen.

In de achtertuin zijn twee gemetselde trappen aanwezig; geen opmerkingen.

Bijgebouwen:

n.v.t.

Zonwering:

n.v.t.



Bestrating:

De bestrating aan de achterzijde van de gang richting de kapel spoelt uit / verzakt n.a.v. de hier direct op lozende hwa's (zie hwa's).

Buitenverlichting:

Er is elders dan bij de achterdeur geen buitenverlichting aanwezig. Bij de voordeur is geen buitenverlichting aanwezig. De voormalige buitenverlichting op de zuidoosthoek zou weer bruikbaar gemaakt kunnen worden (aanbrengen bedrading en herstellen / vervangen armatuur).

Erfafscheiding:

De in de monumentenomschrijving genoemde erfafscheiding (aan de weg) is niet geïnspecteerd.

Balkon/ dakterras:

n.v.t.

Diversen:

Het afdekkapje van de doorvoer van de afzuigkap (keuken) in de oostgevel is beschadigd; te vervangen.

De gasmeter is buiten het pand op het voorerf gelegen (ca. 20 meter van het huis en 10 meter van de straat, links van de oprit). De omkasting kan niet goed meer op slot.

INTERIEUR

KAP EN VLOERCONSTRUCTIE

Kapconstructie:

De spanten (3 stuks nokstijlspanten met een dubbel dekbalkjuk en een nokbalkjuk) zijn gedeeltelijk opgebouwd uit hergebruikt materiaal (vloerbalken met profileringen, etc.).

De constructie is vrij licht uitgevoerd voor zijn overspanning.

Op de spanten, die niet gelijk verdeeld zijn over de ruimte, liggen de flieringbalken (worm) en de ronde sporen (sparren).

Op verschillende plaatsen in de kap zijn sporen van oude aantastingen door insecten aanwezig. Momenteel zijn geen sporen van actieve aantasting (door vocht, zwam of insecten) aanwezig.

De muurplaten zijn plaatselijk aan de bovenzijde aangetast.

Een spoor bij het middelste spant aan de zuidzijde is aan de onderzijde deels gerot.

Aan de noordzijde is ca. in het midden tussen de topgevel en het oostelijke spant (grootste overspanning tussen de spanten in deze richting) een spoor die t.p.v. een las in de muurplaat de muurplaat naar buiten drukt. Dit is tevens de oorzaak van de bolling in het boeideel in de achtergevel en de scheurvorming in het metselwerk. Er dient meer verband in de kap gebracht te worden door een betere verbinding tussen de sporen en de flieringbalken en evt. door de flieringbalken te verzwaren (*5).



Dakbeschot:

Het dakbeschot is grotendeels droog en in een goede staat.

Bij de dakvoet zijn enkele sporen van rot aanwezig.

Ankers:

Een aantal (blind)ankers, die op de zolder de kopgevels verbinden aan de kapconstructie (flieringbalken en muurplaten) roesten. Deze dienen (zeker als ze bij het nieuwe gebruik van het pand in een voorzetwand verdwijnen) roestwerend behandeld te worden.



Balklagen:

De balklagen konden niet worden geïnspecteerd. Aangezien er geen voelbare beweging in de vloeren zit, is aan te nemen dat de vloerbalken in orde zijn.

Vloerdelen:

Naast de vloerdelen op zolder en op de begane grond in de keuken, eetkamer en woonkamer zijn alle vloerdelen onder een vloerbedekking weggewerkt. Bij het belopen van de vloeren wordt geen vering ervaren. Daar waar de vloerdelen in het zicht liggen, zijn deze ook visueel van goede kwaliteit.

Steenachtige vloeren:

In de grote kelder (onder de woonkamer) is een klinkervloer aanwezig, in de kleine kelder (onder de keuken) een vloer van rode plavuizen. De vloeren zijn enigszins vochtig.

Dekvloeren:

Op de begane grond van het achterhuis zijn bijzondere cementvloeren (rood geschilderd) met een ingekraste voeg aanwezig.

Tegelvloeren:

In de gangen op de begane grond liggen tegelvloeren (patroontegels). In de gang na de hal bij de veranda ligt het tegelwerk grotendeels los (**3).

Er zijn op de zolder nog diverse tegels op voorraad.

Diversen:

Omdat de kapconstructie niet geïsoleerd is, is er isolatie aangebracht in de plafonds van de verdieping.



MUURWERK EN LICHTE SCHEIDINGSWANDEN

Constructieve muren:

Op de zolder zijn op diverse plaatsen in de borstweringen scheuren aanwezig, met name aan de noordzijde. In de gevel zijn deze scheuren door voegwerkherstel reeds (cosmetisch) hersteld. Ook in de oostgevel is boven en onder één van de keperboogvormige vensters en vanuit een flieringbalk scheurvorming aanwezig (**7).



Lichte scheidingswanden:

Bij de aansluitingen tussen de scheidingswanden op de verdieping is in de badkamers aan de westzijde scheurvorming in de hoeken aanwezig.

Stukadoorswerk:

De buitenmuren op de zolder zijn enkel afgewerkt met een raaplaag (vertinlaag). De rookkanalen hebben veel teerdoorslag, waardoor ze bij gebruik van de zolders best omtimmerd kunnen worden.

Het stucwerk in het toilet en de keuken op de begane grond vertoont schade n.a.v. een inmiddels verholpen lekkage van de erboven gelegen badkamer.

Het stucwerk op de tongewelven van de kelders zit plaatselijk los. Indien gewenst kan dit worden hersteld (met een mineraal pleistersysteem) (**4).

Behang / wandafwerking:

Geen opmerkingen.

Wandtegelwerk:

Al het wandtegelwerk is vrij nieuw. Op de zolder zijn nog diverse tegels op voorraad.

N.a.v. de eerder genoemde lekkage van de badkamer heeft het tegelwerk in het toilet op de begane grond gedeeltelijk zijn hechting op de ondergrond verloren (**5).



PLAFONDS

Stucplafonds:

In het hoofdhuis verkeren alle plafonds in een goede staat.
In het achterhuis zijn diverse plafonds vervangen door een beplating. In het stookhok is het oude stucplafond sterk beschadigd. Herstel valt onder de verbouwplannen.

Houten plafonds:

n.v.t.

Beplatingen:

In de ruimten op de begane grond van het achterhuis is t.b.v. de brandwerendheid en het verlagen van de erboven gelegen verdiepingsvloer een beplating aangebracht. Wijziging .
aftimmerwerk valt onder de verbouwplannen.

Diversen:

n.v.t.

TRAPPEN

Constructie:

Geen opmerkingen.

Leuningen en hek:

Geen opmerkingen.

KRUIPRUIMTE

De vermoedelijke kruipruimte onder het westelijke gedeelte van het hoofdhuis is niet geïnspecteerd.

Bodemafsluiting:

Onbekend.

Bereikbaarheid:

Onbekend.

Ventilatie:

In de westgevel zijn diverse roosters aanwezig.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Kozijnen:

Geen opmerkingen

Ramen:

Op diverse plaatsen zijn de horizontale roeden en onderregels licht aangetast (zacht), zoals de onderregel van het oostelijke badkamerraam en de onderregel van het bovenlicht van de

oostelijke slaapkamer. Herstel is onderdeel van het schilderwerk. Het linker loopwiel van schuifraam van de kleedkamer loopt slecht, waarschijnlijk loopt de as uit zijn draaipunt (*6).

Deuren:

Geen opmerkingen.

Tochtwering:

Bij de meeste ramen is aan de binnenzijde een aluminium tochtprofiel op de kozijnen aangebracht. Dit is niet de fraaiste oplossing. Mogelijk is vervanging door borstels in de beleglatten. De beleglatten zijn na lossnijden van verf en kit goed verwijderbaar.

Hang en sluitwerk:

De schuiframen lopen op sommige plaatsen wat stroef, wat mede veroorzaakt wordt door aan de binnenzijde aangebrachte tochtweringen.

Bij het linker raam van de woonkamer in de westgevel is een raamknop afgebroken (*9).

GLAS EN SCHILDERWERK

Schilderwerk houtwerk:

Het schilderwerk t.p.v. de horizontale delen (roeden en onderregels) van de schuiframen is plaatselijk slecht (zie bij ramen hierboven). Er dient zorg te worden besteed aan de overgang met het glas (*7).

Schilderwerk wanden:

N.a.v. de lekkage van de badkamer is het schilderwerk in het toilet en de keuken op de begane grond aangetast (verkleurd en bevat blazen).

Schilderwerk plafonds:

Geen opmerkingen.

Beglazing:

Geen opmerkingen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie is niet geïnspecteerd, maar functioneert volgens de bewoners naar behoren.

Installering:

Onbekend.

Aarding:

Aanwezig.

Wandcontactdozen en schakelaars:

Onbekend.



Lichtpunten:
Onbekend.

Diversen:
n.v.t.

GASINSTALLATIE

De installatie is niet geïnspecteerd, maar functioneert volgens de bewoners naar behoren.

Installering:
Onbekend.

Aansluitingen:
Zie onder diversen, exterieur.

Diversen:
n.v.t.

KOUD EN WARMWATERINSTALLATIE

De installatie is niet geïnspecteerd, maar functioneert volgens de bewoners naar behoren.

Installering:
Onbekend.

Kranen:
Bij de inspectie zijn geen lekkende kranen geconstateerd.

Geisers:
n.v.t.

Boiler:
Combiketel op de zolder.

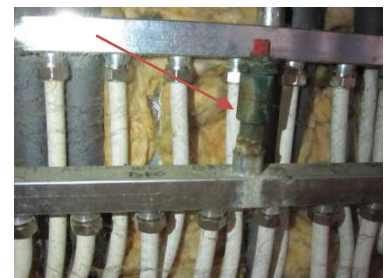
VERWARMINGSINSTALLATIE

De installatie is deels geïnspecteerd; het niet geïnspecteerde deel functioneert volgens de bewoners naar behoren.

Ketel:
Combiketel op de zolder.

Installering:
Onbekend.

Aansluitingen:
In de eetkamer en de woonkamer zijn achter de lambrisering verdelers weggewerkt. Aan de zijde van de eetkamer (oostzijde) corrodeert en lekt het ventiel. Om lekkages te voorkomen dient het ventiel te worden vervangen (*8).



C.V. kranen:

Voor zover zichtbaar in orde.

Convectoren en/of radiatoren:

Radiatoren. De meest zuidelijke radiator tegen de oostgevel in de eetkamer is niet aangesloten, aangezien de radiator lek is.

De overige radiatoren in de ruimte hebben voldoende capaciteit voor het verwarmen van de ruimte.

Open haard:

Houtkachels voor de schouwen van de woonkamer en eetkamer.

Olietank:

Onbekend.

SANITAIR

Het sanitair is niet specifiek geïnspecteerd, maar in het voorbijlopen bekeken.

Toiletten en urinoirs:

Functioneel en zonder schade.

Wastafels en fonteintjes:

Functioneel en zonder schade.

Bad:

Functioneel en zonder schade.

Douches:

Functioneel en zonder schade.

Keukenblok:

Functioneel en zonder schade.

Diversen:

n.v.t.

RIOLERING

De installatie is niet geïnspecteerd, maar functioneert volgens de bewoners naar behoren.

Installering:

Onbekend.

Aansluitingen:

Onbekend, maar bij aannahme goed aangezien geen onaangename reuk is waargenomen.

Diversen:

n.v.t.

VENTILATIE

De installatie is niet geïnspecteerd, maar functioneert volgens de bewoners naar behoren.

De installatie betreft enkel een mechanische afzuiging. De toevoer van verse lucht geschied op natuurlijke wijze (via kieren en naden). Op de zolder hangen twee MV-boxen.

Installering:
Onbekend.

Aansluitingen:
Onbekend

ASBEST

In de gang aan de achterzijde is asbest als lambrisering en aftimmering met de gang naar de kapel aanwezig (**6). Verder is visueel geen asbest aangetroffen.

De onderdelen met * gemarkeerd zijn opgenomen in de begroting voor directe herstelkosten, het nummer geeft aan onder welke post deze valt.

De onderdelen met twee ** gemarkeerd zijn opgenomen in de begroting voor herstelkosten over één tot drie jaar, ook hier geeft het nummer aan onder welke post deze valt.

De onderdelen met *** gemarkeerd zijn opgenomen in de begroting voor herstelkosten op termijn (optioneel), ook hier geeft het nummer aan onder welke post deze valt.

BEGROTINGEN

* BEGROTING HERSTELKOSTEN DIRECTE/ KORTE TERMIJN

1.	Aanpassen hwa's dakvlak 6	275,-
2.	Herstel muuraansluitingen (bij nok dakvlak 7 en 9)	125,-
3.	Herstel onderdorpels (nokken persiennens, 20 stuks)	500,-
4.	Buitenschilderwerk boeidelen, kozijnen, ramen, deuren (+ klein houtherstel)	1200,-
5.	Versterken kapconstructie	1500,-
6.	Herstel loopwiel schuifraam	150,-
7.	Binnenschilderwerk ramen	800,-
8.	Verwarmingsinstallatie (ventiel)	100,-
9.	Herstel HSW (exterieur en interieur)	150,-

Geen kosten voor klein onderhoud/ modernisatie begroot.

TOTAAL excl. 21% b.t.w. 4.800,-

** BEGROTING HERSTELKOSTEN OVER 1-3 JAAR

1.	Aanpassen hwa's dakvlak 11 (incl. graafwerk en voegwerk)	750,-
2.	Herstel voegwerk	1650,-
3.	Herstel waterslagen (20 stuks, incl. schilderwerk)	900,-
4.	Herstel onderdorpels (doken, 17 stuks (50%))	2200,-
5.	Herstel / vervangen persiennens (incl. schilderen)	13500,-
6.	Herstel bordestrap	2000,-
7.	Herstel scheurvorming metselwerk	500,-

TOTAAL excl. 21% b.t.w. 21.500,-

*** BEGROTING HERSTELKOSTEN OP TERMIJN (OPTIONEEL)

1.	Verwijderen ijzerwerk uit gevels	300,-
2.	Herstel onderdorpels (doken, 17 stuks (50%))	2200,-
3.	Herstel tegelvloer gang	750,-
4.	Herstel / vervangen stucwerken kelder en toilet (incl. schilderwerk)	3000,-
5.	Herstel wandtegelwerk toilet	400,-
6.	Verwijderen asbest (optioneel, maar eigenlijk directe kosten)	1750,-

TOTAAL excl. 21% b.t.w. 8.400,-

AANTEKENINGEN

De woning was op het moment van opname bewoond; door de aanwezige afwerkingen (op wanden, vloeren, plafonds, e.d.) was er beperkte inspectie mogelijk.

Er zijn wel herstelkosten opgenomen voor binnenschilderwerken, stucwerk, etc.

Er zijn eveneens herstelkosten opgenomen voor buitenschilderwerken, maar niet voor regulier onderhoud, daar dit repeterende kosten zijn (gebruikelijk terugkerende).

Installaties algemeen; de installaties worden alleen visueel geïnspecteerd. De nutsbedrijven en/ of waarborg installateurs kunnen u een volledig inzicht geven van de staat van de desbetreffende installaties getoetst aan de geldende eisen.

De installaties worden door slechts ons steekproefsgewijs getest.

In/ op het pand zijn geen asbesthoudende materialen, anders dan (eventueel) genoemd aanwezig / herkenbaar.

De toepassing van asbesthoudend materiaal in/op gebouwen is niet gevaarlijk voor de gezondheid, dit is alleen gevaarlijk bij breken, boren of zagen (inademen stofdeeltjes). Bij verwijderen van asbest dient u rekening te houden met speciale prijzen/ voorschriften inzake verwerking en stort.

Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen wanneer dit van binnen uit komt.

De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij hoge temperaturen of een hoge luchtvochtigheidsgraad.

In de isolerende beglazing is geen lekkage zicht- en/of herkenbaar, deze is door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar / vast te stellen (en geeft derhalve geen garantie).

Met name bij ouder glas neemt de kans op lek slaan toe, deze kan zich (spontaan) openbaren middels condens / kalkaanslag.

Het verdient aanbeveling naar garantie-certificaten te vragen bij de leverancier.

Er mogen voor de keuring geen zaken weggebroken worden, noch zullen kasten e.d. verplaatst worden.

Inspectie en rapportage hebben plaatsgevonden naar beste weten en inzicht.

Waarnemingen en adviezen hebben uitsluitend betrekking op visueel waarneembare feiten en omstandigheden van de op dat moment aangetroffen situatie.

Het bij dit uitgebrachte rapport heeft niet de bedoeling en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, hetgeen niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde pand gebreken kunnen voordoen met de daarbij behorende kosten van reparatie en/of onderhoud, die niet signaleerd zijn door ondergetekende.

Ondergetekende garandeert hetgeen door hem is geconstateerd en niet datgene dat niet in redelijkheid door hem is kunnen constateren.

Alle conclusies en aanbevelingen in bovenstaand rapport zijn ter goede trouw gedaan en geven geen garanties met betrekking tot eventuele bij geadviseerde reparaties bijkomende kosten.

Aan de gegeven begrotingen in dit rapport kunnen geen rechten hoe ook genaamd worden ontleend.

Het is de opdrachtgever bekend dat de uitgevoerde inspectie slechts een indicatie van de te verwachten werkzaamheden geeft en niet de bedoeling heeft volledig te zijn.