



Bouwkundig inspectierapport



Behoort bij beschikking	
d.d.	13-06-2016
nr.(s)	ZK16002194
Juridisch beleidsmedewerker Publiekszaken / vergunningen	

Adres: Pelsendijk 13

Plaats: 4655 TK De Heen



Inhoudsopgave

1.	Algemene gegevens	3
1.1	Inspectiegegevens	3
1.2	Opdrachtgever.....	3
1.3	Gegevens van het pand	3
2.	Bouwkundige inspectie	4
2.1	Doel bouwkundige inspectie.....	4
2.2	Het bouwtechnische rapport	4
2.3	Beoordeling van het object.....	5
2.4	Werkwijze.....	5
2.5	Raming van kosten	6
3.	Technische staat	7
3.1	Toelichting	7
4.	Rapportage	8
5.	Samenvatting herstelkosten	28
6.	Algemene toelichting (hoofd)elementen	29
6.1	Fundering/Onderbouw	29
6.2	Gevelconstructie/uitrusting/afwerking.....	29
6.3	Dakconstructie/uitrusting/afwerking	30
6.4	Interieurconstructie/afwerking/uitrusting.....	30
6.5	Installaties	31



1. Algemene gegevens

1.1 Inspectiegegevens

Soort inspectie:	Bouwkundige inspectie (doel woonbestemming)
Rapportnummer:	4655TK13
Keuringsinstantie:	VTO Vastgoed b.v.
Adres:	Hoge Akker 41
Postcode woonplaats:	4911 BX Den Hout
KvKnr:	18062019
Ingeschreven als:	Aannemersbedrijf
Telefoonnr:	06-21135676
E-mail:	info@vtovastgoedbv.nl
Website:	www.vtovastgoedbv.nl
Inspecteur:	
Datum aanvraag:	02-02-2016
Datum inspectie:	06-02-2016
Aanwezig bij de inspectie:	
Weersgesteldheid tijdens bouwkundige inspectie:	Droog
Inlichtingenformulier aanwezig, ingevuld en ondertekend:	nee

1.2 Opdrachtgever

Naam:
Adres:
Postcode:
Woonplaats:
Telefoonnummer:
Fax:
E-mail:

1.3 Gegevens van het pand

Woningtype:	Tussenwoning
Adres:	Pelsendijk 13
Postcode:	4655 TK
Woonplaats:	De Heen
Bouwjaar:	1990
Bewoond:	Ja
Verbouwingsjaar:	De woning is in 2007 voorzien van een nieuwe keuken, dak- en kozijnwerk
Gebruik:	Wonen
Aantal bouwlagen:	2+Zolder
Bruto inhoud in m3:	620



2. Bouwkundige inspectie

2.1 Doel bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgen gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders 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 object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn.

Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc. om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn. Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW.

2.2 Het bouwtechnische rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

- Waardering staat van onderhoud per onderdeel
 - Waarneembaarheid van het element
 - Constateringen en opmerkingen m.b.t. de conditie van een onderdeel
 - Kostenraming voor herstelkosten c.q. vervangingswerkzaamheden welke op korte termijn noodzakelijk zijn omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is of de kans op (vervolg)schade bestaat.
- Evt. adviezen voor het (laten) uitvoeren van nadere (specialistische) onderzoeken, o.a.:
- onderzoek naar houtborende insecten
 - onderzoek naar houtaantastende schimmels (zwam)
 - constructief onderzoek (sterkteberekeningen)
 - onderzoek naar betonrot
 - onderzoek naar asbest

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erf afscheidingen, pergola's en dergelijke.



2.3 Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken;

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren. In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel. Het rapport dient niet gezien te worden als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur.

Indien de opdrachtgever zekerheid wenst over een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader/ destructief/ specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

2.4 Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt.

Voor woningen en appartementen wordt een visuele inspectie verricht naar functionaliteit en kwaliteit van de aan- en in de woning aanwezige onderdelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.



2.5 Raming van kosten

In zoverre binnen de verstrekte opdracht ramingen van herstelkosten en/of onderhoudskosten worden gegeven zijn deze gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet door professionele bedrijven. De prijzen zijn inclusief BTW. Deze kosten hebben betrekking op herstel van gebreken en technisch noodzakelijk onderhoud ten einde de woning terug te brengen tot een redelijke staat. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De kostenramingen dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de beoordeling van een woning en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

Lokale omstandigheden kunnen aanleiding zijn tot afwijkingen ten opzichte van de kostenramingen. PM-posten (pro memorie) en/of stelposten worden opgenomen indien het niet mogelijk is een exacte inschatting van noodzakelijk herstel of vervanging vast te stellen: de omvang van de schade is niet vast te stellen (lekkage van verweerde dakbedekking kan leiden tot aantasting van de niet-zichtbare draagconstructie), de herstelkosten hangen sterk af van de gekozen oplossing (afwerking wanden, vervangen van vloer), pas na het vaststellen van de exacte oorzaak kunnen herstelkosten worden vastgesteld (fundering, vocht in kruipruimte), te vernieuwen onderdelen in het interieur zijn sterk afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Van een aantal van deze posten kan binnen ruime marges een schatting worden gemaakt.

1.1.1 Informatieplicht verkopers

Conform artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is.

Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover door deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan.
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

Indien er geen ingevuld en ondertekend inlichtingenformulier voorafgaand aan de bouwkundige inspectie aan de inspecteur van VTO Vastgoed B.V. is afgegeven, kunnen er geen rechten aan de inhoud van het inspectierapport worden ontleend.



1.1.2 Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar.
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan verkoper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

3. Technische staat

3.1 Toelichting

De beoordeling van de technische staat waarin de woning verkeerd heeft betrekking op de volgende aspecten:

- De kwaliteit van de samenstellende onderdelen en van de woning als geheel. Hierbij wordt nagegaan of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn te constateren en in hoeverre de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.
- De onderhoudstoestand van de woning en de samenstellende onderdelen. Bij de beoordeling zijn de volgende criteria aangehouden:

<u>Waardering</u>	<u>Omschrijving</u>
Uitstekend	Het element verkeert in nieuwstaat.
Goed	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
Slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
Zeer slecht	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.



4. Rapportage

Fundering

Fundering

Waardering: Goed
Waarneembaar: Uitsluitend te beoordelen aan de hand van een gevelinspectie.
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd in relatie tot fundering
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Er is niet vast te stellen welke funderingsmethode is gebruikt. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond.

Gevelconstructie

Metselwerk

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Het metselwerk van de voorgevel is in goede staat. De achtergevel is afgewerkt met pleisterwerk. Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk.



Geveluitrusting

Buitenkozijnen - kunststof

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Geen opmerkingen.
Inspecteur:

Buitenramen - kunststof (incl. H&S)

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

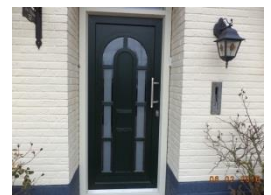


Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Geen opmerkingen.
inspecteur:

Buitendeuren - (incl. H&S)

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Geen opmerkingen
inspecteur:



Beglazing: isolerend

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: De beglazing van de woning is in HR++ dubbel glas uitgevoerd. In de isolerende beglazing is geen lekkage zicht- en/of herkenbaar, anders dan genoemd: deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garanties).

Balkon - uitrusting (borstwering)

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen

Lekdorpels -

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen



Lood- en zinkwerken

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Het gevellood en de goten zijn in goede staat, Lood dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1 meter. Bij langere stukken bestaat, ten gevolge van uitzetting van het materiaal, de kans op scheurvorming.

Gevelafwerking

Beplating/betimmering

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: De beplating/betimmering van de gevel is in goede staat.

Pleisterwerk

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd.
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Het pleisterwerk van de achtergevel is in goede staat.



Voegwerk

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

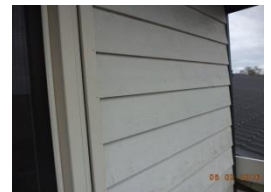


Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Het voegwerk van de voorgevel is in goede staat. De achtergevel is afgewerkt met pleisterwerk. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil. Indien het voegwerk zacht is, dient met vervanging binnen 5 tot 10 jaar rekening te worden gehouden.

Schilderwerk - dekkend systeem

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Het schilderwerk van de houten gevelelementen is in een goede staat van onderhoud. Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de 6 jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt. Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.

Schilderwerk - muurverf

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.



Dakconstructie

Dakconstructie plat / hellend- hout

Waardering: Goed
Waarneembaar: De houtconstructie van het plat dak is niet inspecteerbaar.
Gebrek: Geen zichtbare gebreken
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: In dakconstructies van oudere woningen is het niet ongebruikelijk sporen van houtboorders (houtworm) aan te treffen, wat zelden leidt tot ingrijpend herstel. Bij constatering van actieve insecten (zichtbaar door aanwezigheid van vers boormeel), adviseren wij een specialist te raadplegen om deze insecten te bestrijden.

Dakuitrusting

Hemelwaterafvoer

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen zichtbare gebreken
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geadviseerd wordt de hemelwaterafvoeren regelmatig te controleren op verontreinigingen, en wanneer noodzakelijk deze te reinigen om verstoppingen te voorkomen.

Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering.



Schoorsteen buitendaks (exclusief binnenbekleding)

Waardering: Niet inspecteerbaar
Waarneembaar: Niet
Gebrek:
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Geen opmerkingen
inspecteur:

Boeiboorden

Waardering: Goed
Waarneembaar: Deels
Gebrek: Geen zichtbare gebreken
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Volgens de voorschriften van de leverancier mag multiplex niet in verstek worden
inspecteur: aangebracht. Tevens dienen kopse kanten bereikbaar te zijn voor
 schilderonderhoud.

Schoorsteen benedendaks

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Schoorstenen zijn buiten gebruik
inspecteur:



Dakafwerking

Dakbedekking plat / hellend- bitumen/pannen (exclusief lood)

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Moderne bitumineuze daken hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling van het dak te voorkomen. Periodiek inspecteren/reinigen noodzakelijk.

Schilderwerk - dekkend systeem

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen zichtbare gebreken
Advies:

Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de 6 jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt. Het schilderwerk dient te worden gezien als regulier onderhoud. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen.



Interieurconstructie

Begane grondvloer - deels beton-hout

Waardering: Goed
Waarneembaar: Deels
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: In houten vloeren van oudere woningen is het niet ongebruikelijk sporen van houtboorders (houtworm) aan te treffen, wat zelden leidt tot ingrijpend herstel. Bij constatering van actieve insecten (zichtbaar door aanwezigheid van vers boormeel), adviseren wij een specialist te raadplegen om deze insecten te bestrijden. De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels.

Verdiepingsvloeren - hout

Waardering: Goed
Waarneembaar: Deels
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



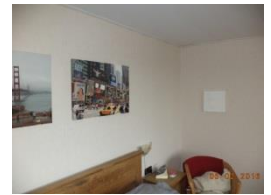
Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: In houten vloeren van oudere woningen is het niet ongebruikelijk sporen van houtboorders (houtworm) aan te treffen, wat zelden leidt tot ingrijpend herstel. Bij constatering van actieve insecten (zichtbaar door aanwezigheid van vers boormeel), adviseren wij een specialist te raadplegen om deze insecten te bestrijden. De begane grondvloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 cm) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, of andere obstakels.



Wanden- dragend

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Wanneer voorzetwanden tegen de muren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht, of heeft men de buitenmuur willen isoleren. Gebreken/correctheid bouwfysische opbouw zijn dan niet visueel waarneembaar.

Wanden - niet dragend

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



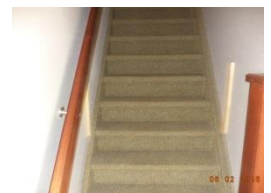
Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen

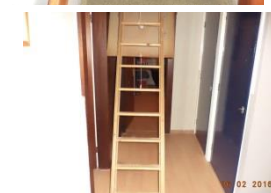
Interieuruitrusting

Trappen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €



Opmerking inspecteur: De trappen binnenshuis vertonen geen gebreken.



Keukenblok

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Het keukenblok is in goede staat

Sanitair

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen

Binnendeurkozijnen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen



Binnendeuren

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen.

Interieurafwerking

Plafonds - algemeen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Er zijn geen gebreken geconstateerd m.b.t. de plafondafwerkingen.



Wandafwerking - tegelwerk

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:

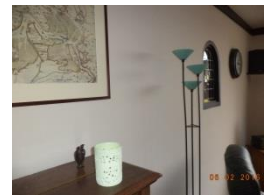


Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Geen opmerkingen
inspecteur:

Wandafwerking - algemeen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Geen opmerkingen.
inspecteur:

Waterinstallatie

Zichtbare waterleidingen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking Materiaal aanvoerleidingen: koper.
inspecteur:



Zichtbare riolering/vuil water afvoerleidingen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Materiaal aanvoerleidingen: PVC. De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.

Gasinstallatie

Zichtbare gasleidingen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen



Elektra-installatie

Groepenkast (minimaal 4 groepen)

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Zekeringen zijn niet op werking getest + aarding is niet doorgemeten. Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden. Kosten hiervoor zijn niet in deze rapportage opgenomen. De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen.

Bedrading

Waardering: Goed
Waarneembaar: Deels
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Voor zover zichtbaar bestaat de elektrische bedrading uit kunststof ommanteling. Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading en/of stalen leidingen. In dergelijke gevallen dient deze te worden vervangen.

Zichtbare elektrische leidingen (kunststof)

Waardering: Goed
Waarneembaar: Deels
Gebrek: Geen zichtbare gebreken
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen



Aardlekschakelaar

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen zichtbare gebreken
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. Indien aardlekschakelaar ontbreekt wordt geadviseerd deze aan te laten brengen (± € 320). De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN norm.

Verwarmingsinstallatie

CV-ketel

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geadviseerd wordt de cv-installatie periodiek te laten onderhouden. Goed onderhouden en juist afgesteld apparaat verhoogt de levensduur, bespaart energie en is goed voor het milieu. De technische levensduur van een CV-ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar. Een ketel van die leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen.



Zichtbare CV leidingen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geadviseerd wordt het leidingwerk bij het jaarlijks onderhoud te controleren op eventuele gebreken.

Radiatoren en kranen

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen gebreken geconstateerd
Advies:



Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €

Opmerking inspecteur: Geen opmerkingen



Ventilatie

Waardering: Redelijk
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Er ontbreken ventilatieroosters
Advies:

Herstelkosten: Direct Op termijn
 € 0,00 €



Opmerking Inspecteur: Volgens het bouwbesluit dienen er ventilatieroosters aanwezig te zijn. (zie bouwbesluitberekening). Geadviseerd wordt indien de Gemeente dit alsnog vereist, een offerte aan te vragen, derhalve zijn hiervoor geen kosten opgenomen.



Brandveiligheid

Waardering: Goed
Waarneembaar: Geheel
Gebrek: Geen zichtbare gebreken
Advies:

	<u>Directe kosten</u>	<u>Op termijn</u>
Herstelkosten:	€ 0,00	
Opmerkingen Inspecteur:	Geen opmerkingen	



Voorgevel



Straatbeeld



Achtergevel



Berging



Tuin

Traditioneel gebouwde woning met pannen/bitumen gedekt, geheel geïsoleerd.



Begane grond:

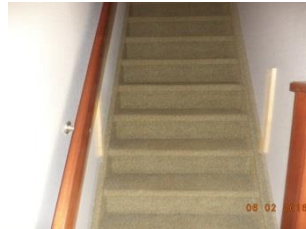
Entree/Hal, meterkast, trapopgang naar 1^e verdieping, toegang naar kantoorruimte, woonkamer, open keuken, bijkeuken en toilet. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

Plafondhoogte begane grond 255 cm Plafondhoogte bijkeuken 220 cm

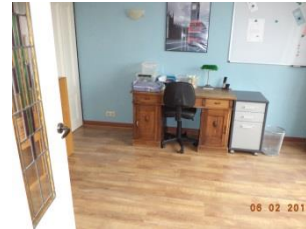
Entree/Hal



Trapopgang



Kantoorruimte



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Bijkeuken



Toilet



1^e Verdieping; Overloop met toegang naar slaapkamers, bergruimte, badkamer, balkon en 2^e verdieping

Plafondhoogte 230-237 cm



Overloop



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Bergruimte



Slaapkamer

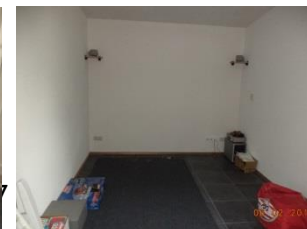
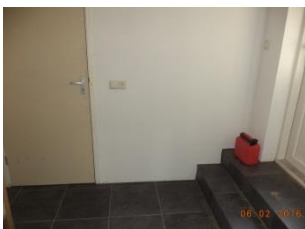


Badkamer

2^e Verdieping; open zolderruimte



Begane grond/Berging met tussenhal en zolderruimte





5. Samenvatting herstelkosten

Fundering	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Onderbouw	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Gevelconstructie	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Geveluitrusting	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Gevelafwerking	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Dakconstructie	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Dakuitrusting	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Dakafwerking	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Interieurconstructie	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Interieuruitrusting	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Waterinstallatie	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Gasinstallatie	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Elektra-instructie	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
Verwarmingsinstallatie	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00
TOTAAL	Herstelkosten direct in € Herstelkosten op termijn in €	0,00



6. Algemene toelichting (hoofd)elementen

6.1 Fundering/Onderbouw

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het (funderingsprobleem) kunnen herstel mogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden b.v. scheurwijdtes gemeten, gipspleisters geplaatst of delen van de fundering ontgraven.

Herstel mogelijkheden (en daarmee herstelkosten) zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden (soort fundering, palen rechtstandig onder muren, kespen, plaatfundering, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen).

Inspecties in kruipruimtes of kelders zijn van belang om de staat van vloeren, muren en installaties (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen. De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, bemaling van de ondergrond of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar de ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Kan de verzakking worden hersteld zonder verdere schade aan metselwerk, heeft de uitvoering consequenties voor de omgeving, dienen de heipalen rechtstandig onder de gevel of met kespen langs de gevels te worden geplaatst, wat zijn de consequenties van de bemaling?

Vocht in kelders wordt veelal veroorzaakt door een onjuiste detaillering van wanden en vloeren (defecte kimnaad, onvoldoende afdichting of defecte coating aan buitenzijde) een onjuist uitgevoerde vloer (poreuze baksteen, matige kwaliteit dekvloer) of achterstallig onderhoud. Oplossingen worden veelal vanuit de binnenzijde aangebracht: door middel van injecteren of het aanbrengen van een binnenwandafwerking (klamplaag) of waterdichte betonnen vloer met opstand kunnen goede waterdichte kelders worden gerealiseerd.

Vocht in kruipruimtes kan worden veroorzaakt door optrekkend vocht vanuit de ondergrond, door lekkages van leidingen, door te beperkte ventilatie of te poreuze fundering. Mogelijke oplossingen zijn het injecteren, het versterkt ventileren of het aanbrengen van een bodemafluiting (folie, schuimbeton).

6.2 Gevelconstructie/uitrusting/afwerking

Controle van gesloten geveldelen (beton, metselwerk, beplating) vindt plaats ter beoordeling van de fundering (m.n. scheuren), vochtproblemen (optrekkend vocht, doorslag) of uitvoeringsproblemen (dilataties, onjuiste detaillering).

Een balkon wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetaillering.

Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detaillering en aantasting. Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggend (ingesloten) hout te voorkomen.



Isolatieglas wordt beoordeeld op economische afschrijving (tot maximaal 15 jaar). Voor de onderhoudsstaat van schilderwerk worden drie fasen onderscheiden (elke 3 tot 4 jaar een bijwerkbeurt van liggende delen, elke 6 jaar een vervolgschilderbeurt voor liggende en opgaande delen en elke 10 tot 15 jaar een nieuw schildersysteem, afhankelijk van eerdere schilderbeurten).

Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding.

Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquelé en scheurvorming.

- Voor het onderhoud van houtwerk zijn drie soorten schildersystemen van belang:
- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar;
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaande delen), elke 4 tot 6 jaar;
- Nieuw schildersysteem, elke 10 tot 15 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen.

Isolatieglas wordt economisch afgeschreven indien het ouder dan 15 jaar is. De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten, vervolgens wordt de omschrijving redelijk gegeven voor de volgende 5 jaar. Na deze periode kunnen verweerde (kit)randen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens). Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit.

6.3 Dakconstructie/uitrusting/afwerking

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders) en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing).

Goten en hemelwaterafvoer worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (omtimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodloketten. Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast.

Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt. Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detailering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat. Afschrijving van onderdelen gebeurt veelal na 15 jaar (10 jaar garantie, 5 jaar redelijke staat).

6.4 Interieurconstructie/afwerking/uitrusting

Begane grond vloeren worden beoordeeld op constructieve veiligheid voor zover deze zichtbaar zijn rondom het kruipluik (aantasting van hout door houtrot, houtzwam en houtboorders, aantasting van wapening van steenachtige vloer). Van belang is het terugdringen van de vochtigheid in kruipruimtes (afdekken vloeren met folies of steenachtige afsluiting, het verbeteren van ventilatie, aanbrengen van drainagesystemen).



Verdiepingsvloeren worden visueel beoordeeld op doorbuiging, kraken en stabiliteit. Soms is een dergelijke beoordeling onvoldoende mogelijk door afwerking aan boven- en onderzijde. Wanden, zowel dragend als niet-dragend, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht.

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het interieur. Met name van belang is de functionele beoordeling van keukens en sanitair. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het keukenblok is door vocht gezwollen, het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting).

Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. schilderwerk en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Soms kan het zinvol zijn hiervoor een indicatie of bandbreedte aan te geven.

6.5 Installaties

Rioleringsleidingen worden beoordeeld op toegepaste materialen en functionaliteit. Loden leidingen kunnen m.n. in tussenruimtes van vloeren leiden tot niet direct zichtbare schades: door doorbuiging en scheurvorming kan lekkage ontstaan.

Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken.

De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen. In oude woningen werd volstaan met een tweetal groepen zonder aardlekschakelaar. In moderne woningen dient men rekening te houden met een veelvoud aan elektrische apparatuur (keuken, pc, meerdere tv's etc.).

Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas danwel op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Voor gietijzeren of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de afvoerbuis is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel. Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld wat dan tot verstoppingproblemen kan leiden. Kort na het betrekken van het huis treden bij nieuwe bewoners lekkages op omdat door het verbouwen vuil en zand de reeds aangetaste buis verder doen dichtslibben.



Loden aan- en afvoerbuizen (water, riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. Met name op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Economische afschrijving vindt plaats m.n. voor de CV: na 15 jaar dient een gemiddelde Cv-ketel te worden vervangen. Indien niet expliciet vermeld, betreft het alleen de vervanging van de ketel, dus exclusief de leidingen en radiatoren.

Verwarmingsinstallaties zoals CV, gevelkachels en open haarden en rookkanalen worden visueel en niet inwendig beoordeeld. Controle van capaciteit en goede werking vindt niet plaats.

Eventuele capaciteitscontroles van ketels en of radiatoren kunnen worden uitgevoerd door een erkend installateur of adviseur. Van belang is ook de economische veroudering. Afhankelijk van het rendement van de verwarmingsbron, kan vervanging goedkoper zijn dan handhaving. Voor gas, en waterleidingen kan het nutsbedrijf een controle uitvoeren op lekkage en capaciteit. De leidingen die aan het zicht onttrokken zijn worden niet door ons beoordeeld.

De elektrische installatie wordt gecontroleerd op aanwezigheid van een aardlekschakelaar, het aantal groepen en bedrading. De aardlekschakelaar of stoppen worden niet op hun werking getest en de aarding niet gemeten. Hoewel een aardlekschakelaar niet overal verplicht is, wordt geadviseerd deze aan te laten brengen. De bedrading is veelal beperkt inspecteerbaar: ter plaatse van lampen, bij plafonds of door, in kelder of op zolder, een stopcontact open te schroeven. Toch kunnen niet alle onderdelen worden geïnspecteerd.

Stalen buizen onder een vloer met canvasbedrading zijn niet zichtbaar. Laat bij twijfel het nutsbedrijf controleren.



Bouwkundig rapport betreffende Nationale Hypotheek Garantie

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

AANVRAGER KEURINGSINSTANTIE

naam: Dhr. M. Vieveen
adres: Pelsendijk 13
postcode/plaats: 4655 TK De Heen
telefoonnummer: 0164292157

bedrijf: VTO Vastgoed B.V.
adres: Hoge Akker 41
postcode/plaats: 4911 BX Den Hout
telefoonnummer: 06 21135676
naam inspecteur: A.A.M. van den Broek
nummer KvK: 18062019
ingeschreven als: aannemersbedrijf

WONING

adres: Pelsendijk 13
postcode/plaats: 4655 TK De Heen
woningtype: O eengezinswoning
anders:
bouwjaar (indicatie):1990

VERANTWOORDING

Datum inspectie: 06-02-2016
Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:

A.A.M. van den Broek

KOST EN RAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)

	<u>Direct</u> <u>noodzakelijke kosten:</u>	<u>Op termijn</u> <u>noodzakelijke kosten:</u>	<u>Totale</u>
<u>kosten:</u>			
Totaal algemeen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal kelder	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal begane grond	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal verdiepingen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal zolder	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL WONING	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Verbetering verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte: € 0,00

Opmerkingen:

Zoals uit het keuringsresultaat blijkt, verkeert deze woning in onberispelijke staat en is zeker geschikt als woning.



KEURINGSRESULTAAT ALGEMENE BOUWDELEN

<i>Code</i>	<i>Element</i>	<i>Locatie en omschrijving gebrek</i>	<i>Actie</i>	<i>k.v.%</i>	<i>Direct noodzakelijke kosten</i>	<i>Op termijn noodzakelijke kosten</i>
A.0	Fundering				€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte				€ 0,00	€ 0,00
A.2	Portiek/galerij				€ 0,00	€ 0,00
A.3	Dak				€ 0,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking				€ 0,00	€ 0,00
A.3.2	Schoorstenen				€ 0,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid				€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte/zwam				€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen				€ 0,00	€ 0,00
Totaal algemeen					€ 0,00	€ 0,00

KEURINGSRESULTAAT PER BOUWLAAG

Bouwlaag: kelder/begane grond/verdieping .../zolder (invullen per bouwlaag)						
<i>Code</i>	<i>Element</i>	<i>Locatie en omschrijving gebrek</i>	<i>Actie</i>	<i>k.v.%</i>	<i>Direct noodzakelijke kosten</i>	<i>Op termijn noodzakelijke kosten</i>
B.1.1	Betonwerk gevels				€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk/gevels				€ 0,00	€ 0,00
B.1.3	Metalen constructiedelen				€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen/ramen/deuren buiten				€ 0,00	€ 0,00
B.2.2	Schilderwerk buiten				€ 0,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen				€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair				€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie/vocht				€ 0,00	€ 0,00
B.6	Diversen				€ 0,00	€ 0,00
Totaal bouwlaag					€ 0,00	€ 0,00



Toelichting

- *Code*: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
- *Locatie en omschrijving gebrek*: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- *Actie*: S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten).
- *k.v.(%)*: Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v. = 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
- *Direct noodzakelijke kosten*: Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
- *Op termijn noodzakelijke kosten*: Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.



Pagina 3: Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen/Aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0 Fundering	Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1 Kruipruimte	Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2 Portiek/galerij	Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zo nodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3 Dak	Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderlagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2
A.3.1 Dakbedekking	Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2 Schoorstenen en ventilatiekanalen buitendaks	Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + 3.11.2 / § 3.6.2
A.4 Brandveiligheid	Tempex verwijderen	
A.5 Ongedierte/zwam	Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport	



Code	Eisen/Aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1 Betonwerk gevels	Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 Metselwerk/ gevels		§ 3.6.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2
B.1.3 Metalen constructie-delen	In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zo nodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1 Kozijnen/ ramen/ deuren buiten	Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zo nodig vervangen.	§ 3.6.2
B.2.2 Schilderwerk buiten	Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen). Kapot glas vervangen.	§ 3.6.2
B.3 Vloeren, houten constructie-delen	Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4 Sanitair	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5 Ventilatie/ Vocht	Bij inpannige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 + § 3.11.2