

[Bouwkundige Inspectie]

[Boers Advies b.v.]

[13 Oktober 2016]



WWW.BOERSADVIES.NL

[Boers Advies b.v.]
[Bouwkundig Adviesbureau]
[Kasteel 1]
[Diever]
[0521-592910/06-55378080]
[www.boersadvies.nl]
[info@boersadvies.nl]

[Bouwkundige inspectie van de woning aan de Voorbeeldstraat 1 te Nergenshuizen in verband met aankoop van de woning. Het doel van de bouwkundige inspectie is het verkrijgen van inzicht in vooral de bouwkundige kwaliteit en staat van onderhoud van het pand door middel van een visuele inspectie. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar aanwezige zichtbare gebreken en tekortkomingen, evenals achterstallig onderhoud.]

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	3
Het bouwkundig rapport	4
Toelichting op de criteria	6
Verklaring van de weergave van de in het rapport opgenomen onderdelen	8
Samenvatting resultatenoverzicht bouwkundig rapport	9
Bouwkundig rapport	11
1 Algemeen	11
2 Fundering, Kruipruimte en Kelder	12
3 Gevels	13
4 Daken	16
5 Vloeren en Plafonds	19
6 Binnenwanden, Kozijnen en Deuren	20
7 Trappen	21
8 Keuken, Toilet en Badkamer	22
9 Installaties	24
10 Kostenoverzicht	28

Algemene gegevens

Gegevens van de woning

Adres: Voorbeeldstraat 1
Postcode/Plaats: 1234 AA Nergenshuizen
Woningtype: Woonboerderij, vrijstaande woning
Bouwjaar: 2000
Inhoud: 1.220m³
Bouwaard: Bestaande bouw
Datum inspectie: 13 oktober 2016
Rapportnummer: 164170

Opdrachtgever

Naam: =====
Adres: =====
Postcode/Plaats: =====
Telefoon: =====
E-mail: =====

Inspectiegegevens

Soort inspectie: Bouwtechnische keuring t.b.v. aankoop woning
NHG: Nee
Rapportnummer: 164170
Keuringsinstantie: Boers Advies bv
Inspecteur: Ing. M. Boers
Datum inspectie: 13 oktober 2016
Aanwezig bij inspectie: Dhr. Opdrachtgever
Aantal bouwlagen: 2 woonlagen
Monument: Nee
Tekeningen/of bestek: Nee
Opmerkingen:

Verantwoording

Datum inspectie: 13-10-2016 15:30 h	Naar waarheid opgesteld en ondertekend: Ing. M. Boers
Datum rapport: 20-10-2016	

Het bouwkundig rapport

Het doel van de bouwkundige keuring

Het doel van de bouwkundige keuring is het verkrijgen van inzicht in vooral de bouwkundige kwaliteit en staat van onderhoud van het pand door middel van een visuele inspectie. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar aanwezige zichtbare gebreken en tekortkomingen, evenals naar achterstallig onderhoud. Er worden geen vaste afwerkingen verwijderd, noch metingen uitgevoerd, noch berekeningen gemaakt. De bouwkundige keuring is een momentopname. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Boers Advies b.v. niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van Boers Advies b.v.

Als bedrijf dient Boers Advies b.v. zich te houden aan de vigerende ARBO-wetgeving. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Hierdoor kan het voorkomen dat bepaalde onderdelen niet mogen worden gecontroleerd omdat bij inspectie een gevaarlijke situatie ontstaat. Van de niet te inspecteren onderdelen wordt wel een indicatie afgegeven waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Bij twijfel wordt geadviseerd om een aanvullend onderzoek uit te voeren. Alle daken, goten e.d. worden indien mogelijk en noodzakelijk met behulp van een ladder (indien aanwezig) geïnspecteerd.

Ruimten tussen vloeren, plafonds en achter wanden en knieschotten, voor zover aanwezig en voor zover dit zonder gereedschap, breek- en sloopwerk en zonder het verplaatsen van inventaris, worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar. Indien onderdelen niet voor inspectie toegankelijk of bereikbaar zijn, is dit waar nodig in het rapport vermeld.

Daar waar een onderdeel niet visueel kan worden geïnspecteerd en desondanks twijfel is ontstaan over de staat waarin het verkeert, kan worden geadviseerd om aanvullend specialistisch onderzoek uit te laten voeren. De inspecteur maakt hiervan zo nodig melding in het rapport. Op een tekortkoming of gebrek dat tijdens een visuele inspectie niet kon worden waargenomen door belemmerende factoren, zoals jaargetijden, weersomstandigheden, bereikbaarheid, huisraad, afwerking en dergelijke, kan Boers Advies b.v. niet worden aangesproken.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte is geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden, maar is dit gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek. Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Boers Advies b.v. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of de NEN-normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

Het bouwkundig rapport

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Boers Advies b.v. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek, en verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Boers Advies b.v. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Boers Advies b.v. is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 6 maanden na inspectiedatum. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Boers Advies b.v. nadrukkelijk van de hand gewezen.

Toelichting op de criteria

Om de inhoud van deze rapportage op de juiste manier te kunnen lezen en interpreteren is het van belang dat u onderstaande leeswijzer zorgvuldig doorneemt.

Hoofdgroepen

De inhoud van de inspectie wordt samengevat in hoofdgroepen. Deze hoofdgroepen geven u een logisch en duidelijk inzicht in de staat van de woning. Een overzicht van deze hoofdgroepen vindt u in de inhoudsopgave (pagina 2).

Inspectiedetails

In de pagina's na de samenvatting wordt, per hoofdgroep, gedetailleerd uitgelegd wat de geconstateerde gebreken zijn. Bij ieder inspectieresultaat vindt u allereerst belangrijke tekst met uitleg en toelichting over het geconstateerde gebrek. Dit wordt evt. ondersteund met een foto van het geconstateerde gebrek of tekortkoming.

Waardering van de staat van onderhoud

Goed	Dit onderdeel voldoet ruimschoots aan de daaraan te stellen kwaliteitseisen.
Voldoende	Dit onderdeel voldoet aan de daaraan te stellen kwaliteitseisen.
Redelijk	Dit onderdeel voldoet grotendeels aan de te stellen kwaliteitseisen of is niet visueel te controleren, maar redelijkerwijs mag worden aangenomen dat het voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Incidenteel kunnen gebreken voorkomen.
Onvoldoende	Dit onderdeel voldoet niet aan de minimaal te stellen kwaliteitseisen en er dienen zo spoedig mogelijk maatregelen te worden uitgevoerd zoals vervanging of reparatie.
Dubbele beoordeling	Bij een dubbele beoordeling van een onderdeel (bijv. voldoende/onvoldoende) zijn er meerdere kwaliteiten van een onderdeel geconstateerd. In het rapport zal zo mogelijk melding worden gemaakt welke beoordeling bij welk deel van een onderdeel wordt gegeven.
Aandachtspunten	Aandachtspunten geconstateerd door de inspecteur.

Eventuele foto's in het rapport

Indien in het rapport eventueel foto's zijn opgenomen dienen deze alleen ter verduidelijking van de aangetroffen kwaliteit van het betreffende onderdeel. Aan een foutieve of onduidelijke weergave kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichting op de criteria

Algemeen

De door de opdrachtgever verstrekte gegevens worden door de bouwkundige geverifieerd, eventuele afwijkingen zullen in het rapport vermeld worden. Bedragen van stelposten als die zijn opgenomen in het inspectierapport, zijn door onze technische inspecteur zo nauwkeurig mogelijk geraamd voor uitvoering door erkende aannemingsbedrijven. Daarbij is uitgegaan van herstel in goede staat van onderdelen in vergelijkbare kwaliteit en uitrusting zoals aangetroffen, dus zonder toevoeging van meerwaarde. Door zelfwerkzaamheid en materiaalkeuze, kunnen deze bedragen belangrijk worden beïnvloed. Er kan echter geen verantwoordelijkheid worden aanvaard voor uiteindelijke prijsopgaven van de door de opdrachtgever gekozen ondernemer, installateur etc.

Vrijstaande bijgebouwen, tuinmuren, plantenbakken, erfafscheidingen/schuttingen, bestratingen, overkappingen/luifels, eventuele tuin- en vijververlichting en dergelijke zijn door ons niet geïnspecteerd. Vrijstaande garages, bergingen of carports worden op verzoek op hoofdlijnen gekeurd.

Verklaring van de weergave van de in het rapport opgenomen onderdelen

In deze balk wordt het bouwkundig hoofdonderdeel weergegeven, bijvoorbeeld: 1 - ALGEMEEN

Hierin staat het aangetroffen sub onderdeel	In dit vak wordt, naar aanleiding van de inspectie, de door de inspecteur vastgestelde beoordeling gegeven, bijvoorbeeld: goed
Opmerking inspecteur	In dit vak geeft de inspecteur zijn eventuele opmerking of advies
Advies inspecteur	<i>De in dit vak cursief weergegeven tekst heeft geen betrekking op de staat van het aangetroffen onderdeel maar dient te worden gezien als advies of wetenswaardigheid van het betreffende onderdeel. Er wordt bijvoorbeeld verteld waar wij op letten tijdens de inspectie, die eventuele levensduur van onderdelen, en eventuele andere relevante informatie</i>

Samenvatting resultatenoverzicht bouwkundig rapport

Onderdeel	Resultaat	Pagina
1 - ALGEMEEN		11
2 - FUNDERING, KRUIPRUIMTE en KELDER		12
Fundering	Goed	
Kruipruimte	Voldoende	
3 - GEVELS		13
Gevels - constructie	Goed	
Gevels - scheurvorming	Goed	
Gevels - metsel- en voegwerk	Goed	
Kozijnen - begane grond, verdieping	Goed	14
Kozijnen - beglazing	Goed	
Kozijnen - hang- en sluitwerk	Goed	
Schilderwerk- algemeen buiten	Voldoende	15
4 - DAKEN		16
Dak - constructie	Goed	
Dak - bedekking	Voldoende	
Dak - doorvoeren	Goed	17
Dak - schoorsteen	Voldoende	
Dak - dakkapel	Goed	
Dak - dakraam	Goed	18
Dak - overig houtwerk	Goed	
5 - VLOEREN en PLAFONDS		19
Vloer - begane grond	Goed	
Vloer - verdieping	Goed	
Plafond - begane grond, verdieping	Goed	
6 - BINNENWANDEN, KOZIJNEN en DEUREN		20
Binnenwanden	Goed	
Binnen kozijnen	Goed	
Binnendeuren	Goed	

Samenvatting resultatenoverzicht bouwkundig rapport

Onderdeel	Resultaat	Pagina
7 – TRAPPEN		21
Verdiepingstrap	Goed	
Zoldertrap	Voldoende	
8 – KEUKEN, TOILET en BADKAMER		22
Keuken - algemeen	Goed	
Keuken - afvoeren en apparatuur	Goed	
Toilet - algemeen	Goed	
Toilet - tegelwerk en montage	Goed	
Badkamer - algemeen	Goed	23
Badkamer - ventilatie	Voldoende	
9 - INSTALLATIES		24
Riolering	Goed	
Hemelwaterafvoer	Goed	
Verwarming & warmwater	Goed	25
Elektriciteit	Goed	
Gasvoorziening	Goed	26
Watervoorziening	Goed	
Ventilatie	Voldoende	
Brandveiligheid	Voldoende	27
10 - KOSTENOVERZICHT		28

BOUWKUNDIG RAPPORT

1 - ALGEMEEN

Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen – terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage – na verwijdering van afwerkingen, bekledingen of andere veranderingen die niet mogelijk zijn geweest ten tijde van de opname/inspectie. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken, het kan zijn dat een conclusie niet correct blijkt te zijn na vervolg of destructief onderzoek.

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan opdrachtgever

Vragen welke zijn gesteld aan de huidige eigenaar of aan de makelaar (als vertegenwoordiger van de huidige eigenaar) zijn als verkregen informatie in de resultaten opgenomen.

Algemeen

Het te beoordelen object is een vrijstaande woonboerderij uit de eerste helft van deze eeuw (bouwjaar vlg. opgave 2000), het object is volledig in authentieke stijl gerealiseerd met gepast gebruik maken van moderne technieken en inzichten, in 2004 is een aanbouw (gastenverblijf) gerealiseerd als een volledig zelfstandige wooneenheid. Ten tijde van de inspectie was het pand normaal bewoond en gemeubileerd. Vloer- en wandafwerking waren aanwezig. De aanwezige meubels e.d. zijn tijdens de keuring niet verplaatst. Er is dus altijd een risico dat na het verwijderen van meubels e.d. problemen en/of gebreken zichtbaar worden. Beoordelingen hebben betrekking op de bouwkundige- constructieve- of technische staat van de benoemde onderdelen, esthetische observaties vallen buiten de beoordeling.

Bijgebouwen

Bij de woning diverse bijgebouwen aanwezig in gebruik als atelier en garage/werkplaats, de bijgebouwen verkeren in goede staat, uitgevoerd volgens het houtskeletbouw principe met harde dekking en voorzien van verwarming, water en elektra. Het atelier is volledig geïsoleerd en voor meerdere doeleinden geschikt. De uitvoering is authentiek, constructief en technisch zijn geen tekortkomingen geconstateerd. Plaatselijk is onderhoud noodzakelijk aan met name het schilderwerk. Kosten zijn opgenomen in de raming bij het onderdeel buitenschilderwerk.

Asbest

Er is in de woning voor zover visueel vast te stellen geen asbest aanwezig. De aanwezigheid van asbest kan gezien de leeftijd van de woning worden uitgesloten.

In geen enkele woning met het bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest door visuele inspectie worden uitgesloten. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc.

BOUWKUNDIG RAPPORT

2 – FUNDERING, KRUIPRUIMTE en KELDER

Fundering:	Goed (Er is geen nader funderingsonderzoek uitgevoerd)
Opmerking inspecteur	Gezien de leeftijd van de woning en de situering is te verwachten dat hier sprake is van een beton stroken fundering op vaste grondslag (zand). Aan het opgaand werk zijn geen significante afwijkingen (scheuren en/of verzakkingen) aangetroffen, die zijn te herleiden tot tekortkomingen aan de fundering. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
Kruipruimte:	Goed
Opmerking inspecteur	Onder de volledige woning is een kruipruimte aanwezig. De kruipruimte is goed toegankelijk. De ruimte is droog er zijn geen afwijkende geuren waargenomen, die zouden kunnen duiden op defecten of lekkage van rioolafvoeren voor zover deze in de kruipruimte zijn gesitueerd. Optrekkend vocht is niet geconstateerd wordt in voldoende mate voorkomen. In de buitengevel ontbreken voorzieningen voor een efficiënte kruipruimte ventilatie. Gezien de situering van de woning en de aangetroffen omstandigheden zijn overigens geen tekortkomingen te verwachten. De vrije hoogte in de kruipruimte is ruim voldoende om indien noodzakelijk in de ruimte werkzaamheden uit te voeren. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

BOUWKUNDIG RAPPORT

3 – GEVELS

Gevels: constructie	Goed
Opmerking inspecteur	De gevels zijn rondom (incl. gastenverblijf) uitgevoerd als goed geïsoleerde spouwmuur. (binnen spouwblad kalkzandsteen – buiten spouwblad gebakken steen van goede kwaliteit). In zijn algemeenheid verkeert e.e.a. constructief in een goede staat. De gevels zijn voldoende stabiel en functioneren naar behoren. Er zijn geen verzakkingen en/of scheefstand waargenomen. Evenmin is sprake van doorslaande muren (vocht). Op korte of middellange termijn is geen afwijkend onderhoud te verwachten. Er zijn geen functionele gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

Gevels: scheurvorming	Goed
Opmerking inspecteur	Aan de gevels is geen scheurvorming van enige importantie waargenomen. De plaatselijk lichte scheurvorming is overigens gezien uitvoeringswijze en omstandigheden zeker niet abnormaal zijn en voornamelijk het gevolg zijn van geringe zettingen, temperatuur invloeden en uitzettingsverschillen van aansluitende materialen. Constructief zijn dergelijke afwijkingen van ondergeschikt belang. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

Gevels: metsel- en voegwerk	Goed
Opmerking inspecteur	Het voegwerk en de kwaliteit van de gevelstenen is, voor zover te beoordelen, overwegend zonder bemerkingen. Het voegwerk verkeert overwegend in voldoende goed staat. Plaatselijk is het voegwerk van de raamdorpels en op de aansluiting met het maaiveld in lichte mate door uitspoeling aangetast, hierdoor kan verhoogde vochtopname in de stenen ontstaan waardoor de kans op vorstschade reëel wordt. Enig klein herstel van het voegwerk is daardoor op termijn noodzakelijk. Er zijn anders dan genoemd geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

Kostenraming: (aannemersprijzen)	Direct/Herstel 0-1 jr.	Termijn/Onderh. 1-5 jr.	Verbetering
Herstel metsel-/voegwerk	€ -.-	Ca. € 350.-	€ -.-

BOUWKUNDIG RAPPORT

3 – GEVELS (-vervolg-)

Kozijnen: begane grond, verdieping	Goed
Opmerking inspecteur	De kozijnen in de woning zijn met uitzondering van enkele authentieke stalraampjes uitgevoerd in hardhout, en voorzien van dubbel glas. De bevestiging en staat van onderhoud zijn overwegend ruim voldoende. De kozijnen zijn authentiek gedetailleerd. Er zijn aan de kozijnen geen aantastingen geconstateerd. Plaatselijk is onderhoud noodzakelijk aan het schilderwerk, met name op de onderlinge aansluiting van diverse kozijn onderdelen is door thermische werking de verlaag gebarsten. (is overigens ook van toepassing op het binnenschilderwerk) Kosten van dergelijk herstel is opgenomen bij het onderdeel buiten schilderwerk.
Kozijnen: beglazing	Goed
Opmerking inspecteur	De woning is volledig voorzien van dubbel glas, met uitzondering van de hierboven genoemde stalraampjes. De aanwezige beglazing is gecontroleerd op breuk en/of lekkage. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Bij de stalraampjes is de mogelijkheid voorzien van het plaatsen van kunststof voorzetramen. De energetische invloed hiervan is overigens vanwege het beperkte oppervlak gering.
Kozijnen: hang- en sluitwerk	Goed
Opmerking inspecteur	Het hang- en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert, overwegend zoals mag worden verwacht. De tochtwering functioneert naar behoren. Met enige regelmaat klein onderhoud (smeren en bevestiging controleren) is overigens altijd aan te bevelen. De ramen en deuren zijn voorzien van goedgekeurde SKG** cilindersloten met waar nodig plaatselijk additioneel bijzetsloten, e.e.a. staat garant voor bovengemiddelde inbraakwerendheid. Tevens is het object voorzien van inbraakalarm met bewegingsmelders. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

BOUWKUNDIG RAPPORT

3 – GEVELS (-vervolg-)

Schilderwerk: algemeen buiten	Voldoende
Opmerking inspecteur	Het schilderwerk van ramen, deuren, kozijnen en overig houtwerk is steekproefsgewijs gecontroleerd. Het gebruikte verfsysteem is onbekend. De verflagen hebben in de basis voldoende hechting. De algehele staat van het buitenschilderwerk is zodanig dat op korte termijn geen expliciet groot onderhoud te verwachten is. Plaatselijk is overigens wel enig klein herstel/bijwerken van het schilderwerk aan te bevelen, dit is te kwalificeren als normaal toe te passen maar wel direct noodzakelijk uit te voeren regulier onderhoud. (zie onderdeel kozijnen) Er zijn anders dan genoemd geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

Kostenraming: (aannemersprijzen)	Direct/Herstel 0-1 jr.	Termijn/Onderh. 1-5 jr.	Verbetering
Schilderwerk totaal	€ -.-	Ca. € 2500.-	€ -.-

BOUWKUNDIG RAPPORT

4 – DAKEN

Dak: constructie	Goed
Opmerking inspecteur	<p>Het dak is uitgevoerd als hellende sporenkap (zadeldak) op een nieuwe authentiek uitgevoerde op correcte wijze samengestelde gebintconstructie. De ondersteuning en stabiliteit is ruim voldoende. De sporen zijn ruimvoldoende (over)gedimensioneerd, de onderlinge afstand voldoet aan de te stellen eisen. Er zijn geen ontoelaatbare doorbuigingen geconstateerd. De vormvastheid van de kapconstructie wordt gewaarborgd door de verbindingen van de muurplaat met constructieve balklaag van de verdiepingvloeren en de aanwezige trekplaten/hanebalken in de nok. De sporen zijn gewolmaniseerd (= behandeld tegen aantastingen door insecten als houtworm e.d.) Een en ander functioneert naar behoren er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. De constructie is tussen de sporen geïsoleerd, op de begane grond afgewerkt met houten delen en op de verdieping met vlak gestuct gipsplaat. In het gastenverblijf is de kapconstructie uitgevoerd als moderne gordingskap met een dragend tussenspan. Ook hier zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. De aansluiting van de nieuwe kap aan de oude kap is op constructief verantwoorde wijze uitgevoerd, de constructies zijn op adequate wijze gebinten van ruim voldoende afmetingen.</p>

Dak: bedekking	Voldoende
Opmerking inspecteur	<p>Het dak is riet gedekt, op het hoofdgebouw op authentieke wijze gebonden op latten, en op het gastenverblijf uitgevoerd als schroefdak. De algehele staat van onderhoud is voldoende, verwachte resterende levensduur tuinzijde 15-20 jaar straatzijde 20-25 jaar. De volledige bedekking in het bijzonder aan de tuinzijde en op de aansluitingen van de dakdoorvoeren is toe aan een onderhoudsbeurt (d.i. scheren en plaatselijk bijstoppen en kloppen). Wellicht is een overweging het zink onder de dakramen te vervangen door gebakken riettegels. Zink wordt op den duur door riet aangetast en is esthetisch minder fraai. Op de aansluiting met het gastenverblijf is plaatselijke aantasting door vogelvraat geconstateerd. Herstel is noodzakelijk.</p> <p><i>Riet is een natuurlijk materiaal wat aan veroudering onderhevig is, regelmatig onderhoud door een vakkundige rietdekker zal de algehele levensduur verlengen, en het aanzicht aanmerkelijk verfraaien. Voor meer info met betrekking tot de do's en don't's bij rieten daken zie www.riet.com</i></p>

BOUWKUNDIG RAPPORT

4 – DAKEN (-vervolg-)

Kostenraming: (aannemersprijzen)	Direct/Herstel 0-1 jr.	Termijn/Onderh. 1-5 jr.	Verbetering
Onderhoud riet	Ca. € 5000.-	€ -.-	€ -.-

Dak: doorvoeren	Goed
Opmerking inspecteur	De diverse dakdoorvoeren ten behoeve van ventilatie, luchttoevoer en afvoer van rookgassen zijn goed geplaatst op het hellende dak en kunnen naar behoren functioneren. Er zijn in voldoende mate en op de juiste manier manchetten en zinkstukken aangebracht om lekkage te voorkomen. (zie onderdeel dakbedekking) Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

Dak: schoorsteen	Voldoende
Opmerking inspecteur	De schoorstenen als zodanig verkeren in goede staat. Het geheel kan als bedoeld functioneren. De plaatsing op het dak en afwerking van de aansluiting met de dakbedekking is in essentie correct (zie onderdeel dakbedekking) er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Aan het metselwerk van de schoorstenen als zodanig zijn geen tekortkomingen geconstateerd, het voegwerk is van voldoende kwaliteit. De kanalen zijn voorzien van een r.v.s. binnenpijp en in gebruik als afvoerkanaal voor openhaard en houwachel, bovendakse is voorzien in een adequate vonkenvanger. Geadviseerd wordt de kanalen gezien gebruik en dakbedekking jaarlijks te laten reinigen. (is overigens bij de meeste assuradeuren een aan te tonen verplichting bij toepassen van riet)

BOUWKUNDIG RAPPORT

4 – DAKEN (-vervolg-)

Dak: ramen	Goed
Opmerking inspecteur	T.b.v. de daglichtvoorziening op de verdieping zijn in het dakvlak diverse Velux dakvensters opgenomen, de uitvoering hiervan is standaard af fabriek (incl. dubbel glas), de plaatsing en uitvoering hiervan in het dakvlak en de aansluiting met de dakbedekking is zonder bemerkingen. Rond het venster is enige verkleuring van het houtwerk geconstateerd afkomstig van inwerkend condens vocht, een en ander is een bekende niet te voorkomen tekortkoming bij velux dakvensters. Het sluitwerk loopt plaatselijk iets moeilijk, enig klein onderhoud (smeren, bevestiging controleren en gangbaar maken) is aan te bevelen. Anders dan genoemd zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

Dak: overig houtwerk	Goed
Opmerking inspecteur	De knelplanken en overig houtwerk verkeren in goede staat. Het schilderwerk is steekproefsgewijs gecontroleerd. De verflagen hebben een goede hechting. Het gebruikte verfsysteem is onbekend, maar lijkt van goede kwaliteit. Herstel c.q. onderhoud is plaatselijk noodzakelijk, een en ander overeenkomstig hetgeen bij het onderdeel buitenschilderwerk algemeen is gememoreerd. (kosten hiervoor zijn bij dat onderdeel in de raming opgenomen) Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd

BOUWKUNDIG RAPPORT

5 – VLOEREN en PLAFONDS

Vloer: begane grond	Goed
Opmerking inspecteur	De begane grondvloer is uitgevoerd als goed geïsoleerde betonvloer. (PS-isolatievloer) De vloer ligt voldoende vlak en is voldoende ondersteund. De ruwe vloer is afgewerkt met een zandcement dekvloer. In de keuken en badkamer is de vloer voorzien van vloerverwarming. Er zijn aan de vloer geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Bij eventuele werkzaamheden aan de vloer moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van elektraleidingen, waterleidingen en vloerverwarming in de dekvloer. Als vloerafwerking zijn plavuizen en houten vloeren toegepast. In principe kunnen alle veel voorkomende vloerafwerkingen worden toegepast. Er zijn aan de vloer geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. (In het gasten verblijf is overigens geen vloerverwarming in de dekvloer aanwezig.)
Vloer: verdieping	Goed
Opmerking inspecteur	De verdiepingsvloer is opgebouwd uit houten delen op een verdiepingsbalklaag. De houten delen zijn aan de bovenzijde voorzien van isolatie (warmte en geluidsoverdracht) en een drukverdelende laag. De vloer is voldoende stabiel, ligt voldoende vlak en is voldoende ondersteund. De ondersteunende balklaag is ruim voldoende gedimensioneerd. Er zijn aan de vloer geen zwakke plekken of bovenmatig verende delen aangetroffen, er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. De tweede verdieping is een zgn. onafgewerkte ruimte, die vanwege de beperkte hoogte enkel geschikt is te maken als zolderberging, tussen de balklaag is de dakisolatie aangebracht, de vloer is verder niet afgewerkt. Op de bergzolder is de mechanische ventilatie unit met warmte terugwinning ondergebracht.
Plafond: begane grond, verdieping	Goed
Opmerking inspecteur	Op de begane grond zijn de plafonds uitgevoerd met houten delen waarbij de zolderbalklaag en vloerdelen in het zicht zijn gelaten. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Op de verdieping is het plafond uitgevoerd als vlak gestucte gipsplaat op regelwerk. De algehele staat is ruim voldoende, er zijn op plaatselijk lichte gebruikssporen na geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.

BOUWKUNDIG RAPPORT

6 – BINNENWANDEN, KOZIJNEN en DEUREN

Binnenwanden:	Goed
Opmerking inspecteur	<p>De binnenwanden op de begane grond bestaan grotendeels uit steenachtig materiaal en zijn overwegend dragend uitgevoerd. De wanden zijn voldoende vlak en stabiel. De wanden zijn op diverse manieren afgewerkt. (tegels en/of pleisterwerk). In zijn algemeenheid verkeren de wanden in goede staat. Bij interne verbouwingen moet terdege rekening worden gehouden met het mogelijk dragend karakter, doorbrekingen en wijzigingen in de structuur zijn in principe mogelijk mits voldoende voorzien wordt in vervangende ondersteuning, aan te bevelen is hiervoor een kundige aannemer in te schakelen. Op de bovenverdieping is sprake van lichte niet dragende scheidingswanden bestaande uit stijl en regelwerk afgewerkt met plaatmateriaal. De bovenverdieping is in principe grotendeels vrij indeelbaar. Wijziging in de structuur ten aanzien van situering van slaapkamers is uitvoerbaar. Plaatselijk is sprake van lichte krimp- en zetscheurtjes als gevolg van thermische uitzettingsverschillen in aansluitende materialen. Een en ander is een niet te vermijden gering esthetisch defect. Herstel is goed mogelijk uit te voeren door de stucadoor.</p>

Kostenraming: (aannemersprijzen)	Direct/Herstel 0-1 jr.	Termijn/Onderh. 1-5 jr.	Verbetering
Herstel div. scheurvorming	Ca. € 500.-	€ -.-	€ -.-

Binnen kozijnen:	Goed
Opmerking inspecteur	<p>De binnen kozijnen zijn groten deels authentiek gedetailleerde houten binnenkozijnen. De kozijnen zijn voldoende stabiel, en voldoende deugdelijk bevestigd, de algehele conditie is goed. Er zijn geen tekortkomingen geconstateerd.</p>

Binnendeuren:	Goed
Opmerking inspecteur	<p>De binnendeuren zijn van authentieke uitvoering en kwaliteit. Incl. schilderwerk en hang- en sluitwerk, verkeren de deuren in goede conditie. Enig klein onderhoud (smeren, bevestiging controleren en gangbaar maken) is aan te bevelen. Er zijn geen tekortkomingen geconstateerd.</p>

BOUWKUNDIG RAPPORT

7 – TRAPPEN

Verdiepingstrap:	Goed
Opmerking inspecteur	In de woning en gastenverblijf is een dichte vaste houten trap naar de verdieping aanwezig. De trap verkeert in zijn totaliteit in goede staat en is voldoende stabiel. De uitvoering is voldoende breed. De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is ruim voldoende. De optrede van de trap (hoogte naar de volgende trede) is niet te hoog of te laag. M.a.w. De trap loopt voldoende prettig en is goed normaal begaanbaar. De trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. De kwaliteit van het schilderwerk is goed. De uitstraling is geheel overeenkomstig het algehele beeld.
Zoldertrap:	Voldoende
Opmerking inspecteur	De bergzolder is bereikbaar door middel van een zgn. vlizotrap. Vanwege de beperkte beschikbare ruimte is de trap uitgevoerd met een versmalde optrede als gevolg hiervan is de trap vrij stijl en moeilijker beloopbaar. De trap is hierdoor alleen geschikt voor incidenteel gebruik. Voor die omstandigheden en het beoogde gebruiksdoel voldoet de trap aan de te stellen eisen m.b.t. stabiliteit en veiligheid. Er zijn geen tekortkomingen geconstateerd.

BOUWKUNDIG RAPPORT

8 – KEUKEN, TOILET en BADKAMER

Keuken: algemeen	Goed
Opmerking inspecteur	De in de woning aanwezige keuken is geïnspecteerd op gebreken aan o.a. tegelwerk, kitwerk, voegwerk, keukenkastdeuren, hang- en sluitwerk, kastbodems, achterwanden, vocht, lamineerlagen, werkblad, wasbak, kraan en dergelijke. De ruime keuken is van goede kwaliteit en uitvoering en voorzien van uitgebreide apparatuur van goede kwaliteit. De uitstraling is volledig in overeenstemming met algehele uitstraling van het totale object. De keuken kan goed als bedoeld functioneren, er zijn geen functionele gebreken of tekortkomingen geconstateerd.
Keuken: afvoeren en apparatuur	Goed
Opmerking inspecteur	De apparatuur is voor zover aanwezig niet getest, maar uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd. Er is geen aanleiding te twifelen aan het goed functioneren. De uitrusting is uitgebreid de uitvoering modern met een landelijke uitstraling. De overige voorzieningen, zoals kranen (waterdruk), afvoeren (afvoersnelheid), wasbakken e.d. functioneren naar behoren. Er is ruim voldoende afzuigcapaciteit voor geuren rechtstreeks naar buiten. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.
Toilet: algemeen	Goed
Opmerking inspecteur	Het toilet is geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoel mechanisme, doorspoeling, afsluitkraan, aansluiting riolering en dergelijke, de afvoer is voldoende snel. De uitvoering is van goede degelijke kwaliteit. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. De afvoer van geuren vindt mechanisch plaats via de centrale afzuiging. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd.
Toilet: tegelwerk en montage	Goed
Opmerking inspecteur	Het tegelwerk is op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit voldoende vast, de hechting is voldoende. De uitvoering is tijdloos/modern er zijn geen gebreken geconstateerd. Het toilet en fonteintje is gecontroleerd op bevestiging. Er zijn geen gebreken geconstateerd. De bevestiging aan de wand en/of vloer is goed.

BOUWKUNDIG RAPPORT

8 – KEUKEN, TOILET en BADKAMER (-vervolg-)

Badkamer: algemeen	Goed
Opmerking inspecteur	<p>De diverse badkamers zijn geïnspecteerd, de algehele staat in alle badkamers goed. Er zijn geen functionele gebreken of tekortkomingen geconstateerd aan de aanwezige voorzieningen zoals kraan, afvoeren, wasbak, douche, bad, wc, etc., de watertoevoer is voldoende en de afvoer is voldoende snel, het afschot naar de diverse putjes is correct. De uitvoering is verschillend van klassiek (beg grond) tot modern (verdieping) en van goede degelijke kwaliteit. De diverse onderdelen kunnen als bedoeld naar behoren functioneren. Het tegelwerk is voor zover aanwezig op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit voldoende vast (al is onder het vloer tegelwerk op de begane grond wel een iets verhoogd vochtgehalte aanwezig, vermoedelijk als gevolg van defecten aan de kitnaden), de hechting is ruim voldoende. Op de begane grond zijn de wanden tadelakt gestuct, in de afwerking is scheurvorming als gevolg van krimp opgetreden, herstel door de stucadoor is noodzakelijk. Kosten zijn opgenomen in de raming bij het onderdeel binnenwanden. De diverse kitnaden verkeren plaatselijk in iets mindere staat, aangeraden wordt de kitnaden preventief te vervangen. In goede staat verkerende kitnaden zijn van essentieel belang om lekkage te voorkomen.</p>

Kostenraming: (aannemersprijzen)	Direct/Herstel 0-1 jr.	Termijn/Onderh. 1-5 jr.	Verbetering
Kitnaden vervangen	Ca. € 250.-	€ -.-	€ -.-
Decentrale mech.ventilatie	€ -.-	€ -.-	Ca. € 900.-

Badkamer: ventilatie	Voldoende
Opmerking inspecteur	<p>De ventilatie van de badkamer naar buiten vindt plaats via de centrale mechanische ventilatie. De capaciteit is niet getest onder praktijk omstandigheden maar zal naar verwachting bij intensief badkamergebruik voldoende toereikend zijn. De regeling vindt handmatig plaats in de badkamer beneden evt. via een afstandsbediening. Een automatische vocht gestuurde decentrale afzuiging rechtstreeks naar buiten voor elke badkamer afzonderlijk is uit oogpunt van ventilatie en vochtafvoer beter en efficiënter. Kosten zijn opgenomen in de raming hierboven</p>

BOUWKUNDIG RAPPORT

9 - INSTALLATIES

Riolering	Goed
Opmerking inspecteur	Het afschot van de afvoeren en de rioleringen is voldoende. De rioleringen verkeren voor zover visueel te beoordelen in een voldoende conditie. Voor zover zichtbaar functioneert een en ander naar behoren. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Volgens opgave loopt de afvoer rechtstreeks naar het openbaar riool.
Advies inspecteur	<i>Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij. De riolering is beperkt zichtbaar. Het deel buiten de woning is geheel niet geïnspecteerd. De afvoeren en rioleringen zijn alleen visueel aan de buitenzijde geïnspecteerd. Uiteraard zijn de buizen aan de binnenzijde niet gecontroleerd. Uiteraard kunnen wij geen uitspraken doen over afvoeren die verwerkt zijn in wanden, achter aftimmeringen of op andere, niet zichtbare, locaties. Er moet rekening gehouden worden met regulier onderhoud, zoals het doorspuiten van de riolering.</i>
Hemelwaterafvoer	Goed
Opmerking inspecteur	Het hellende dak is vanwege de bedekking niet voorzien van een waterafvoer zoals die bij pannendaken gebruikelijk is. Voor een goede effectieve waterafvoer, waarbij tevens opspattend water en daardoor verhoogde vochtname door de gevel (en daardoor kans op vorstschade aan het metselwerk) wordt voorkomen, is rond de woning een gedraineerde grind bak aangelegd van waaruit het hemelwater rechtstreeks op openbaar water wordt geloosd. Aan de grindbak zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Een dergelijke voorziening dient wel regelmatig te worden vrijgehouden van vervuilingen die dichtslibben van de drainage kunnen veroorzaken, het regelmatig losmaken van het grind is noodzakelijk om snelle afvoer mogelijk te maken.

BOUWKUNDIG RAPPORT

9 – INSTALLATIES (-vervolg-)

Verwarming & warmwater	Goed
Opmerking inspecteur	<p>In de woningverwarming wordt voorzien door middel van radiatoren in combinatie met vloerverwarming aangestuurd door een op de verdieping in een aparte technische ruimte geplaatste gasgestookte HR-combiketel (zorgt dus ook voor warm water) met een boilerreservoir van voldoende omvang. (Bouwjaar 2010) De economische levensduur van een cv-ketel is ca. 10-15 jr. hetgeen overigens niet wil zeggen dat de ketel dan niet kan functioneren. Wel is in dat geval verstandig te reserveren voor vervanging indien gebreken zich aandienen, herstel is dan gezien de leeftijd meestal niet meer opportuun. Er is sprake van een gesloten systeem d.w.z. de rookgassen worden rechtstreeks naar buiten afgevoerd, terwijl de verbrandingslucht rechtstreeks van buiten wordt toegevoerd. De werking is niet getest, er is echter geen enkele reden om capaciteitsproblemen of andere tekortkomingen te veronderstellen. De installatie als totaal kan als bedoeld voldoende functioneren. Er zijn geen gebreken geconstateerd. Geadviseerd wordt de installatie jaarlijks te reinigen, en daarbij ook een CO-meting uit te laten voeren. Additioneel is in de woonkamer en keuken een open haard voor bijverwarming en sfeer verwarming aanwezig. In het gastenverblijf is een afzonderlijke vergelijkbare installatie aanwezig, met dien verstande dat hier sprake is van radiatoren verwarming (geen vloerverwarming) en additioneel een houtkachel. Eveneens is er geen aanleiding tekortkomingen te veronderstellen, de installatie kan als bedoeld voldoende functioneren.</p>
Elektriciteit	Goed
Opmerking inspecteur	<p>De groepen en de meterkast verkeren in een goede conditie. Er zijn ruim voldoende groepen en adequate aardlekschakelaars aanwezig. De bedrading is volgens het actuele kleursysteem. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Leidingen, wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie en voldoen aan de huidige daaraan te stellen eisen. De installatie is veilig, is waar nodig afdoende voorzien van aarding, en kan in totaal als bedoeld goed functioneren. Er zijn geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Er zijn standaard nog geen voorzieningen voor het aansluiten van zonnepanelen opgenomen. Voor het gasten verblijf is een afzonderlijk tussen meterkast opgenomen.</p>

BOUWKUNDIG RAPPORT

9 – INSTALLATIES (-vervolg-)

Gasvoorziening	Goed
Opmerking inspecteur	De gasinstallatie of onderdelen daarvan zijn tijdens de inspectie in bedrijf geweest en kunnen functioneren. De bevestiging van de gasmeter is voldoende. Voor zover te zien kan het systeem voldoende functioneren. Het leidingwerk inclusief bevestiging verkeert in een goede conditie. Er zijn geen tekortkomingen geconstateerd.
Watervoorziening	Goed
Opmerking inspecteur	In de woning zijn mogelijkheden aanwezig voor watertransport. Vanaf de meter kan het water naar de verschillende tappunten. Een terugslag is niet aanwezig. Het leidingwerk is goed gebeugeld en/of bevestigd. Het watertransport in de woning geschiedt door middel van koperen of kunststof leidingen. (Dit is niet helemaal te controleren, maar wel aannemelijk). De watermeter bevestiging is voldoende. Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem verkeert in voldoende conditie en functioneert naar behoren. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Er zijn voldoende tappunten aanwezig.
Ventilatie	Voldoende
Opmerking inspecteur	De woning is voorzien van een centraal mechanisch ventilatiesysteem met WTW, met name voor badkamers is aan te bevelen een selectieve decentrale afzuiging (vocht gestuurd) in te bouwen en de lucht toevoermogelijkheden plaatselijk te verhogen (zie onderdeel badkamer). De algehele toevoer van ventilatielucht is een punt van aandacht, bij eventuele vervanging van ramen wordt geadviseerd te kiezen voor ramen met ingebouwd ventilatie rooster. Er zijn overigens ruim voldoende mogelijkheden voor spuiventilatie van de woning. Het aantal reeds toegepaste mogelijkheden voor luchttoevoer- en luchtafvoer- openingen, alsmede de afmetingen hiervan, zijn voldoende. Er zijn anders dan genoemd geen gebreken of tekortkomingen geconstateerd. Overigens is aan te bevelen de unit regelmatig intern te ontdoen van stof om een goede geruisloze werking te garanderen.

BOUWKUNDIG RAPPORT

9 – INSTALLATIES (-vervolg-)

Brandveiligheid	Voldoende
Opmerking inspecteur	<p>In de woning zijn op de begane grond en verdieping geen expliciet brandgevaarlijke afwerkingen of situaties aangetroffen. Door het in ruime mate toegepaste houtwerk, (houten vloeren, houten balklagen, veel houtafwerkingen en een rieten dak) is bovengemiddeld brandbaar materiaal aanwezig. Geadviseerd wordt bij aanpassingen rekening te houden met de brandwerendheid van toe te passen materialen. Geadviseerd wordt voldoende rook/hittemelders te plaatsen, bij voorkeur draadloos gekoppeld, in minimaal overloop/hal, keuken en technische ruimte. In de technische ruimte bij de cv-ketel is tevens plaatsing van een CO-melder aan te bevelen. Plaatsing rookmelder "hoog", CO-melder "laag". (co is zwaarder dan zuurstof en zakt derhalve naar de vloer, terwijl rook juist stijgt naar het plafond) De enige vluchtweg vanaf de bovenverdieping loopt via de houten trap, wellicht is het raadzaam op de verdieping een additionele vluchtmogelijkheid toe te passen. (bv. door een uitwerpladder). Daarnaast is plaatsing van middelen om een beginnende brand te doven (brandblusser en/of blusdeken in keuken en/of technische ruimte,) voor de veiligheid aan te raden. Ook voor het gastenverblijf worden dergelijke voorzieningen aanbevolen waarbij de rookhittemelders bij voorkeur worden gekoppeld aan die van de hoofdwoning.</p>

Kostenraming: (aannemersprijzen)	Direct/Herstel 0-1 jr.	Termijn/Onderh. 1-5 jr.	Verbetering
Brandveiligheid	€ -.-	€ -.-	Ca. € 500.-

BOUWKUNDIG RAPPORT

10 – KOSTENOVERZICHT

Kostenraming: Pagina	Direct/Herstel 0-1 jr.	Termijn/Onderh. 1-5 jr.	Verbetering
13	€ -.-	€ 350.-	€ -.-
15	€ -.-	€ 2.500.-	€ -.-
17	€ 5.000.-	€ -.-	€ -.-
20	€ 500.-	€ -.-	€ -.-
23	€ 250.-	€ -.-	€ 900.-
27	€ -.-	€ -.-	€ 500.-
Totaal	€ 5.750.-	€ 2.850.-	€ 1.400.-

Bedragen zijn gebaseerd op raming van de aannemersprijzen incl. btw. (indicatief). Excl. kosten voor stut-, sloop- en steigerwerk. Voor exacte bedragen zijn werkspecificaties en offertes noodzakelijk. Werkzaamheden in eigen beheer uitgevoerd kunnen een substantiële besparing opleveren.