

Bouwtechnische keuring Café Friescheveen

Meerweg 136 te Haren



Projectcode	P06273
Rapportnummer	TVA_231180
Status	Definitief
Opdrachtgever	Prolander
Projectleider	J. Steenbeeke
Datum	05 december 2023

bouwkundige keuring

Direct noodzakelijke kosten	€	111.050,00
<i>Op termijn noodzakelijke kosten</i>	€	500,00
<i>Kosten t.b.v. verbetering</i>	€	283.000,00

**Bouwtechnische bouwkundige keuring van een
Cafe Friescheveen met woonhuis aan de Meerweg 136 te Haren
P06273**

Opdrachtgever	Prolander Postbus 50040 9400 LA Assen 0592-365109 a.eggens@prolander.nl
Projectnummer	TVA_231180
Datum opname	vrijdag 17 november 2023
Datum rapport	dinsdag 5 december 2023
Behandeld door	Teelker & Van Alfen B.V. Nieuwe Aamsestraat 80 6662 NK Elst B.C. (Bjorn) Teelker

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Teelker & Van Alfen B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Teelker & Van Alfen B.V. verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Algemeen

Wij verzoeken u om dit rapport, dat met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, zorgvuldig door te nemen. In geval van onvolledigheid of onjuistheden worden wij hiervan graag direct in kennis gesteld.

Aankoopkeuring

Wanneer u van plan bent een bestaande woning te kopen, is het belangrijk te weten wat de eventueel bijkomende onderhoudskosten zijn. Vooral vragen als: moet er op korte termijn (achterstallig) onderhoud worden uitgevoerd of zijn er bouwkundige mankementen, moeten indien mogelijk vóór de aankoop worden beantwoord. De rapportage van de aankoopkeuring geeft u een objectief en gedetailleerd inzicht in gebreken en kosten. U kunt uw aankoopbeslissing hierop baseren en eventueel gebruiken in de onderhandelingen over de verkoopprijs.

Niet alle onderdelen van de woning zijn altijd (geheel) zichtbaar geweest tijdens de inspectie. Alle beoordelingen zoals deze zijn gedaan en benoemd in het verdere van deze rapportage hebben betrekking op datgene wat is gezien en beoordeeld. Indien u een beoordeling wenst van onderdelen, elementen of ruimtes welke niet gezien zijn en/of uitgesloten, zult u zelf actie moeten ondernemen voor wat betreft een eventueel vervolg onderzoek.

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.

Onderzoeksplicht kopers

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft 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 herstellkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureau's geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Verborgene gebreken

Een verborgen gebrek is een gebrek dat al op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst bestaat en het gebrek toen niet zichtbaar was. In de koopovereenkomsten voor woningen wordt aansprakelijkheid van de verkoper voor verborgen gebreken vrijwel standaard uitgesloten. Gebreken die geen van de partijen kan weten of ontdekken zijn dan voor risico van de koper. Juist om vast te stellen of een mankement een verborgen of zichtbaar gebrek is verdient het aanbeveling dat de koper bij enige twijfel een aankoopkeuring laat uitvoeren. De koper kan dan de verkoper wel na de koop aansprakelijk stellen voor gebreken die tijdens een inspectie niet aan het licht zijn gekomen. Daarbij geldt wel dat de koper dan moet bewijzen dat de verkoper wist van deze gebreken en daarover heeft gezwegen. Daarom is het in de praktijk uiterst moeilijk om de verkoper aansprakelijk te stellen voor verborgen gebreken, indien de aansprakelijkheid voor de aan de verkoper onbekende onzichtbare gebreken in de koopakte is uitgesloten.

Wanneer is een verkoper aansprakelijk bij verborgen gebreken

Een verkoper is bij verborgen gebreken slechts aansprakelijk als:

- hij kennis heeft gehad van de gebreken, en
- hij de aanwezigheid van de gebreken bewust heeft verzwegen, en
- de gebreken voor een koper redelijkerwijs niet zichtbaar waren, en
- de gebreken het normale gebruik van de woning ernstig belemmeren.

Gaat het om zeer ernstige gebreken die een normaal gebruik van de gekochte woning niet mogelijk maken (dit noemt men non-conformiteit)? Dan komt het herstel van deze gebreken in principe voor rekening van de verkoper, als de non-conformiteit bewezen kan worden. Daarbij maakt het niet uit of de verkoper op de hoogte was van de gebreken of niet. Een onafhankelijke expert kan beoordelen of sprake is van zeer ernstige gebreken of niet. Of de verkoper of de koper voor de herstelkosten opdraait, is dus afhankelijk van het soort gebrek en de ernst ervan.

In gebreke stellen van de verkoper binnen redelijke termijn

Een ingebrekestelling is een brief waarin de gebreken worden vermeld. Binnen 'bekwame' tijd (hier wordt een redelijke termijn mee bedoeld) nadat u het gebrek heeft ontdekt, moet u de verkoper op de hoogte brengen van de gebreken. Meestal wordt een termijn van twee maanden als redelijk gezien. Meld het gebrek bij voorkeur schriftelijk door middel van een aangetekende brief. Worden de gebreken niet binnen redelijke tijd gemeld aan de verkoper? Dan kunt u geen aanspraak meer maken op eventuele vergoeding van de geleden schade.

Aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Teelker & Van Alfen B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Teelker & Van Alfen 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.

De samensteller van het rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook tegenover anderen dan de opdrachtgever. De samensteller van het rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook die in verband wordt gebracht of verband houdt met niet visueel waarneembare onderdelen of gebreken, tenzij anders omschreven in het rapport.

Een eventuele schadevergoedingsplicht van Teelker & Van Alfen B.V. aan haar opdrachtgever is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat Teelker & Van Alfen B.V. kan verhalen op haar eigen opdrachtgevers en maximaal ter hoogte van het honorarium van de betreffende opdracht.

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek zijn wij niet aansprakelijk. Ook valt ingewonnen informatie bij derden buiten onze verantwoordelijkheid.

Methodiek

De inspectie is non-destructief op visuele basis uitgevoerd.

In het verslag zullen de onderwerpen worden beschreven in de huidige situatie.

Teelker & Van Alfen B.V. gaat er vanuit dat onder- en achterliggende constructies op een degelijke wijze zijn uitgevoerd.

Alle daken, goten e.d. zijn indien mogelijk en noodzakelijk met behulp van een ladder of camera geïnspecteerd. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Teelker & Van Alfen 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.

Algemene uitgangspunten

De analyse en conclusies in deze rapportage zijn gebaseerd op een aantal aannamen aangezien niet alle relevante bouwtechnische en installatietechnische informatie visueel waarneembaar was. We nemen aan dat de informatie correct is.

Een aankoopkeuring is geen taxatie

Een aankoopkeuring is overigens geen taxatie. Bij een taxatie wordt uitsluitend de marktwaarde vastgesteld en krijgt u geen inzicht in de gebreken, hersteladvies en kosten.

Kostenindicaties

De geraamde kosten in deze rapportage zijn een indicatie/inschatting op basis van het kostenbestand "Stichting Bouwkeurmeesters". De werkelijke kosten zijn sterk afhankelijk van de gekozen uitvoerende partij en het gewenste uitvoeringsniveau, ook per regio en locatie sterk kunnen verschillen. Er is geen rekening gehouden met de schaarste van uitvoerende partijen, hierdoor kunnen kosten hoger uitvallen dan geraamd. Voor de exacte prijsvorming dient u offertes op te vragen bij uitvoerende partijen.

Niet opgenomen in deze rapportage

Houten bijgebouwen, terrein, zwembaden(inclusief installaties) en externe opslagruimtes zijn ondergeschikt aan de woning en hebben geen invloed op een normaal gebruik van de woning en zijn ook niet in deze rapportage opgenomen.

Momentopname

De bevindingen vermeld in dit rapport zijn gebaseerd op de situatie ten tijde van de keuring (momentopname) en op hetgeen tijdens de keuring visueel waarneembaar was.

Oplevering/overdracht

Het is raadzaam om bij oplevering van de woning nog even een rondje te lopen m.b.t. tekortkomingen die tijdens de keuring niet zichtbaar/bereikbaar waren i.v.m. aanwezige huisraad e.d.

Asbest

De aanwezigheid van asbesthoudende materialen is in woningen en/of (woon)gebouwen van voor 1994 niet uitgesloten. Een bouwkundige keuring is geen asbestinventarisatie. Om de aanwezigheid van asbestverdachte materialen uit te sluiten en/of in kaart te brengen dient u een asbestinventarisatie te laten uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf.

Ondergrondse tanks/opslag

Naar de aanwezigheid van ondergrondse (opslag)tanks en/of bodemverontreiniging is geen onderzoek gedaan.

Woningverbetering

Een kostenindicatie t.b.v. woningverbetering wordt enkel op uw eigen verzoek opgenomen, deze kostenindicatie geeft u een indruk met welke kosten u rekening dient te houden bij de, door u gewenste, verbeteringen/veranderingen/vernieuwingen. De kostenindicatie die is gegeven heeft geen relatie met/geen invloed op de bouwkundige staat van de woning.

Kopieerrecht

Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Teelker & Van Alfen B.V.

Inhoudsopgave

1	Inleiding
2	Informatief
3	Inspectie/Opname
4	Resumé
5	Toelichting op te controleren onderdelen
6	Administratieve gegevens
7	Toelichting en voorwaarden behorende bij de bouwkundige keuring

1 Inleiding

Op verzoek van Prolander is een bouwkundige visuele inspectie op locatie uitgevoerd betreffende een bouwkundige keuring van het Cafe Friescheveen met woonhuis aan de Meerweg 136 te Haren met als doel inzicht te krijgen in de huidige technische staat van de woning op vrijdag 17 november 2023 om 9.00 uur.

1.2 Beschrijving/kenmerken gebouw

Gebouwtype:	Cafe Friescheveen met woonhuis	Woonoppervlak ca. 388 m ²
Bouwjaar:	1907	Inhoud ca. m ³
Bouwwijze:	Traditioneel gebouwd	Perceel/tuin oppervlak ca. m ²
Bijgebouwen:		
Energie-label:	(www.zoekuwenergielabel.nl)	Gegevensbron: Funda en/of BAGviewer (kadaster)

1.3 Opbouw van het bouwwerk

• Fundering	De woning is gefundeerd op een vaste grondslag
• Beganegrondvloer	Houten en steenachtige vloeren
• Verdiepingsvloeren	Houten vloer(en)
• Binnenmuren	Steenachtige en samengestelde binnenwanden (deels) voorzien van een afwerking
• Buitenmuren	Steens muren (deels) voorzien van voorzetwanden/muren
• Buitenkozijnen	Houten kozijnen voorzien van bewegende delen
• Binnenkozijnen	Houten kozijnen voorzien van stompe deuren
• Scheidingswanden	Steenachtige en samengestelde binnenwanden (deels) voorzien van een afwerking
• Dakconstructie(s)	Houten hellende dakconstructie, houten platen (board)- en open/geen dakbeschot
• Dakbedekking(en)	Het hellende dak is voorzien van keramische dakpannen (rood) en keramische dakpannen (zwart/blauw) geglaazuurd



1.4 Opdracht

De volgende werkzaamheden zijn, indien van toepassing en/of bereikbaar, door Teelker & Van Alfen B.V. verricht:

- a het inspecteren van de gevels woning
- b het inspecteren van de steenachtige binnenmuren woning
- c het inspecteren van de vloeren
- d het inspecteren van de binnen- en buitenkozijnen
- e het inspecteren van de dakconstructie, dakgoten, hemelwaterafvoeren en dakbedekkingen
- f het globaal inspecteren van aanwezige technische installaties
- g het globaal inspecteren van het aanwezige sanitair
- h het globaal inspecteren van de bouwfysische staat
- i het vastleggen van de bevindingen in een rapportage

1.5 Ontvangen gegevens / Bijzonderheden / Mededelingen

Onderhoud	(zie vragenlijst verkoper/makelaar)
-----------	-------------------------------------

Bekende gebreken en/of tekortkomingen	(zie vragenlijst verkoper/makelaar)
---------------------------------------	-------------------------------------

Aanpassingen technische installaties	(zie vragenlijst verkoper/makelaar)
--------------------------------------	-------------------------------------

Bouwkundige aanpassingen	(zie vragenlijst verkoper/makelaar)
--------------------------	-------------------------------------

1.6 Algemene invloeden keuring

Weersgesteldheid:	Licht bewolkt, 1 °C
Staat van de woning:	Niet in gebruik
Opdrachtgever aanwezig bij keuring:	Ja
Makelaar aanwezig bij keuring:	Nee
Verkoper aanwezig bij keuring:	Nee
Bereikbaarheid:	goed

1.7 Belangrijke informatie m.b.t. deze opname en rapportage

Ingewonnen informatie bij derden valt buiten de verantwoordelijkheid van Teelker & Van Alfen B.V.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn 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. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek en heeft een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

1.8 Overzicht typering aantallen

Enkele	met deze typering wordt een aantal van 2 tot maximaal 4 aangeduid
Diverse	met deze typering wordt een aantal van 4 tot 10 aangeduid
Meerdere	met deze typering wordt een aantal van meer dan 10 aangeduid
Talloe	met deze typering wordt een niet te tellen aantal aangeduid

1.9 Extreme droogte, inklinken van grond en wijzigingen in het grondwaterpeil

Droogte leidt tot een lager grondwaterpeil, waardoor bodemdaling en verzakking plaatsvindt. Soms gaat dat zakken gelijkmatig en is er geringe of geen schade. Als het ongelijkmatig gebeurt, als de ene kant van het huis sneller zakt dan de andere kant, dan ontstaat er schade: scheuren in de woning, ramen en deuren die moeilijker open en dicht kunnen en er ontstaat scheefstand. Deze fundering komt voor in gebieden met een slappe bodem en een zandbodem.

Tijdens de bouwkundige inspectie is hier geen onderzoek naar gedaan.

2.1 Toetsingskader voor de bouwtechnische keuring

Bij de aankoop van de woning is het eerste doel van de keuring het verkrijgen van inzicht in de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken aan de woning (achterstallig onderhoud). Dit is van belang voor zowel de koper, de geldgever, als eventueel de Nationale Hypotheek Garantie. Onder de kosten van direct noodzakelijk herstel worden verstaan de kosten die direct moeten worden gemaakt om verdere schade en/of gevolgschade aan de woning te voorkomen.

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in hoofdstuk 3. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de lijst wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen.

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen in te zien in hoofdstuk 5 van dit rapport.

Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).

2.2 Kostenindicaties

Alle genoemde kosten in dit rapport zijn geen offerte voor eventuele uitvoering.

Normaal regulier onderhoud is niet begroot in deze bouwkundige opname en kosten calculatie.

De kosten zijn berekend op basis van landelijke gemiddelde bij gecombineerde uitvoering door één partij.

Indien u werkzaamheden wilt laten uitvoeren dient u altijd door het bedrijf waaraan u de werkzaamheden wilt uitbesteden, een gespecificeerde offerte te laten maken.

Offerte bedragen kunnen afwijken van de in deze rapportage berekende kosten.

De berekende bedragen zijn exclusief bereikbaarheidskosten, zoals steigers en hoogwerkers.

De berekende kosten zijn exclusief eventuele offerte kosten, constructeurkosten, werkplek inrichting en eventuele veiligheidsvoorzieningen.

Alle in dit rapport benoemde kosten zijn ook exclusief kosten van voorbereiding om werkzaamheden te kunnen uitvoeren, of om de plaats van herstel te bereiken alsmede het wegnemen en terugplaatsen of passend maken van onderdelen.

Kosten of toeslagen ten gevolge van conjunctuur invloeden, alsmede kosten uitvoering, winst en risico, CAR, inrichten/opruimen werkplek, afvoeren afval, schaft en toiletunit zijn niet meegerekend in deze rapportage.

De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:

- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken.
- Kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keus binnen 0 tot 5 jaar).
- Kosten voor verbetering: (dus niet direct noodzakelijk) op basis van vrijblijvende adviezen naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek en de bevindingen.
- Verbetervoorstel: wordt uitsluitend ingevoerd op verzoek van de opdrachtgever.

De kostenindicaties worden:

- Afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk).
- Gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden).
- Vermeldt inclusief BTW.
- Indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- Vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

2.3 Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

2.4 Belangrijke informatie

Niet alle onderdelen en ruimtes in/van de woning zijn altijd (geheel) aan alle zijden of volledig gezien. Er kunnen verhinderingen of beperkingen zijn in allerlei vormen, mogelijkheden en omstandigheden waardoor alleen de zichtzijde vanaf de plek waar de inspecteur staat ten tijde van de keuring is gezien en beoordeeld.

Niet alle foto's welke in deze rapportage zijn geplaatst komen precies overeen met het benoemde gebrek, met de tekst of met het aangeduide bouwdeel of de aangeduide installatie.

Bij het geven van de opdracht voor uitvoering van deze bouwtechnische keuring, al dan niet door uw tussenpersoon, bent u op de hoogte gesteld van de toepasselijkheid van onze AV (algemene voorwaarden) op deze door ons uitgevoerde inspectie en hierna volgende rapportage, deze voorwaarden kunt u terugvinden op onze website.

Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen. Deze bouwkundige keuring is op basis van steekproeven waarbij vooral wordt gecontroleerd op functionaliteit.

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, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken.

De keuring heeft tot doel om u inzicht te geven in de bouwkundige staat van de woning. De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid daarop van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De inspectie is een visuele momentopname. Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van deze keuring. Ook een gas of olietank vallen buiten de scope van deze inspectie.

3 Inspectie/Opname

3.1 Korte samenvatting van het aangetroffen object

Onderstaand zijn de herstellkosten samengevat (prijspeildatum 1 november 2023)

	Gebouwonderdeel	actie(s)	kwaliteit	kosten per direct	kosten op termijn	totaal
3.1	fundering	H/O	n.b.	€ 30.000,00	€ -	€ 30.000,00
3.2	kruipruimte kelder souterrain	O	n.b.	€ 700,00	€ -	€ 700,00
3.3	riolering	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
3.4	beganegrondvloer, entree niveau	H/O	Redelijk	€ 7.500,00	€ -	€ 7.500,00
3.5	verdiepingsvloeren balkons dakterrassen	H	Redelijk	€ 7.500,00	€ -	€ 7.500,00
3.6	binnenwanden separatiewanden (niet)dragend	H	Goed	€ 750,00	€ -	€ 750,00
3.7	betonwerk natuursteen gevelafwerking	H/O	Redelijk	€ 5.000,00	€ -	€ 5.000,00
3.8	metselwerk voegwerk gevelvulling	H/O	Goed	€ 1.200,00	€ -	€ 1.200,00
3.9	platte daken constructie dakbeschot < 15°		n.v.t.	€ -	€ -	€ -
3.10	dakbedekking platte daken dakranden		n.v.t.	€ -	€ -	€ -
3.11	hellende daken constructie dakbeschot > 15°	H/V	Matig	€ 25.000,00	€ -	€ 25.000,00
3.12	dakbedekking hellende daken aansluitingen	H/O	Matig	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00
3.13	goten hemelwaterafvoer	V/O	Matig	€ 4.000,00	€ -	€ 4.000,00
3.14	schoorstenen ventilatiekanalen buiten-/binnendaks	H/O	Redelijk	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00
3.15	oversteken, boeiboorden en gootbetimmeringen	H/O	Redelijk	€ 250,00	€ -	€ 250,00
3.16	dakramen lichtkoepels dakkapellen	H/O	Slecht	€ 1.700,00	€ 500,00	€ 2.200,00
3.17	elektrische installatie	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
3.18	verwarming- en warm/koudtapwaterinstallatie gas	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
3.19	milieu aspecten	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
3.20	ventilatie isolatie	O	Redelijk	€ -	€ -	€ -
3.21	brandveiligheid	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
3.22	inbraakveiligheid	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
3.23	ongedierte schimmels lekkages	O	n.t.b.	€ -	€ -	€ -
3.24	constructiedelen		Redelijk	€ -	€ -	€ -
3.25	kozijnen ramen deuren schilderwerk buiten	H/O	Redelijk	€ 7.500,00	€ -	€ 7.500,00
3.26	beglazing waterslagen vensterbanken ventilatie	O	Redelijk	€ -	€ -	€ -
3.27	kozijnen ramen deuren schilderwerk binnen	O	Goed	€ -	€ -	€ -
3.28	vloer -, wand -en plafond afwerkingen	O	Redelijk	€ -	€ -	€ -
3.29	trappen hekwerken balustrades doorval	V/O	Redelijk	€ 2.700,00	€ -	€ 2.700,00
3.30	badkamer toiletinrichting sanitaire voorzieningen	O	Redelijk	€ 5.500,00	€ -	€ 5.500,00
3.31	keuken inrichting pantry's	O	Redelijk	€ 750,00	€ -	€ 750,00
	Subtotaal			€ 111.050,00	€ 500,00	€ 111.550,00

Veiligheid		€ 4.000,00
Gezondheid		€ 45.500,00
Periodiek-/regulier onderhoud	Jaarlijks te reserveren ca. € 4400	€ 26.300,00
Nader specialistisch onderzoek		€ 6.250,00

3.2 Kostenraming woningverbetering

Deze kosten zijn **geen** direct noodzakelijke kosten of kosten op termijn, maar ter indicatie om u een beeld te geven van deze kosten.

Woning verbetering | globale kostenraming

	Gebouwonderdeel		
3.1	fundering	€	-
3.2	kruipruimte kelder souterrain	€	-
3.3	riolering	€	-
3.4	beganegrondvloer, entree niveau	€	23.000,00
3.5	verdiepingsvloeren balkons dakterrassen	€	-
3.6	binnenwanden separatiewanden (niet)dragend	€	-
3.7	betonwerk natuursteen gevelafwerking	€	-
3.8	metselwerk voegwerk gevelvulling	€	-
3.9	platte daken constructie dakbeschot < 15°	€	-
3.10	dakbedekking platte daken dakranden	€	-
3.11	hellende daken constructie dakbeschot > 15°	€	-
3.12	dakbedekking hellende daken aansluitingen	€	30.000,00
3.13	goten hemelwaterafvoer	€	-
3.14	schoorstenen ventilatiekanalen buiten-/binnendaks	€	-
3.15	overstekken, boeiboorden en gootbetimmeringen	€	-
3.16	dakramen lichtkoepels dakkapellen	€	-
3.17	elektrische installatie	€	17.500,00
3.18	verwarming- en warm/koudtapwaterinstallatie gas	€	20.000,00
3.19	milieu aspecten	€	-
3.20	ventilatie isolatie	€	-
3.21	brandveiligheid	€	-
3.22	inbraakveiligheid	€	-
3.23	ongedierte schimmels lekkages	€	2.500,00
3.24	constructiedelen	€	-
3.25	kozijnen ramen deuren schilderwerk buiten	€	-
3.26	beglazing waterslagen vensterbanken ventilatie	€	-
3.27	kozijnen ramen deuren schilderwerk binnen	€	21.000,00
3.28	vloer -, wand -en plafond afwerkingen	€	102.000,00
3.29	trappen hekwerken balustrades doorval	€	-
3.30	badkamer toiletinrichting sanitaire voorzieningen	€	32.000,00
3.31	keuken inrichting pantry's	€	35.000,00
	Totaal	€	283.000,00

Prijzen zijn een indicatie en sterk afhankelijk van de eigen wensen.

3.3 Technische staat van het object

In dit hoofdstuk vindt u een korte opsomming van punten welke zijn gecontroleerd en eventueel aandacht verdienen. Deze punten zijn niet allemaal gebreken, en hoeven derhalve niet allemaal op korte termijn te worden aangepakt. Het betreft ook punten die voor de (toekomstige) bewoner van het pand in het kader van gezondheid en veiligheid van belang kunnen zijn. Direct noodzakelijke gebreken worden aangegeven achter de aanduiding "Advies" en hiervoor wordt een kostenindicatie aangegeven.

par.	gebouwonderdeel	actie: ****	k.v.: *****	code NHG
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	waardering geheel
Direct noodzakelijk te ondernemen acties t.b.v. functiebehoud*, gezondheid** en veiligheid***, inclusief kostenindicatie.			direct noodzakelijke kosten	€ -
Op termijn noodzakelijk te ondernemen acties t.b.v. functiebehoud* op termijn, inclusief kostenindicatie.			op termijn noodzakelijke kosten	€ -

Bevindingen:

Waargenomen (opbouw) onderdelen en/of waargenomen situatie.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

Omschrijving tekortkoming of gebrek, locatie, ernst, mogelijke risico's en advies t.b.v. functiebehoud*.

Aandachtspunten:

Omschrijving van belang zijnde aandachtspunten t.b.v. onderhoud, levensduur en zaken waar u rekening mee dient te houden.

Opmerkingen:

Indien van toepassing uitleg m.b.t. de inspectiewijze en overige relevante informatie en/of advies m.b.t. woningverbetering.

Informatief

Aanvullende informatie betreffende het geïnspecteerde onderdeel.

* dit heeft betrekking op de functie van een "aanwezig" onderdeel het advies kan hier ook vervanging zijn.

** dit heeft betrekking op ventilatie, schimmels en ongedierte.

*** dit heeft betrekking op het een veilig gebruik en de brandveiligheid.

**** S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).

***** 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,-.

Onderstaande onderdelen zijn, waar van toepassing, opgenomen en hebben geen invloed op de directe kosten en kosten op termijn.

Veiligheid
Gezondheid
Periodiek-/regulier onderhoud
Nader specialistisch onderzoek
Woningverbetering

3.1	fundering	actie: H/O	k.v.: 100%	A.0
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	n.b.
Funderings herstel.			direct noodzakelijke kosten	€ 30.000,00
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
Nader specialistisch onderzoek fundering.			nader specialistisch onderzoek	€ 500,00
			totale kosten	€ 30.000,00

Bevindingen:

De woning is gefundeerd op een vaste grondslag

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

Er is een verzakking waargenomen en herstel is noodzakelijk



Aandachtspunten:

Verschillende aanlegdieptes en /of zetting zijn veelal de oorzaak van scheurvorming in de gevels en vloeren ter plaatse van de overgangen. Deze scheurvorming is niet van invloed op de stabiliteit van de woning, maar zal na reparatie veelal terug keren.

Opmerkingen:

Fundering niet te beoordelen, gezien de gevels en overige constructies is de fundering van de woning stabiel en voldoende draagkrachtig.

Funderingscode (3)

Funderingscode 1:

is goed, binnen 25 tot 40 jaar geen schade te verwachten (nieuwbouw staat)

Funderingscode 2:

binnen 25 jaar geringe maar acceptabele schade te verwachten (redelijk/goede staat (binnen 25 jaar geen onderhoud nodig)

Funderingscode 3:

binnen 10 tot 15 jaar geringe maar acceptabele schade te verwachten (matige staat (binnen 10 jaar herstellen)

Funderingscode 4:

is slecht binnen 0 tot 10 jaar noodzakelijk herstel te verwachten. (slechte staat (direct herstellen)

Zetting of Verzakking

De draagconstructie van een nieuw gedeelte is onvoldoende, waardoor deze verzakt. Hierdoor ontstaat er vaak een scheur op de aansluiting tussen bestaand en nieuw. Meestal is dit geen probleem. De scheur is in dat geval van boven tot onder gelijk in breedte. Is de bovenkant van de scheur groter, dan kan er sprake zijn van zetting of verzakking. Zetting houdt in dat de constructie in het begin een verzakking geeft maar daarna stabiel is. Als de situatie niet stabiliseert, dan is er sprake van een verzakking.

Herstel

Bij een kleine zetting is herstel niet nodig en volstaat het dichtzetten van de scheur met een flexibele kit. Bij een verzakking moet de draagconstructie worden versterkt. Bij grondverzakkingen kan men er voor kiezen om de grond onder de fundering te liften. Dit houdt in dat de grond weer in oorspronkelijke positie wordt gebracht.

3.2	kruipruimte kelder souterrain	actie: O	k.v.: 100%	A.1
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	n.b.
Aanbrengen extra/verbeteren ventilatievoorzieningen kruipruimte/kelder/souterrain			direct noodzakelijke kosten	€ 700,00
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			totale kosten	€ 700,00

Bevindingen:

Onder de woning is een kruipruimte aanwezig.

Kruipruimte tijdens keuring niet toegankelijk.

Ventilatievoorzieningen niet of onvoldoende aanwezig

Aandachtspunten:

Een vochtig klimaat heeft invloed op constructieve delen en leidingen. Het is raadzaam om deze regelmatig te inspecteren en waar nodig te herstellen/ te behandelen, denk hierbij aan het roesten/corroderen van metalen delen/leidingen en/of aantasting door houtverniers (ongedierte/schimmels)

Kruipruimte

De beoordeling van kruipruimtes vindt, indien mogelijk, plaats bij aanwezige kruipluiken. De kruipruimte diende oorspronkelijk om de houten vloer te ventileren en te beschermen tegen optrekkend vocht, en zo aantastingen en rotting te voorkomen. Zorg dat de ventilatie van de kruipruimte altijd voldoende blijft. Bij houten vloeren is dit essentieel voor het behoud van de vloer; bij stenen vloeren heeft het meestal een positieve invloed op de vochtbalans in de woning. Water in de kruipruimte is ongewenst, doch niet altijd te vermijden. Indien er (regelmatig of permanent) water in staat, dient men met name stalen leidingen van gas en cv regelmatig te inspecteren i.v.m. gevaar op roestvorming. Zorg er daarom voor dat kruipruimtes altijd bereikbaar zijn; dus ook in tegel- en parketvloeren een luiken maken. Maak de begane grondvloer zoveel mogelijk lucht- en vochtdicht, zodat zo min mogelijk vocht naar de woning stroomt.

3.3	riolering	actie: O	k.v.: 100%	A.3
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
Controle/periodiek onderhoud door erkend installateur. (riolering)			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			nader specialistisch onderzoek	€ 250,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

Zichtbare delen zijn uitgevoerd in pvc

Opmerkingen:

Zichtbare delen zijn geïnspecteerd. Niet zichtbare leidingen en onderdelen zijn niet geïnspecteerd. Vooral bij woningen die leeg staan vormt de riolering een potentieel risico. Daar de riolering niet meer regelmatig is gebruikt, hebben kalk en etensresten alle tijd gekregen om uit te harden. Vaak wordt dit niet direct gemerkt tijdens een steekproef. Pas als de riolering intensief gebruikt gaat worden komen deze problemen naar voren. Houd bij een woning die langer leegstaat dus altijd rekening met enige kosten om de riolering schoon te maken.

In oudere woningen (voor 1970) kunnen loden en/of asbestverdachte afvoeren aanwezig zijn, het is raadzaam om deze bij en ingrijpende verbouwing te vervangen door pvc. Loden en/of asbestverdachte afvoeren leveren geen direct gevaar voor de gezondheid op, maar door de ouderdom/slijtage kunnen deze lek raken.

3.4	beganegrandvloer, entree niveau	actie: H/O	k.v.: 100%	B.3
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Herstel/deelvervanging begane grondvloer café gedeelte.			direct noodzakelijke kosten	€ 7.500,00
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
Kostenindicatie vervangen houten vloeren door geïsoleerde betonvloer.				€ 23.000,00
			totale kosten	€ 7.500,00

Bevindingen:

Houten en steenachtige vloeren.

In de houten vloeren is een licht verloop/ lichte doorvering waargenomen, dit is een authentieke tekortkoming en heeft verder geen invloed op de sterkte/stabiliteit van de vloeren.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

In de houten vloeren is een aanzienlijk verloop waargenomen



Opmerkingen:

In de steenachtige vloeren kan enige scheurvorming voorkomen, deze is/wordt veroorzaakt door spanningen en werking in onderliggende constructies, ook de verschillende aanlegdieptes kunnen hier aan ten grondslag liggen.

Vloeren zijn vanaf de bovenzijde geïnspecteerd en beoordeeld.

Een lichte doorbuiging/afwijking van houten vloeren is toegestaan.

Ruimte tussen de balklagen is, in verband met de bereikbaarheid, niet geïnspecteerd.

Om doorveren/kraken van houten vloeren te beperken kunnen in een houten vloer z.g. andreaskruizen aangebracht worden om een vloer te verstijven waardoor de doorbuiging/het doortrillen afneemt. Het andreaskruis, ook wel Sint-Andrieskruis genoemd, is een X-vormig kruis van twee latten dat gebruikt wordt ter versteviging of verstijving van een constructie, bijvoorbeeld van een houten vloer. Indien toegepast in een vakwerkwand gaat het om twee kruislings aangebrachte schoren.

Houten vloeren

Bij houten vloeren zal zelden visuele inspectie van de balklaag en het vloerhout mogelijk zijn, doch meestal is wel aan te geven of de vloeren voldoende stabiel zijn voor het normaal te achten gebruik.

3.5	verdiepingsvloeren balkons dakterrassen	actie: H	k.v.: 100%	B.3
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Incidenteel herstel/repareren beschadigde delen.			direct noodzakelijke kosten	€ 7.500,00
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			totale kosten	€ 7.500,00

Bevindingen:

Houten vloer(en).

In de houten vloeren is een licht verloop/ lichte doorvering waargenomen, dit is een authentieke tekortkoming en heeft verder geen invloed op de sterkte/stabiliteit van de vloeren.



Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

Enkele delen van de verdiepingsvloer zijn verzwakt.

Opmerkingen:

Vloeren zijn vanaf de bovenzijde geïnspecteerd en beoordeeld.

Een lichte doorbuiging/afwijking van houten vloeren is toegestaan.

Ruimte tussen de balklagen is, in verband met de bereikbaarheid, niet geïnspecteerd.

Om doorveren/kraken van houten vloeren te beperken kunnen in een houten vloer z.g. andreaskruizen aangebracht worden om een vloer te verstijven waardoor de doorbuiging/het doortrillen afneemt. Het andreaskruis, ook wel Sint-Andrieskruis genoemd, is een X-vormig kruis van twee latten dat gebruikt wordt ter versteviging of verstijving van een constructie, bijvoorbeeld van een houten vloer. Indien toegepast in een vakwerkwand gaat het om twee kruislings aangebrachte schoren.

Houten zoldervloeren, wel of niet beloopbaar, zijn veelal in een lichtere constructie dan overige vloeren in de woning uitgevoerd. Houd bij het wijzigen van een zolderruimte naar een gebruikruimte/verkeersruimte rekening met het versterken/verbeteren van de vloer. De niet beloopbare vloeren hebben veelal de functie van als plafondconstructie.

Houten vloeren

Bij houten verdiepingsvloeren zal zelden visuele inspectie van de balklaag en het vloerhout mogelijk zijn, doch meestal is wel aan te geven of de vloeren voldoende stabiel zijn voor het normaal te achten gebruik. Ook de Brandveiligheid speelt een rol; het plafond onder een houten vloer binnen een woning moet minstens 20 minuten weerstand bieden tegen branddoorslag c.q. overslag. Plafonds van gipsplaat, stucwerk op riet en steengaas hebben doorgaans voldoende brandweerstand; de overige materialen voldoen meestal niet. Verbetering van onveilige plafonds wordt meestal alleen geëist, wanneer men bouwvergunning aanvraagt. Desondanks is verbetering altijd te adviseren in verband met veiligheid. Zolang plafonds onvoldoende weerstand bieden, is het installeren van blusmiddelen en rookmelders zeer aan te raden. Bij stenenachtige verdiepingsvloeren spelen deze overwegingen in veel mindere mate een rol.

3.6	binnenwanden separatiewanden (niet)dragend	actie: H	k.v.: 100%	B.6
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
Incidenteel herstel/repareren binnenwanden.			direct noodzakelijke kosten	€ 750,00
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			totale kosten	€ 750,00

Bevindingen:

Steenachtige en samengestelde binnenwanden (deels)voorzien van een afwerking.

Opmerkingen:

De scheuren boven openingen in de muren zijn veelal zettingscheuren die verder geen invloed hebben op de stabiliteit van de woning. De scheur is weg te werken in de afwerklaag. Voor het afwerken van onderdelen zijn geen kosten opgenomen omdat deze in eigen beheer opgelost dienen te worden.

In de wanden kan wat lichte scheurvorming aanwezig zijn, deze scheurvorming is voornamelijk ontstaan door het werken/bewegen van aansluitende constructies en heeft geen invloed op de stabiliteit van de woning/de onderdelen. Het type afwerking heeft veelal invloed op de zichtbaarheid van scheurvorming.

In een harde afwerking zoals spuitwerk/stucwerk zal scheurvorming sneller zichtbaar zijn dan in een elastische behangsoort.

Esthetische tekortkomingen, scheurvorming of gebreken, in eigen beheer.



Scheurvorming

Bij scheurvorming anders dan door krimp, is aangegeven wat de meest waarschijnlijke oorzaak is, zekerheid is zelden te geven. In wanden van kalkzandsteenelementen is het openkrimpen van bloknaden een veel voorkomend fenomeen; de sterkte noch de geluidsisolatie worden daardoor nadelig beïnvloed. Hetzelfde geldt voor krimpscheuren in betonnen wanden. Bij voorzetwanden en betimmeringen is het zelden mogelijk om vast te stellen of isolatie is toegepast en of dit op de juiste wijze is aangebracht. Scheuren en vocht achter dikke c.q. stijve afwerkingen kunnen bij een visuele inspectie niet worden vastgesteld. Separatiewanden (= niet dragend werk) van gasbeton of gipsblokken vertonen meestal krimpnaden langs de aansluitingen dragende wanden en plafonds; de betreffende aansluitingen zijn opzettelijk flexibel uitgevoerd.

3.7	betonwerk natuursteen gevelafwerking	actie: H/O	k.v.: 100%	B.1-1
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Plaatselijk repareren/ bijwerken gevelafwerking.			direct noodzakelijke kosten	€ 5.000,00
Herstellen steenachtige afwerkingen/onderdelen.				
Periodiek-/regulier onderhoud (hiervoor zijn geen kosten opgenomen)				
Periodiek-/regulier onderhoud afwerkingen steenachtige materialen inclusief reparaties en aansluitingen.			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
(uitvoeren voor 2025)			periodiek-/regulier onderhoud	€ 12.000,00
Periodiek-/regulier onderhoud buiten schilderwerk inclusief houtreparaties.				
(uitvoeren voor 2025)				
			totale kosten	€ 5.000,00

Bevindingen:

Houten gevelafwerking, in de gevel zijn sierelementen opgenomen zoals spekbanden, sluitstenen en lijsten en het metselwerk is voorzien van een afwerking.



Schilderwerk/Afwerkingen

Het buitenschilderwerk is/wordt schraal, verflagen zijn op diverse plaatsen ingescheurd/beschadigd en op een enkele plaats is het houtwerk licht aangetast/beschadigd. Het is noodzakelijk om binnen 1 jaar periodiek onderhoud uit te voeren, houd hierbij rekening met incidenteel repareren van het houtwerk.

In de gevelafwerking zijn scheurvorming en beschadigingen waargenomen en het is noodzakelijk om dit z.s.m. te repareren, deze afwerking heeft een beschermende functie en bij gebreken kunnen er lekkages optreden met grote gevolgen.

3.8	metselwerk voegwerk gevelvulling	actie: H/O	k.v.: 100%	B.1-2
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
Plaatselijk herstel/repareren metselwerk/voegwerk.			direct noodzakelijke kosten	€ 1.200,00
Periodiek-/regulier onderhoud metselwerk/voegwerk inclusief reparaties.			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			periodiek-/regulier onderhoud	€ 150,00
			totale kosten	€ 1.200,00

Bevindingen:

Steens muren (deels) voorzien van voorzetwanden/muren

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

In de gevel is het voegwerk plaatselijk losgeraakt/uitgesleten en er is wat lichte scheurvorming waargenomen, het is noodzakelijk om dit z.s.m. te herstellen/te repareren om de waterkerendheid van de gevel te waarborgen en verdere schade te voorkomen/te beperken.



Aandachtspunten:

Begroeiing/obstakels langs en tegen de gevels beperkt de ventilatie en kan vochtproblemen veroorzaken, het is daarom raadzaam om dit te verwijderen.

Straatwerk dat strak langs de gevel ligt bemoeilijkt een goede afwatering en kan op termijn schade aan de gevels veroorzaken.

Eventuele lichte scheurvorming of beschadigingen die aanwezig zijn. Uit bouwkundig oogpunt bezien is dit geen gebrek. Reparatie is niet echt zinvol omdat door thermische werkingen van de gevel de reparatie op termijn weer los zal komen. Bovendien worden door afwijkend kleur en structuur van de reparatiemortel de scheuren geaccentueerd.

Opmerkingen:

Beoordeling vanaf straatniveau.

Scheurvorming

In geval van scheurvorming is aangegeven wat de meest waarschijnlijke oorzaak is; zekerheid is zelden te geven. De aanwezigheid van isolatie in spouwmuren en voorzetwanden is niet altijd visueel vast te stellen; de kwaliteit ervan kan niet worden beoordeeld. Scheuren en vocht achter dikke c.q. stijve afwerkingen kunnen bij een visuele inspectie niet worden vastgesteld. Pas op met waterafstotende middelen en het schoonspuiten van de gevels! Vaak leidt dit tot schade aan de stenen/afwerkingen en in sommige gevallen zelfs tot een onomkeerbaar afschilferings-proces. Bij de keuze van een herstellmethode is het van belang dat eerst de oorzaak van de schade wordt vastgesteld. Pas nadat de oorzaak is weggenomen, kan duurzaam scheurherstel plaatsvinden. Scheuren in metselwerk worden in feite allemaal veroorzaakt door trekspanningen die te groot zijn om door de elasticiteit van het metselwerk opgevangen te worden. De redenen hiervoor kunnen verschillend van aard zijn. In veel gevallen zijn de oorzaken gecompliceerd, omdat er sprake is van een samenloop van diverse omstandigheden en factoren.

Voegwerk

Voegwerk waarvan het oppervlak zacht wordt, zal meestal binnen 10 - 15 jaar moeten worden vervangen, bij voorkeur door voegwerk zoals oorspronkelijk aanwezig; dit komt het uiterlijk van de woning ten goede en is in geval van massief metselwerk mede bepalend voor de waterdichtheid van de gevel.

3.9	platte daken constructie dakbeschoot < 15°	actie:	k.v.:	A.3
-----	--	--------	-------	-----

3.10	dakbedekking platte daken dakranden	actie:	k.v.:	A.3-1
------	---------------------------------------	--------	-------	-------

3.11	hellende daken constructie dakbeschoot > 15°	actie: H/V	k.v.: 100%	B.1-2
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Matig
Herstel/deelvervanging dakconstructie café gedeelte.			direct noodzakelijke kosten	€ 25.000,00
Incidenteel herstel/repareren dakbeschoot.				
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			totale kosten	€ 25.000,00

Bevindingen:

Houten hellende dakconstructie, houten platen (board)- en open/geen dakbeschoot.

In het dakbeschoot zijn enkele lekkagesporen waargenomen, maar is niet dusdanig aangetast, zodat dit vervangen dient te worden.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

In de dakconstructie zijn een aanzienlijke vervorming en beschadigingen waargenomen en wordt op meerdere plaatsen ondersteund



Opmerkingen:

Bij oudere woningen is enige doorzadeling gerelateerd aan het bouwjaar van de woning niet ongewoon.

Esthetische tekortkomingen, scheurvorming of gebreken, in eigen beheer.

Het dakbeschoot is steekproefsgewijs geïnspecteerd <10%.

Het dak is beoordeeld op waarneembare/bereikbare delen.

Ruimte tussen de balklagen is, in verband met de bereikbaarheid, niet geïnspecteerd.

Asbestverdacht plaatmateriaal

Asbestcementplaten die in goede staat zijn, kunnen het beste blijven zitten. Zij leveren geen gevaar op als het materiaal onbeschadigd is, niet wordt bewerkt en ook niet beschadigd kan raken. Het is verboden om dusdanig met het materiaal om te gaan dat anderen daarbij in gevaar worden gebracht. Bewerken met een hogedrukspuit, staalborstel of schuurpapier is dus verboden. Als de platen verweerd of brokkelig zijn, kunnen asbestvezels vrijkomen. Op de beschadigde plekken is de vezelige structuur dan goed te zien. In dit geval kunnen de platen beter worden verwijderd.

Vervorming daken

In hellende dakconstructies kan enige vervorming voorkomen door doorbuiging, dit kan zijn veroorzaakt door een lichte constructie en/of wijzigingen in de dakconstructie. Vaak komt dit voor als de binnenzijde is voorzien van een afwerking. Ook het weer heeft hier invloed op.

3.12	dakbedekking hellende daken aansluitingen	actie: H/O	k.v.: 100%	A.3
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Matig
Herstel/vervangen beschadigde dakpannen/hulpstukken/panlatten.			direct noodzakelijke kosten	€ 10.000,00
Periodiek-/regulier onderhoud dakbedekking hellende daken inclusief randaansluitingen.			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
Kostenindicatie vervangen dakpannen. (inclusief tengels en panlatten)			periodiek-/regulier onderhoud	€ 500,00
				€ 30.000,00
			woningverbetering	€ 30.000,00
			totale kosten	€ 10.000,00

Bevindingen:

Het hellende dak is voorzien van keramische dakpannen (rood) en keramische dakpannen (zwart/blauw) geglaazuurd.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

De rode dakpannen/hulpstukken/aansluitingen zijn beschadigd/liggen scheef/sluiten onvoldoende aan en onvolkomenheden/lekkages kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Houd rekening met incidenteel herstel/deelvervangings.



Aandachtspunten:

De dekking van een keramisch pannendak is niet optimaal en vormt een verhoogd risico op lekkage, zeker bij slagregen of stuifneeuw. Naast het reguliere onderhoud is het raadzaam om het dak regelmatig te controleren op gebreken, daar waar nodig een pan vervangen en/of qua dekking corrigeren (recht leggen).

Opmerkingen:

Beoordeling vanaf straatniveau.

Algengroei en mosvorming

Vaak het "groen worden" genoemd, zijn verschijnselen waar alle dakbedekking materialen op termijn mee geconfronteerd kunnen worden. De kans op "groen worden" heeft te maken met de mate waarin uw huis bloot staat aan wind en neerslag, maar ook andere factoren zoals de ventilatie tussen de dakpannen en het onderdak, de nabijheid van bomen, de helling (hoe flauwer de helling, hoe trager de waterafvoer) en de ligging van uw dak (noordkant, schaduw e.d.) spelen een rol. Ook de toenemende luchtvervuiling en zure regen hebben een negatieve invloed op dit fenomeen. Om het risico van algenvorming op uw dak te verkleinen, is het van groot belang er voor te zorgen dat uw dak kan drogen na regenbuien. Een goede ventilatie tussen de dakpannen en het onderdak, gaande van de dakgoot tot de nok is onontbeerlijk. Deze ventilatie kan op meerdere manieren worden verkregen: het plaatsen van ventilatiepannen, het gebruik van een zelfventilerende nokconstructie en het plaatsen van voldoende hoge tengels en zorg dragen voor een open dakvoet. In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal. Dit verhindert de ventilatie en kan verrotting van het dakbeschoot of panlatten veroorzaken. Veel dakpannen moeten op enig moment herlegd worden om de ventilatie te waarborgen.

3.13	goten hemelwaterafvoer	actie: V/O	k.v.: 100%	A.3-1
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Matig
Verbeteren/aanpassen hemelwaterafvoer en incidenteel herstel.			direct noodzakelijke kosten	€ 4.000,00
Vervangen pvc dakgoten.				
Periodiek-/regulier onderhoud hemelwaterafvoeren, hulpstukken en dakgoten.			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			periodiek-/regulier onderhoud	€ 200,00
			totale kosten	€ 4.000,00

Bevindingen:

PVC dakgoten, pvc hemelwaterafvoeren en zinken dakgoten.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

In de pvc dakgoten zijn lekkages en beschadigingen waargenomen.



Aandachtspunten:

Pvc dakgoten zijn gedateerd en het einde van de technische levensduur is (nagenoeg) bereikt. Onvolkomenheden/lekkages kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Houd rekening met (deel)vervanging op termijn.

Opmerkingen:

Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.

Regelmatig reinigen afvoerputten en goten, verstoppingen e.d. dienen in eigen beheer te worden verholpen.

3.14	schoorstenen ventilatiekanalen buiten-/binnendaks	actie: H/O	k.v.: 100%	A.3-2
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Herstellen/repareren metselwerk/voegwerk en deelvervanging loodwerk.			direct noodzakelijke kosten	€ 1.000,00
Periodiek-/regulier onderhoud gemetselde schoorstenen.			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
Periodiek-/regulier onderhoud dak doorvoeren/aansluitingen. (kosten nihil)			periodiek-/regulier onderhoud	€ 150,00
			totale kosten	€ 1.000,00

Bevindingen:

In het dakvlak is 1 schoorsteen opgenomen.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

Loodaansluitingen zijn gedateerd/losgeraakt/opgewaaid en het voegwerk is deels uitgesleten, onvolkomenheden/lekkages kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Het is noodzakelijk om dit te herstellen/ te repareren.



Opmerkingen:

Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenkant te inspecteren.

Asbestverachte kanalen

Asbestkanalen e.d. die in goede staat zijn, kunnen het beste blijven zitten. Zij leveren geen gevaar op als het materiaal onbeschadigd is, niet wordt bewerkt en ook niet beschadigd kan raken. Het is verboden om dusdanig met het materiaal om te gaan dat anderen daarbij in gevaar worden gebracht. Bewerken met een hogedrukspuit, staalborstel of schuurpapier is dus verboden. Als de kanalen verweerd of brokkelig zijn, kunnen asbestvezels vrijkomen. Op de beschadigde plekken is de vezelige structuur dan goed te zien. In dit geval kunnen de kanalen beter worden verwijderd (voornamelijk buitendaks).

3.15	oversteken, boeiboorden en gootbetimmeringen	actie: H/O	k.v.: 100%	A.3
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Herstellen/repareren/deelvervanging beschadigde/aangetaste delen.			direct noodzakelijke kosten	€ 250,00
Periodiek-/regulier onderhoud (hiervoor zijn geen kosten opgenomen)				
Periodiek-/regulier onderhoud buiten schilderwerk inclusief houtreparaties.			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
(uitvoeren voor 2025)			periodiek-/regulier onderhoud	€ 1.200,00
			totale kosten	€ 250,00

Bevindingen:

Houten boeiboord(en).

Schilderwerk/Afwerkingen

Het buitenschilderwerk is/wordt schraal, verflagen zijn op diverse plaatsen ingescheurd/beschadigd en op een enkele plaats is het houtwerk licht aangetast/beschadigd. Het is noodzakelijk om binnen 1 jaar periodiek onderhoud uit te voeren, houd hierbij rekening met incidenteel repareren van het houtwerk.



3.16	dakramen lichtkoepels dakkapellen	actie: H/O	k.v.: 100%	A.3
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Slecht
Herstellen/repareren/deelvervanging beschadigde/aangetaste delen.			direct noodzakelijke kosten	€ 1.700,00
Periodiek-/regulier onderhoud (hiervoor zijn geen kosten opgenomen)				
Vervangen gedateerde dakvensters.			op termijn noodzakelijke kosten	€ 500,00
Periodiek-/regulier onderhoud buiten schilderwerk inclusief houtreparaties.			periodiek-/regulier onderhoud	€ 600,00
(uitvoeren voor 2023)				
Periodiek-/regulier onderhoud beglazingsrubbers, hang- en sluitwerk inclusief tochtwering en loodaansluitingen.				
			totale kosten	€ 2.200,00

Bevindingen:

In het dakvlak is 1 dakkapel opgenomen..

Schilderwerk/Afwerkingen

Het houtwerk is in een zeer slechte conditie en dient te worden vervangen.



3.17	elektrische installatie	actie: O	k.v.: 100%	A.7
Advies of maatregel: Controle/periodiek onderhoud door erkend installateur inclusief diverse kleine aanpassingen/verbeteringen. (elektrische installatie) Diverse noodzakelijke aanpassingen/verbeteringen. Kostenindicatie vervangen groepenkast. Kostenindicatie moderniseren elektrische installatie.			kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			<i>nader specialistisch onderzoek</i>	€ 1.000,00
			veiligheid	€ 500,00
				€ 2.500,00
				€ 15.000,00
			woningverbetering	€ 17.500,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

14 groepen 16A, geen aardlekschakelaar aanwezig.

De elektrische installatie is gedateerd en onvolkomenheden/storingen kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Het heeft de aanbeveling de installatie te moderniseren.



Aandachtspunten:

Houd rekening met enige verbeteringen/deelvervanging van schakelmateriaal/wandcontactdozen/aansluitpunten.

Enkele verzameldozen zijn niet afgedekt/onbeschermd bedradingen, het is noodzakelijk om dit te verbeteren.

Opmerkingen:



Elektrische installatie

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. 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 de geldende NEN normen. Wanneer de aardlekschakelaar ontbreekt wordt geadviseerd deze uit veiligheidsoverweging aan te brengen.

3.18	verwarming- en warm/koudtapwaterinstallatie gas	actie: O	k.v.: 100%	A.7
Advies of maatregel: Controle/periodiek onderhoud door erkend installateur inclusief aanpassingen/verbeteringen aan het distributiesysteem (beugels, leidingen, toestellen en kranen). (verwarming, gas en water) Kostenindicatie moderniseren installatie (eigen installatie woonhuis).			kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			nader specialistisch onderzoek	€ 750,00
				€ 20.000,00
			woningverbetering	€ 20.000,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

ATAG CV-ketel gasgestookt bouwjaar 2020.

De installatie is gedateerd en onvolkomenheden/storingen kunnen zich op termijn aandienen en/of hebben dit reeds gedaan. Het heeft de aanbeveling de installatie te moderniseren.

De installatie is niet zichtbaar geaard.



Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

De ketel functioneert niet

Aandachtspunten:

Mechanische/gemotoriseerde onderdelen van een verwarmingsinstallatie hebben veelal een beperkte levensduur (10 tot 15 jaar). Houd rekening met diverse aanpassingen/verbeteringen aan het distributiesysteem (beugels, leidingen, toestellen en kranen). Enkele toestellen en leidingen zijn beschadigd en/of van onvoldoende beugels voorzien en het is raadzaam om dit te verbeteren.

Opmerkingen:

Wanneer een cv-ketel ouder is dan 10 jaar wordt vervanging op termijn geadviseerd.

Radiatoren die zijn voorzien van schilderwerk hebben een verminderde verwarmingscapaciteit.

De installatie

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 hoeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal echter zeker teruglopen.

De installatie is niet gekeurd in relatie tot de geldende NEN normen e.d. en er zijn ook geen metingen uitgevoerd m.b.t. CO.

In oudere woningen (voor 1970) kunnen loden waterleidingen aanwezig zijn, het is raadzaam om deze bij een ingrijpende verbouwing te vervangen door koper. Loden waterleidingen leveren gevaar voor de gezondheid op en door de ouderdom/slijtage kunnen deze ook lek raken.

3.19	milieu aspecten	actie: O	k.v.: 100%	A.6
Advies of maatregel: Nader specialistisch onderzoek asbestverdachte materialen. https://asbest-laboratorium.nl Kostenindicatie verwijderen en afvoeren asbestverdachte materialen. Kostenindicatie asbest inventarisatie (€250)			kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			nader specialistisch onderzoek	€ 250,00
			gezondheid	€ 40.000,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

Asbestverdacht dakbeschot woonhuis, asbestverdachte voorzetwanden, asbestverdacht schoorsteenkanaal.



Aandachtspunten:

Er zijn tijdens de inspectie asbestverdachte materialen waargenomen, maar dit wil niet zeggen dat er verder geen asbestverdachte materialen in de woning aanwezig kunnen zijn. Denk hierbij aan niet zichtbare waterkeringen in gevels, leidingisolatie, dakbeschot, ventilatie kanalen en/of rookgasafvoeren.

Opmerkingen:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest>

Asbestverdachte materialen

Asbestverdachte materialen e.d. die in goede staat zijn, kunnen het beste blijven zitten. Zij leveren geen gevaar op als het materiaal onbeschadigd is, niet wordt bewerkt en ook niet beschadigd kan raken. Het is verboden om dusdanig met het materiaal om te gaan dat anderen daarbij in gevaar worden gebracht. Bewerken met een hogedrukspuit, staalborstel of schuurpapier is dus verboden. Als de materialen verweerd of brokkelig zijn, kunnen asbestvezels vrijkomen. Op de beschadigde plekken is de vezelige structuur dan goed te zien. In dit geval kunnen de materialen beter worden verwijderd.

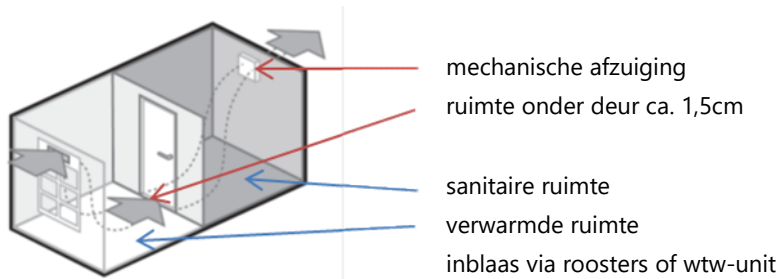
3.20	ventilatie isolatie	actie: O	k.v.: 100%	B.5
Advies of maatregel: Aanbrengen permanente afzuiging en uitbreiden regelbare toevoer (TIP/ADVIES)			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			gezondheid	€ 5.500,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

Ventilatie geschiedt d.m.v. te openen delen zoals ramen, deuren, enkele regelbare ventilatieroosters en geschakelde mechanische

Aandachtspunten:

In de woning ontbreekt een permanente afzuiging en er is onvoldoende regelbare aanvoer. Het is raadzaam om dit aan te brengen, hierbij dienen de toegangsdeuren van de sanitaire ruimtes te worden ingekort zodat er een ruimte van ca. 1,5 cm ontstaat tussen de vloer en de onderzijde van de deuren.



Ventilatie

Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel van bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk. Bij het toepassen van mechanische ventilatie dient er wel voldoende toevoer te zijn van lucht via te openen delen en/of ventilatieroosters. Voor een optimale ventilatie is het raadzaam om de natte ruimtes en de keuken te voorzien van een mechanische ventilatie.

Warmte terugwin installatie

Een warmte terugwin installatie (wtw-installatie) is een vorm van mechanische ventilatie. Het systeem voert vuile lucht af en blaast schone lucht terug in huis. De schone lucht krijgt via een warmtewisselaar de warmte van de vervuilde lucht. Zo zorgt een wtw-installatie voor een gezond binnenklimaat en behaaglijke warmte.

3.21	brandveiligheid	actie: O	k.v.: 100%	A.4
Advies of maatregel: Preventief vervangen/aanbrengen rookmelders Plaatsen voldoende rook-/co-melders en vervangen brandgevaarlijke afwerkingen.			kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			veiligheid	€ 1.500,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

Verouderde/ verkeerd geplaatste/ onvoldoende tot geen rook-/co-melders aanwezig.

Brandgevaarlijke (zacht)board plafonds/afwerkingen

Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht

Deze verplichting bestaat al sinds 2003 voor nieuwbouwhuizen, maar in de nieuwe wetgeving staat dat ook in bestaande woningen op iedere verdieping een rookmelder moet hangen.

Een bestaande woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604. Deze eis is van toepassing vanaf 1 juli 2022.

Rookmelders

Plaats minimaal één brand/rookmelder op elke etage. Voor meer informatie kijkt u op <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid>

3.22	inbraakveiligheid	actie: O	k.v.: 100%	A.6
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
Aanbrengen/vervangen voldoende inbraakwerend hang- en sluitwerk.			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			veiligheid	€ 1.500,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

De woning is voorzien van onvoldoende inbraakwerend hang- en sluitwerk..

Opmerkingen:

<http://www.politiekeurmerk.nl>

3.23	ongedierte schimmels lekkages	actie: O	k.v.: 100%	A.5
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	n.t.b.
Diverse reparaties/aanpassingen met betrekking tot lekkages reeds opgenomen.			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			nader specialistisch onderzoek	€ 3.500,00
Nader specialistisch onderzoek houtborende insecten inclusief preventief behandelen.				€ 2.500,00
			woningverbetering	€ 2.500,00
			totale kosten	€ -
Kostenindicatie plaatselijk herstel gevolgschades.				

Bevindingen:

In het cafe gedeelte zijn meerdere lekkagesporen waargenomen, deze zijn voornamelijk van daklekkage(s).

In het houtwerk van de dakconstructie zijn sporen van houtborende insecten waargenomen en om enige activiteit uit te sluiten is het raadzaam om nader specialistisch onderzoek uit te laten voeren.



Opmerkingen:

Houten delen zijn niet altijd/of volledig te controleren op houtborende insecten, altijd kunnen er wat sporen aanwezig zijn.

Houtborende insecten bevinden zich veelal in het zachte hout aan de oppervlakte.

De larven vreten zich een weg door het hout. Na verloop van tijd (ongeveer 3 – 5 jaar) komen ze uit het hout en ontpoppen ze zich tot een houtwormkever.

Op dat moment ziet u pas de gaatjes. Tijdens een bouwkundige keuring kunnen ze aanwezig zijn, maar dus niet waar te nemen.

3.24	constructiedelen	actie:	k.v.: 100%	B.1-3
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

Opgenomen bij de betreffende onderdelen.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

In houten vloeren, van het cafe gedeelte is een aanzienlijk verloop waargenomen en in de achtergevel is een aanzienlijke scheefstand waargenomen. In de dakconstructie

Opmerkingen:

Beoordeling o.b.v. zichtbare/waarneembare constructieve onderdelen.

3.25	kozijnen ramen deuren schilderwerk buiten	actie: H/O	k.v.: 100%	B.2-1
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Plaatselijk herstel/repareren beschadigde delen en nalopen bewegende delen inclusief herstel/repareren hang- en sluitwerk.			direct noodzakelijke kosten	€ 7.500,00
Periodiek-/regulier onderhoud (hiervoor zijn geen kosten opgenomen)				
Periodiek-/regulier onderhoud buiten schilderwerk inclusief houtreparaties.			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
(uitvoeren voor 2025)			periodiek-/regulier onderhoud	€ 10.000,00
Inclusief gangbaar maken en houden bewegende delen en hang- en sluitwerk.				
			totale kosten	€ 7.500,00

Bevindingen:

Houten kozijnen voorzien van bewegende delen.

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

Kozijnen van het woonhuis zijn in een matige tot slechte conditie.



Schilderwerk/Afwerkingen

Het buitenschilderwerk is/wordt schraal, verflagen zijn op diverse plaatsen ingescheurd/beschadigd en op een enkele plaats is het houtwerk licht aangetast/beschadigd. Het is noodzakelijk om binnen 1 jaar periodiek onderhoud uit te voeren, houdt hierbij rekening met incidenteel repareren van het houtwerk.

Houten buitenkozijnen

De in de gevels aanwezige kozijnen, ramen en deuren moeten zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde door een dichte verflaag tot op het glas worden beschermd. Zelfs de kwetsbare kozijnen uit de 60er en 70er jaren kunnen bij goed onderhoud nog tientallen jaren mee. De meeste dekkende producten halen een standtijd van 4 -6 jaar; bij transparante afwerkingen is dit maximaal 2 jaar, waarbij ook de ligging t.o.v. weer en wind een rol speelt. Als u zelf gaat schilderen dient u zich te realiseren, dat het resultaat sterk afhankelijk is van de voorbereiding van de ondergrond. Maak deze dus zeer goed schoon en verwijder alle onbetrouwbare lagen. Ga niet met een dekkend product over een transparant afgewerkte ondergrond heen, dan krijgt u onvoldoende hechting. Houdt u aan de voorschriften van de verffabrikant. Let ook op de onderste glaslaten bij dubbel glas; vervang zo mogelijk niet-geventileerde latten door geventileerde exemplaren. Behandel de binnenzijde van gevelkozijnen als BUITENWERK; ook hier is door condens vochtbalans aanwezig. Let bij boeiboorden en betimmeringen goed op kops hout en randen van multiplex, deze zijn gevoelig voor inwatering. Goed dampdicht schilderwerk aan de binnenzijde van uw woning voorkomt dat waterdamp door het hout wordt opgenomen. De kwaliteit van het binnenschilderwerk is dan ook mede bepalend voor de levensduur van het houten kozijn of plaatmateriaal.

3.26	beglazing waterslagen vensterbanken ventilatie	actie: O	k.v.: 100%	B.2-1
Advies of maatregel: Periodiek-/regulier onderhoud beglazingsrubbers, kitwerk, tochtwering, raamdorpelstenen en zonwering/rolluiken.			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			periodiek-/regulier onderhoud	€ 1.000,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

De woning is deels voorzien van isolerende beglazing..

Aandachtspunten:

Ter plaatste van de isolerende beglazing dienen geventileerde glaslatten te zijn aangebracht, deze glaslatten zorgen voor de afvoer van condens. Het is dan noodzakelijk om deze aan te brengen met betrekking tot het behoud van de houten kozijnen.

Opmerkingen:

Gebroken, lekke en/of beschadigde beglazing zijn voor eigen rekening.

Beglazing

Bijzondere aandacht verdient de zetting van het glas. Door uitdroging van stopverf en oude kitsoorten (butyleenkit) kunnen langs het glas op den duur capillaire naden, waardoor water kan indringen, met lekkende dubbele ruiten, rottend hout tot gevolg. Beschadigde c.q. uitgedroogde stopverf en kit dient dan ook zo snel mogelijk te worden vervangen, door nieuwe stopverf c.q. een moderne elastisch blijvende beglazingskit op basis van polysulfide of acrylaat. De kit moet absoluut SILICONENVRIJ zijn, anders wil er geen verf meer op hechten. Het isolerend vermogen van dubbel glas is niet visueel vast te stellen, lekkages slechts onder bepaalde omstandigheden. Door jaarlijks te controleren en ontstane schades te herstellen, kan de schade tot een minimum worden beperkt. Neem bij het schoonmaken van de beglazing ook het verfwerk mee, dat heeft een positieve invloed op de levensduur.

3.27	kozijnen ramen deuren schilderwerk binnen	actie: O	k.v.: 100%	B.6
Advies of maatregel: Incidenteel vervangen/herstellen hang- en sluitwerk. Kostenindicatie schilderwerk houtwerk binnenzijde.			kwaliteit / conditie NEN2767	Goed
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
			periodiek-/regulier onderhoud	€ 500,00
				€ 21.000,00
			woningverbetering	€ 21.000,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

Houten kozijnen voorzien van stompe deuren.

Aandachtspunten:

Slijtage van het hang- en sluitwerk en de binnendeuren is niet te voorkomen, op termijn dient u rekening te houden met herstel en/of vervanging.

Opmerkingen:

Incidenteel herstel/repareren beschadigde kozijnen/binnendeuren in eigen beheer.

3.28	vloer -, wand -en plafond afwerkingen	actie: O	k.v.: 100%	B.6
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
			direct noodzakelijke kosten	€ -
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
Kostenindicatie verbeteren afwerkingen begane grond excl. sanitaire ruimtes.				€ 72.000,00
Kostenindicatie verbeteren afwerkingen begane grond excl. sanitaire ruimtes.				€ 18.000,00
Kostenindicatie verbeteren afwerkingen 1e verdieping excl. sanitaire ruimtes.				€ 12.000,00
			woningverbetering	€ 102.000,00
			totale kosten	€ -

Bevindingen:

Alle wanden, vloeren en plafonds zijn voorzien van een afwerking

Afwerkingen zijn gedateerd/verouderd en het heeft de aanbeveling deze te vernieuwen.

Opmerkingen:

Rond gevelopeningen klinkt het stucwerk hol, hier is de hechting vaak niet optimaal door het werken van de, bij elkaar komende, onderdelen (gevel, kozijnen, dak en dakgoot).

Esthetische tekortkomingen, scheurvorming of gebreken, in eigen beheer.

Plaatselijk herstel/repareren beschadigingen in eigen beheer.

Verlaagde plafonds en voorzetwanden kunnen voorzieningen t.b.v. vochtwering, isolatie en draagconstructies verbergen, hierdoor is het niet altijd zichtbaar hoe achterliggende constructie zijn opgebouwd en in hoeverre hier onvolkomenheden aanwezig zijn.

3.29	trappen hekwerken balustrades doorval	actie: V/O	k.v.: 100%	B.6
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Vervangen verdiepingstrap café gedeelte.			direct noodzakelijke kosten	€ 2.700,00
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
Aanpassen hekwerk(en)/leuning(en) m.b.t. de veiligheid.			veiligheid	€ 500,00
			totale kosten	€ 2.700,00

Bevindingen:

Houten verdiepingstrap(pen)/ houten hekwerk(en) .

Geconstateerde tekortkomingen of gebreken:

De trap vanuit de deel is in een matige conditie en dient te worden vervangen.

3.30	badkamer toiletinrichting sanitaire voorzieningen	actie: O	k.v.: 100%	B.4
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Diverse verbeteringen/aanpassingen m.b.t. de hygiëne, waterdichtheid en functionaliteit inclusief herstel/deelvervanging tegelwerk/voegwerk/kitwerk en sanitair. Kostenindicatie vervangen bad-/doucheruimte. Kostenindicatie vervangen toiletruimtes. Kostenindicatie tweede toilet verdieping.			direct noodzakelijke kosten	€ 5.500,00
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
				€ 12.000,00
				€ 15.000,00
				€ 5.000,00
			woningverbetering	€ 32.000,00
			totale kosten	€ 5.500,00

Bevindingen:

Sanitaire ruimtes zijn functioneel

Aandachtspunten:

Het is raadzaam om, i.v.m. de hygiëne en het waarborgen van de waterdichtheid, eens in de 5 jaar de kitvoegen te vervangen.

Hol klinkende tegels is veelal gerelateerd aan het formaat en de vlakheid van een tegel en is niet direct een tekortkoming.

Opmerkingen:

Mechanische onderdelen (whirlpools en stoomcabines) zijn niet gecontroleerd op functioneren en het heeft de aanbeveling om dit bij de oplevering/overdracht te controleren.

Bij aanwezigheid van gedateerd of beschadigd sanitair adviseren wij dit, i.v.m. de hygiëne, te vervangen.

3.31	keuken inrichting pantry's	actie: O	k.v.: 100%	B.6
Advies of maatregel:			kwaliteit / conditie NEN2767	Redelijk
Diverse aanpassingen/verbeteringen. Kostenindicatie vervangen keuken.			direct noodzakelijke kosten	€ 750,00
			op termijn noodzakelijke kosten	€ -
				€ 35.000,00
			woningverbetering	€ 35.000,00
			totale kosten	€ 750,00

Bevindingen:

De keuken is gedateerd, maar met enige aanpassingen/verbeteringen functioneel

Opmerkingen:

Aanwezige apparatuur is niet gecontroleerd op functioneren en het heeft de aanbeveling om dit bij de oplevering/overdracht te controleren.

3.4 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:

Conditie	NEN2767	
1 Uitstekend	1	Het element vertoont incidenteel geringe gebreken
2 Goed	2	Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element optreden.
3 Redelijk	3	Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.
4 Matig	4	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
5 Slecht	5	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur is bereikt.
6 Zeer slecht	6	Technisch rijp voor sloop.
n.v.t.		Niet van toepassing, het onderdeel komt niet voor.
n.t.c. NW		Het onderdeel is redelijkerwijs niet visueel te inspecteren
n.t.b. NO		Onderdeel nader te beoordelen, specialistisch onderzoek.
n.b.		Onderdeel niet bereikbaar.

- **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.

4 **Resumé**

Algemene indruk gekeurd pand		opmerking
Bouwkundige staat uitwendig	Matig	
Bouwkundige staat inwendig	Redelijk	
Algehele indruk exterieur	Matig	
Algehele indruk interieur	Matig	

Algemene indruk terrein		opmerking
Verhardingen	Redelijk	Vrij houden rond gevels
Omheining	n.t.c.	
Begroeiingen	Redelijk	Vrij houden rond gevels
Afwatering	n.t.c.	

Veiligheid en gezondheid		opmerking
Brandveiligheid	n.t.c.	
Inbraakveiligheid	Redelijk	
Elektriciteit	n.t.c.	
Gasinstallatie	n.t.c.	
Trappen en hekwerken	Goed	
Ventilatie	Redelijk	

5 Toelichting op te controleren onderdelen.

De nummers voor de onderdelen verwijzen naar de paragrafen onder hoofdstuk 3.

3.1 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. In dit onderzoek is de fundering indien mogelijk visueel geïnspecteerd. Globaal worden twee funderingstypen onderscheiden; op staal of onderheid. Bij funderingen op staal wordt middels een betonnen strook direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Indien een gebouw is onderheid staat het op palen, ook hier kan enige zetting optreden doch in mindere mate. Aan de hand van scheurvorming of scheefstand is vast te stellen of de fundering stabiel is. Zetting kan ontstaan kort na de bouw van het pand of door veranderingen in de ondergrond. Over het algemeen leidt zetting niet tot grote schade.

3.2 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). Kruipruimtes worden uitsluitend visueel vanaf een luik geïnspecteerd, indien daartoe aanleiding is kan de inspecteur besluiten om een nader onderzoek in te stellen of specialistisch onderzoek aan te bevelen. Voldoende ventilatie is noodzakelijk om optrekkend vocht/condens aan de onderzijde van de beganegrondvloer weg te kunnen ventileren. Indien er regelmatig water staat wordt het isoleren van leidingen aanbevolen om roestvorming te voorkomen. Deze leidingen dienen onder geen voorwaarde in het water te liggen. Bij woningen gebouwd na 1995 is de aanwezigheid van kruipruimteventilatie minder noodzakelijk. Gezien de dichte bouwmethode is enige condensvorming aan de onderzijde van betonvloeren te accepteren. In het geval dat een woningen een houten begane grondvloeren heeft is kruipruimteventilatie zeer noodzakelijk.

3.3 Riolering

Bij gres rioleringen rekening houden met algehele vernieuwing op termijn. Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren. Derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden.

3.4-3.5 Balken, vloerdelen en constructie

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. Stalen onderslagen dienen vrij te zijn van roest. Zonodig behandelen of vervangen. Door betonrot aangetaste draagribben, geheel vrijhakken van het bewapeningsijzer en ontroesten aangetast materiaal. Bij constatering van betonrot moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies.

3.7-3.8 Gevels / beton / metselwerk en voegwerk

Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen. Bij massief metselwerk bestaat de kans op vochtdoorslag. Pas echter op met impregneermiddelen. Indien niet correct is aangebracht kan dit leiden tot schade aan het metselwerk. Indien scheurvorming is waargenomen, is voor zover mogelijk de oorzaak aangegeven. Oppervlaktereparaties van scheurvorming zijn meestal van tijdelijke aard. Indien van toepassing kan uitgesleten voegwerk 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. Lood in gevels dient te zijn aangebracht in stroken van max. 1,5m1 bij langere stukken bestaat t.g.v. werking de kans op scheurvorming.

De nummers voor de onderdelen verwijzen naar de paragrafen onder hoofdstuk 3.

3.9 t/m 3.12 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 onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.

3.13 Dakbedekking en goten

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 zonodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen. De meeste daken zijn voorzien van betonnen of keramische dakpannen. Met name de oude keramische soorten vertonen nogal eens vochtdoorslag. Dit kan geen kwaad mits het dakbeschot en de panlatten d.m.v. voldoende ventilatie snel weer kan drogen. De levensduur van de pannen bedraagt gemiddeld 40-50 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe daktengels, panlatten en plaatselijk reparatie van het dakbeschot. Platte daken zijn voor voorzien van mastiek, bitumineuze- of kunststof bedekking. Moderne bitumineuze bedekkingen hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 – 20 jaar. Kritieke punten bij dit soort daken zijn de detailleringen en aansluitingen. Steeds vaker worden kunststof dakbedekkingen toegepast. Dit soort bedekkingen heeft een levensduur van gemiddeld 30 jaar. Platte daken behoren droog te lopen om vervuiling te voorkomen. Periodiek dienen daken geïnspecteerd te worden en te worden gereinigd. Zinken goten hebben een levensduur van 20-25 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Oud zink kan moeilijk opnieuw gesoldeerd worden. Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening gehouden te worden met herstel van de goot constructie.

3.14 Schoorstenen en kanalen 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. Het is middels een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Tevens zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen welke in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.

3.15. Overstekken en boeiborden

Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verlagen verwijderen. Houtwerk scheuren, stopen, tweemaal gronden en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.

3.17 t/m 3.19 Installaties water/ gas / elektra / cv-warmtevoorziening

De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor het vervangen van de loden leidingen tot uw voordeur. De meeste van deze toevoerleidingen of dienstleidingen zijn inmiddels vervangen door tyleen. Bij vervangen van deze invoer vervalt direct de aarding via de waterleiding. In de meeste gevallen zal een aardpen t.b.v. de aarding worden geslagen. Elektra systemen dienen te voldoen aan de normen. Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk voorzien zijn van jute bedrading. In dergelijke gevallen dient deze bedrading te worden vervangen. Indien nog stalen leidingen aanwezig zijn wordt i.v.m. de stroomgeleiding geadviseerd deze leidingen te vervangen. Het vervangen van stalen leidingen is geen voorschrift. Gasmeters dienen een deugdelijke wand of vloer bevestiging te hebben. Bij ontbreken ervan contact opnemen met de leverancier. Cv-ketels en/of gasgeisers dienen te zijn voorzien van een deugdelijke rookgas afvoer. Bij ontbreken ervan wordt een post opgenomen voor het alsnog aanbrengen. Economisch afgeschreven toestellen worden ter vervanging als termijn post opgenomen.

De nummers voor de onderdelen verwijzen naar de paragrafen onder hoofdstuk 3.

3.20. Ventilatie en vocht

Bij inpanidige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.

3.21 Brandveiligheid

Polystyreen (piepschuim) tegels, zachtboard en PVC-schroten zijn zeer brandgevaarlijk, deze produceren bij brand zeer giftige rookgassen en zijn zeer smeltgevaarlijk hetgeen ernstige brandwonden kan veroorzaken. Tempex en PVC-schroten dienen te worden verwijderd. De brandwerendheid, eigenlijk "weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag", is vooral van belang bij scheidingswanden, deuren, ramen en plafonds. Voor binnenwanden is de brandwerendheid in principe 20 minuten. Gipskarton, gipsvezelplaat, silicaatplaat, multiplex, en meubelpaneel zijn hiervoor geschikt. Niet geschikt zijn: hardboard, houtvezelcement plaat, multiplex van naaldhout, schroten van alle houtsoorten, spaanplaat, zachtboard, PS hardschuim wand- of plafondplaten, PUR hardschuim wand- of plafondplaten, hard PVC schroten, panelen.

3.21 Ongedierte/zwam

Houten delen zijn niet altijd/of volledig te controleren op houtborende insecten, altijd kunnen er wat sporen aanwezig zijn.

Houtborende insecten bevinden zich veelal in het zachte hout aan de oppervlakte.

De larven vreten zich een weg door het hout. Na verloop van tijd (ongeveer 3 – 5 jaar) komen ze uit het hout en ontpoppen ze zich tot een houtwormkever.

Op dat moment ziet u pas de gaatjes. Tijdens een bouwkundige keuring kunnen ze aanwezig zijn, maar dus niet waar te nemen.

Hout kan vele eeuwen trotseren. Maar niet als het langdurig vochtig of nat is dan kunnen schimmels veel houtsoorten afbreken en zo daarin houtrot veroorzaken. De belangrijkste maatregelen daartegen zijn het wegnemen van vocht en het vervangen van aangetast hout.

Schimmels breken hout af met een soort verteringssappen: enzymen. Deze werken alleen in een waterige omgeving: zonder water ligt de werking van enzymen stil en is schimmelaantasting niet mogelijk. Hout bevat voor schimmels voldoende water vanaf een vochtgehalte van ongeveer 22%. Schimmels groeien dan nog traag. Pas onder hogere houtvochtgehalten (26% of hoger) verspreiden schimmels zich sneller. In vochtig hout treedt niet onmiddellijk schimmelaantasting op: schimmels kunnen hout alleen aantasten, wanneer het langdurig vochtig blijft. Daar komt nog bij dat sommige houtsoorten van nature weerstand bieden tegen schimmels. Daardoor treedt aantasting niet op, of pas na jarenlange vochtbelasting.

3.24 Metalen en houten constructiedelen

In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.

Houten constructiedelen inspecteren op houtrot, verbindingen en vocht.

De nummers voor de onderdelen verwijzen naar de paragrafen onder hoofdstuk 3.

3.25-3.26 Kozijnen / ramen / overstekken / deuren / houtwerk algemeen

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 hele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zonodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen. 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 en breuk in de beglazing dient te worden vervangen. Indien van toepassing kunnen kozijnen mits de aantasting niet te groot is, hersteld worden. Reparaties dienen echter uitgevoerd te worden met een kwalitatief goed vulmiddel en het aangetaste hout moet voldoende verwijderd worden. Bij het uitstukken van kozijnen dient bijzonder goed aandacht aan de lasnaden besteed te worden. Het repareren van kozijnen betekent vaak uitstel van vervanging. Afhankelijk van de kwaliteit van de uitgevoerde reparaties dienen de kozijnen meestal na 5 – 10 jaar alsnog te worden vervangen.

3.27 Kozijnen en deuren binnen

Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende deuren. Alleen bij uitzonderlijk slecht onderhoud aan de binnenkozijnen of binnenschilderwerk worden er kosten begroot.

3.28 Vloeren en plafonds/ wanden dragend / voorzet

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. Stalen onderslagen dienen vrij te zijn van roest. Zonodig behandelen of vervangen. Door betonrot aangetaste draagribben, geheel vrijhakken van het bewapeningsijzer en ontroesten aangetast materiaal. Bij constatering van betonrot moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies. Aanwezig tempex of PVC-schroten verwijderen i.v.m. brandgevaar, schade aan onderliggende plafonds herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Wanneer voorzetwanden tegen de binnenzijde van de buitenmuren zijn aangebracht, is dit in het algemeen gebeurd i.v.m. vochtdoorslag, optrekkend vocht of men heeft de muur willen isoleren. Visueel is dan niet waarneembaar of de muur gebreken vertoont en of de bouwfysische opbouw van de wand correct is.

De nummers voor de onderdelen verwijzen naar de paragrafen onder hoofdstuk 3.

3.29 Trappen, hekwerken en valbeveiligingen

Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.

3.30 Badkamer / toilet

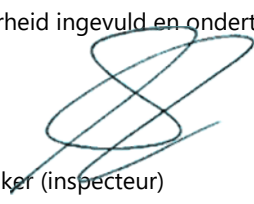
Enkel wanneer een bruikbare voorziening geheel ontbreekt moet een post opgenomen worden van ca. €10.000 voor het alsnog aanbrengen ervan.

3.31 Keuken

Enkel wanneer een bruikbare voorziening geheel ontbreekt moet een post opgenomen worden van ca. €5.000 voor het alsnog aanbrengen ervan.

6 Administratieve gegevens

AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
Naam	Prolander	Bedrijf	Teelker & Van Alfen B.V.
Adres	Postbus 50040	Adres	Nieuwe Aamsestraat 80
Postcode/plaats	9400 LA Assen	Postcode/plaats	6662 NK Elst
telefoon	0592-365109	Telefoonnummer	(026) 3 815 390
			06 28 70 34 19
		Naam inspecteur	B.C. (Bjorn) Teelker
		Nummer KvK	90289056
		Ingeschreven als	bouwkundig adviesbureau

WONING		VERANTWOORDING	
Adres	Meerweg 136	Datum inspectie	17 november 2023
Postcode/plaats	9752 XE Haren	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend	
Woningtype	Cafe Friescheveen met woonhuis		
Bouwjaar (indicatie)	1907		
		B.C. (Bjorn) Teelker (inspecteur)	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)	Direct	Op termijn	Totale kosten
	noodzakelijke kosten	noodzakelijke kosten	
Totaal woning	€ 111.050,00	€ 500,00	€ 111.550,00

Kosten van stut, sloop en steigerwerk en de kosten van ver-gevolgschade zijn niet in de kostenindicaties opgenomen tenzij anders aangegeven.

Alle genoemde bedragen zijn indicaties, aan deze bedragen kunnen geen rechten worden ontleend. Voor exacte prijs berekening en/of opgave wordt dringend geadviseerd om een gespecificeerde offerte aan te vragen bij de daartoe gespecialiseerde organisaties of bedrijven.

U dient nog rekening te houden met uitgaven ten aanzien van zelfwerkzaamheden, niet begrootte onderdelen en periodiek-/regulier onderhoud

Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte/deze rapportage	
-------------	---	--

Opmerkingen:

Veiligheid		€ 4.000,00
Gezondheid		€ 45.500,00
Periodiek-/regulier onderhoud	Jaarlijks te reserveren ca. € 4400	€ 26.300,00
Nader specialistisch onderzoek		€ 6.250,00

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 ventilatie-openingen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puin-stort).	§ 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. Zonodig 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.	§ 3.6.2 § 3.6.2
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 onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2 § 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.	

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (VERVOLG)

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 Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren	§ 3.6.2 § 3.6.2
B.1.2.1	in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen	
B.1.2.2	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 draagcon-structie).	
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig 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 zonodig vervangen.	§ 3.6.2 § 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 CONSTRUCTIEDELEN 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 in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2+§ 3.11.2

1. De bouwkundige opname betreft slechts bouwtechnische onderdelen en heeft plaatsgevonden op basis van een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare (zichtbare) ruimten of onderdelen. Er worden tijdens de inspectie geen afwerkingen verwijderd, meubilair verplaatst, metingen verricht of berekeningen gemaakt. Ook wordt geen gebruik gemaakt van hulpmiddelen zoals een hoogwerker of steigermateriaal om niet of slecht bereikbare onderdelen te kunnen inspecteren. Alleen op speciaal verzoek van en in overleg met de opdrachtgever wordt, indien gewenst, gebruik gemaakt van deze hulpmiddelen. De bouwkundige heeft zichzelf ook niet in gevaarlijke situaties gebracht. Het bouwkundig advies heeft daarom een voorlopig en algemeen karakter.
2. Tijdens de bouwkundige opname wordt geen kwaliteit bepaald en/of oordeel gegeven over eenvoudig verwijderbare afwerkingen van vloer, wand en/of plafond. Het betreft hier dan voornamelijk; aftimmeringen van schrootjes, behang, vloerbedekking en/of laminaat. De kwaliteit van stucwerk, tegelwerk en plafonds van gipsplaten wordt wel beoordeeld.
3. Ruimten onder en tussen vloeren, achter wanden en knieschotten etc. zijn geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar, voor zover dit zonder hak- of breekwerk, verplaatsing van meubilair of verwijdering van vloerbedekking of een ander obstakel kon worden geopend, tenzij anders omschreven in het rapport.
4. Wanneer de inspecteur in het rapport aangeeft dat er een indicatie gevonden is voor de aanwezigheid van ongedierte of zwam betekent dit niet dat van aantastingen sprake is. Of en in hoeverre er van activiteit en of aanwezigheid van ongedierte, zwam of schimmels sprake is zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden. Onder "nader specialistisch onderzoek" is alleen een schatting aangegeven voor de kosten van dat onderzoek, tenzij anders vermeld in het rapport. (zie ook punt 5)
5. Wanneer de inspecteur in het rapport aangeeft dat er geen indicatie gevonden is voor de aanwezigheid van ongedierte of zwam betekent dit niet dat van aantastingen geen sprake is. Of en in hoeverre er van activiteit en of aanwezigheid van ongedierte, zwam of schimmels sprake is zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden. (zie ook punt 4)
6. Inspectie van aanwezige installaties en leidingen etc. is niet verricht. Wanneer in het rapport toch opmerkingen over deze onderdelen gemaakt worden betekent dit geenszins dat een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Voor de inspectie van deze onderdelen dient altijd een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld te worden.
7. Of en in hoeverre in het geïnspecteerde pand asbesthoudende materialen zijn gebruikt kan, binnen het kader van deze rapportage, nooit met zekerheid worden vastgesteld. Ook kan geen zekerheid worden gegeven over de aanwezigheid van ondergrondse tanks of bodemverontreinigingen, onderzoek hiernaar is niet verricht. Om deze zaken te kunnen bepalen is altijd specialistisch onderzoek noodzakelijk.
8. De door de bouwkundige geraamde kosten voor achterstallig onderhoud en/of uit te voeren werkzaamheden (direct of op termijn) zijn slechts aan te merken als schattingen. De schattingen zijn gebaseerd op aannemerskosten inclusief BTW, zoveel mogelijk geraamd op basis van herstel en niet op basis van vervanging van onderdelen en ervan uitgaande dat een aannemer achter elkaar kan doorwerken. De lezer van het rapport dient zich ervan bewust te zijn dat de werkelijke kosten sterk afhankelijk zijn van de gekozen aannemer en het gewenste uitvoeringsniveau en ook per regio en locatie sterk kunnen verschillen.
9. Voor de kosten op termijn, indien aangegeven, geldt bovendien dat deze slechts schattingen zijn voor normaal te verwachten onderhoud binnen de gestelde termijn. Nadrukkelijk wordt geen rekening gehouden met incidenten die binnen de gestelde periode reparaties of vervanging van onderdelen noodzakelijk maken. De schattingen zijn bovendien gebaseerd op het prijspeil geldend op het moment van uitbrengen van het rapport. Er wordt bovendien vanuit gegaan dat het direct noodzakelijk achterstallig onderhoud inderdaad vakkundig wordt uitgevoerd.
10. De in het rapport aangegeven inhoud van de opstallen is slechts bedoeld voor de berekening van de prijs van het rapport en is niet bedoeld voor een berekening van de herbouwwaarde of voor andere doeleinden, tenzij anders omschreven in het rapport.
11. De samensteller van het rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook tegenover anderen dan de opdrachtgever.
12. De samensteller van het rapport aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard dan ook die in verband wordt gebracht of verband houdt met niet visueel waarneembare onderdelen of gebreken, tenzij anders omschreven in het rapport.
13. Voor de eventueel in het rapport opgenomen verbeteringskosten aanvaardt de samensteller van het rapport geen enkele aansprakelijkheid.
14. De inspectie bestaat uit een visuele inspectie gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd.