



Rapportage bouwkundige staat woning

Betreft:	Onderzoek bouwkundige staat woning.
Inspecteur:	D.M. Verburg
Adres onderzoek:	Voorbeeldstraat 2
Plaats onderzoek	Lutjebroek
Opdrachtgever:	Naam. Adres Postcode Plaatsnaam voorbeeld@hotmail.com
Contactpersoon opdrachtgever:	Naamcontactpersoon.
Datum opname:	Datum opname
Datum rapportage:	13-1-2022
Documentnummer:	202122



Inhoudsopgave

1.	Algemene gegevens	3
2.	Overzicht geadviseerde onderhouds- en herstelkosten	4
3.	Toelichting beoordelingscriteria en herstelkosten	5
4.	Rapportage technische staat woning	6
5.	Niet beoordeeld, opmerkingen en nader onderzoek	18
6.	Algemene toelichting onderzoek naar technische staat woning	19
	Bijlage 1. Foto's bouwkundige inspectie	21

1. Algemene gegevens

Onderzoek betreft: Onderzoek bouwkundige staat woning.

Inspecteur: Dick Verburg

Aanwezig tijdens onderzoek: Naamcontactpersoon.

Inlichtingenformulier verkoper beschikbaar: Nee

GEGEVENS PAND:

Adres: Voorbeeldstraat 2

Plaats onderzoek: Lutjebroek

Bouwjaar: 1973

Verbouwingsjaar: Niet van toepassing

Woningtype: Vrijstaand/Twee onder één
kap/Appartement/Tussenwoning/Hoekwoning

Gebruik: De woning heeft enige tijd leeg gestaan.



2. Overzicht geadviseerde onderhouds- en herstelkosten

Paragraaf nummer.	Onderhoudselement	Herstel direct nodig. (inclusief btw)	Herstel op langere termijn verwacht (binnen circa 2-7 jaar) (inclusief btw)	Totaal verwacht herstel per regel. (inclusief btw)
1	Fundering.	€ 0	€ 0	€ 0
2	Kruipruimte.	€ 0	€ 650	€ 650
3	Kruipruimte-bodemafluiting.	€ 0	€ 0	€ 0
4	Kruipruimte -installaties.	€ 0	€ 1.300	€ 1.300
5	Kruipruimte-ventilatie	€ 0	€ 0	€ 0
6	Rioleringen.	€ 0	€ 0	€ 0
7	Begane grondvloer.	€ 0	€ 600	€ 600
8	Begane grondvloer-isolatie.	€ 0	€ 0	€ 0
9	Stoeppen en terrassen buiten.	€ 450	€ 0	€ 450
10	Gevels-metselwerk.	€ 0	€ 250	€ 250
11	Gevels-isolatie.	€ 0	€ 0	€ 0
12	Gevels-voegwerk.	€ 0	€ 0	€ 0
13	Gevels-betimmeringen.	€ 2.300	€ 0	€ 2.300
14	Kozijnen.	€ 7.800	€ 0	€ 7.800
15	Beglazingen.	€ 0	€ 800	€ 800
16	Buitschilderwerk.	€ 18.900	€ 0	€ 18.900
17	Binnenschilderwerk	€ 0	€ 0	€ 0
18	Randaferwerkingen kozijnen	€ 0	€ 400	€ 400
19	Hang en sluitwerk gevelramen en deuren	€ 0	€ 1.950	€ 1.950
20	Balkon(s).	€ 1.700	€ 0	€ 1.700
21	Daken-hellende pannendaken.	€ 0	€ 0	€ 0
22	Daken-plat, bitumineus.	€ 0	€ 0	€ 0
23	Daken-isolatie.	€ 0	€ 0	€ 0
24	Lood en loodvervangers in gevels en daken	€ 0	€ 200	€ 200
25	Schoorsteen.	€ 3.150	€ 0	€ 3.150
26	Dakgoten.	€ 300	€ 0	€ 300
27	Hemelwaterafvoeren.	€ 0	€ 0	€ 0
28	Dakkapellen-betimmeringen.	€ 1.700	€ 0	€ 1.700
29	Sticadoorwerk binnen	€ 450	€ 0	€ 450
30	Badkamer-tegelwerk.	€ 0	€ 0	€ 0
31	Badkamer-kitwerk.	€ 0	€ 100	€ 100
32	Badkamer-sanitair.	€ 0	€ 0	€ 0
33	Toilet-tegelwerk	€ 0	€ 0	€ 0
34	Toilet-kitwerk	€ 0	€ 0	€ 0
35	Toilet-sanitair.	€ 0	€ 0	€ 0
36	Keuken-tegelwerk en kitwerk	€ 0	€ 0	€ 0
37	Keuken-inrichting.	€ 0	€ 0	€ 0
38	Keuken-apparatuur	€ 1.700	€ 0	€ 1.700
39	Electrische installatie.	€ 600	€ 0	€ 600
40	Verwarmingsinstallatie.	€ 0	€ 2.200	€ 2.200
41	Ventilatie.	€ 0	€ 0	€ 0
Totaalregel per type herstelraming, inclusief btw.		€ 39.050	€ 8.450	€ 47.500

3. Toelichting beoordelingscriteria en herstelkosten

Bij het onderzoek naar de technische staat van de woning (in de volksmond 'een bouwkundige keuring') wordt er gekeken naar de volgende twee aspecten:

- A. Welke zichtbare gebreken worden waargenomen?
- B. Wat is de onderhoudstoestand van de verschillende bouwkundige elementen?

Daarbij worden de volgende criteria aangehouden:

Uitstekend	Het element verkeerd in nieuwstaat
Goed	Het element vertoont geen gebreken of verouderingsverschijnselen
Redelijk	Het verouderingsproces is op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functie van het element voorkomen.
Matig	Het verouderingsproces heeft het element in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn al voorgekomen.
Slecht	Het element kan zijn functie niet meer vervullen. Regelmatig komen ernstige gebreken voor. Vervanging van het element is nodig.

Indien herstel of onderhoud wordt geadviseerd wordt daarbij aangegeven of deze werkzaamheden op korte termijn of langere termijn geadviseerd worden. De uitleg van de kosten geadviseerd op korte en langere termijn is als volgt:

<i>Kosten die op korte termijn geadviseerd worden:</i>	Kosten voor herstelmaatregelen die direct worden geadviseerd ter voorkoming van schade of gevolgschade.
<i>Kosten die op langere termijn verwacht worden:</i>	Kosten die voor maatregelen de komende 2 tot 7 geadviseerd voor het onderhoud van het geïnspecteerde object.

Kosten voor verbeteringen van de bestaande bouwkundige situatie (voor zover die niet gebrekkig is) worden niet geraamd in dit rapport. De bedragen worden inclusief btw weergegeven. Alle kosten zijn opgesomd en opgeteld in hoofdstuk 2 'Overzicht geadviseerde onderhouds- en herstelkosten'.

Onderstaand volgt de rapportage over de bouwkundige staat van de woning per onderdeel. De technische staat wordt per element behandeld. Daarbij wordt verwezen naar de foto's die behoren bij dit rapport. Deze foto's zijn terug te vinden in de fotobijlage die aan dit rapport is toegevoegd.

4. Rapportage technische staat woning

Algemene indruk woning.

De woning is degelijk gebouwd met betonnen vloeren en een steenachtige gevel. Veel onderdelen zijn geschilderd. Voor een blijvende bescherming van de houten onderdelen en een esthetisch mooi uiterlijk van de baksteen gevels, zinken goten en pvc-hemelwaterafvoeren dient rekening gehouden te worden met een periodiek terugkerende kostenpost.

Voor een aantal gebreken is herstel op korte termijn noodzakelijk:

- Schilderwerk in slechte staat.
- Twee slecht functionerende aluminium inzetkozijnen.
- Lekkage vanuit balkonvloer.
- Betimmering dakkapel vervangen.
- Voegwerk schoorsteen.
- Vervuilde goten.
- Herstel afmontagepunten elektrische installatie.

De woning is matig geïsoleerd en kan op dat punt veel verbeterd worden. De installaties zijn gedateerd maar functioneel. De inrichting van de keuken is dermate gedateerd en afwijkend (laag kookeiland) dat vervanging van de keuken voor de hand ligt ook al is dat om technische redenen niet direct noodzakelijk.

Rapportage per onderdeel:

1. Fundering.

Waardering:	Goed
Waarneembaarheid:	Alleen vanuit de kruipruimte. De heipalen zijn niet zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	1-2
Opmerking inspecteur:	Vermoedelijk is een fundering op palen toegepast. Omdat er geen scheuren of verzakkingen in de gevel geconstateerd zijn in de gevels die duiden op verzakkingen is het aannemelijk dat de fundering in goede conditie verkeerd.
Geconstateerde gebreken:	Geen
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT

2. Kruipruimte.

Waardering:	Redelijk
Waarneembaarheid:	Zichtbaar
Bijbehorende fotonummers:	1-8
Opmerking inspecteur:	Er ligt vrij veel los afval in de kruipruimte. Het is aan te raden dat te verwijderen.
Geconstateerde gebreken:	Los afval in de kruipruimte.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Afval opruimen.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 650,- op langere termijn.

**3. Kruipruimte-bodemafsluiting.**

Waardering:	Uitstekend.
Waarneembaarheid:	Goed
Bijbehorende fotonummers:	1-8
Opmerking inspecteur:	De kruipruimte is droog. De kruipruimte heeft een steenachtige werkvloer.
Geconstateerde gebreken:	NVT
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT

4. Kruipruimte-installaties.

Waardering:	Matig
Waarneembaarheid:	Gedeeltelijk zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	1-8
Opmerking inspecteur:	Er liggen veel losse elektrische bedrading in de kruipruimte. Deze behoorde te worden gebeugeld. Omdat de kruipruimte droog is zal de huidige situatie echter niet direct tot storingen leiden.
Geconstateerde gebreken:	Electrische bedrading liggen los.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Bedradingen beugelen
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 1.300,- op langere termijn.

5. Kruipruimte-ventilatie.

Waardering:	Redelijk
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	9-11
Opmerking inspecteur:	Aan de achterzijde van de woning zijn meerdere ventilatieroosters aangetroffen. Aan de voorzijde zijn geen werkende roosters aangetroffen. In de kruipruimte heerst wel een droog klimaat. Zolang dat zo blijft, kan de huidige situatie blijven bestaan. Voor de ventilatie zou het goed zijn ook aan de voorzijde roosters aan te brengen. Daardoor zal echter de vloer wel meer afkoelen waardoor het energieverbruik hoger wordt.
Onderhoudsstaat:	Matig
Geconstateerde gebreken:	Ventilatieroosters aan de voorzijde ontbreken.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Vooralsnog geen herstel geadviseerd.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT

6. Rioleringen.

Waardering:	Niet beoordeeld
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	12
Opmerking inspecteur:	De rioleringen in de kruipruimte zijn goed gebeugeld. De verdere werking in de woning en op het terrein is niet gecontroleerd.
Geconstateerde gebreken:	NVT
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT

**7. Begane grondvloer.**

Waardering:

Goed

Waarneembaarheid:

Gedeeltelijk zichtbaar.

Bijbehorende fotonummers:

13 -14

Opmerking inspecteur:

De woning heeft een betonnen vloer. Aan de onderzijde is geen betonrot of iets dergelijks geconstateerd. (De geïsoleerde delen zijn niet bereikbaar voor inspectie. De vloertegels ter plaatse van de overgang van de woonkamer (oudste gedeelte) naar de hal (waarschijnlijk later aangebouwd) zijn ingescheurd. Deze scheur zal ook in de vloer aanwezig zijn en wordt veroorzaakt door krimp. Dit is onvermijdelijk. Esthetisch herstel is mogelijk. De kans dat de scheur weer terugkomt is echter groot bij gelijkd tegelwerk. Gescheurde vloertegels door krimp van de vloer. Esthetisch herstel door het vervangen van de ingescheurde tegels in een bijpassende kleur (exacte dezelfde tegel zal vermoedelijk niet meer leverbaar zijn)

Geconstateerde gebreken:

Hersteladvies gebreken of onderhoud:

€ 600,- op langere termijn.

Raming onderhoud en/of herstelkosten:

8. Begane grondvloer-isolatie.

Waardering:

Redelijk

Waarneembaarheid:

Zichtbaar.

Bijbehorende fotonummers:

14-15

Opmerking inspecteur:

Woonkamer en keuken zijn geïsoleerd, de hal en de bijkeuken zijn niet geïsoleerd. Enkele stukken isolatie in de keuken ontbreken. Het is te adviseren de delen van de vloer die nog niet geïsoleerd zijn alsnog te isoleren. De isolatie in de woonkamer is 7 cm dik, de isolatie in de keuken is 4 cm dik. Naar huidige maatstaven is de vooral de isolatie in de keuken van een geringe dikte.

Geconstateerde gebreken:

NVT.

Hersteladvies gebreken of onderhoud:

NVT.

Raming onderhoud en/of herstelkosten:

NVT.

9. Stoepen en terrassen buiten.

Waardering:

Redelijk

Waarneembaarheid:

Zichtbaar.

Bijbehorende fotonummers:

17 en 18

Opmerking inspecteur:

De naden langs de randen van de natuurstenen trap en stoep zijn niet afgekit. Er groeit gras tussen de naden. Hierdoor kan schade aan de natuursteen bekleding ontstaan.

Onderhoudsstaat:

Matig

Geconstateerde gebreken:

Gras en onkruid in naden van natuursteen bekleding.

Hersteladvies gebreken of onderhoud:

Gras verwijderen, naden inspuiten met onkruidbestrijdingsmiddel, naden afkitten.

Raming onderhoud en/of herstelkosten:

€ 450,- op korte termijn.

**10. Gevels-metselwerk.**

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:

Goed
Zichtbaar.
19-21

Het metselwerk is in het algemeen goede staat. Onder het woonkamerkozijn is een verticale scheur op de hoek aanwezig door horizontale spanning in het metselwerk. Mogelijk houdt de scheur verband met de metalen kolom die op deze hoek in de spouw is geplaatst. Verder is het metselwerk geheel geschilderd maar dit schilderwerk is ondertussen behoorlijk vervuild. Her en der schroeven /pluggen en klosjes op de gevel achtergebleven.

Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:

Scheur in gevel onder raam woonkamer.
Plaatselijk inwassen met een fijne voegmortel. Daarna overschilderen in dezelfde kleur

Raming onderhoud en/of herstelkosten:

€ 250,- op langere termijn.

11. Gevels-isolatie.

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:

Redelijk.
Gedeeltelijk zichtbaar.
22-23

In de gevel zijn boorgaten van na-isolatie zichtbaar. Bij het enige oorspronkelijke kruipruimteventilatie-rooster is vanuit de binnenzijde isolatieschuim in de spouw waargenomen.

Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

NVT
NVT
NVT

12. Gevels-voegwerk.

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:
Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

Uitstekend
Zichtbaar.
24
Het voegwerk is nog in prima staat.
NVT.
NVT
NVT

13. Gevels-betimmeringen.

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:

Redelijk
Zichtbaar.
25-28
Het geveltimmerwerk is in redelijke staat. Er komen plaatselijk wat houtrotplekken voor. Deze plekken kunnen hersteld worden met houtrotreparatie pasta. Het plafond onder het balkon hangt los. Dit moet worden vastgezet.
Plaatselijke houtrot.
Reparaties, uit te voeren in combinatie met het schilderwerk.

Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:

Raming onderhoud en/of herstelkosten:

€ 2.300,- op korte termijn.

**14. Kozijnen.**

Waardering:

Waarneembaarheid:

Bijbehorende fotonummers:

Opmerking inspecteur:

Redelijk.

Zichtbaar.

29-35

De kozijnen zijn in het algemeen in een goede staat. Op meerdere glaslatten is wel aantasting van het houtwerk gezien door houtrot. De omvang is beperkt. Reparatie is mogelijk. Vervanging van deze glaslatten is een goed alternatief. De verbindingen van de ramen tekenen zich sterk af (foto 33 en 35). Ze staan echter nog niet open. Spoedige uitvoering van het schilderwerk is dringend nodig om schade aan de verbindingen te voorkomen. Twee kozijnen zijn voorzien van aluminium inzetkozijnen. Het loopwerk van één van deze puien is defect. De tochtafdichting van deze puien is nihil. Te adviseren is om deze kozijnen te vervangen. De onderdorpel van het kozijn in de bijkeuken is in een kromming vervormd.

Geconstateerde gebreken:

Risico op indringing van vocht in de verbindingen door slechte staat van het schilderwerk.

Diverse houtrotschade door degradatie van het schilderwerk op de glaslatten.

Loopwerk aluminium puien defect. Matige basiskwaliteit aluminium puien.

Hersteladvies gebreken of onderhoud:

Zie schilderwerk. Verder de schade aan de glaslatten herstellen of de glaslatten geheel vervangen en de aluminium inzetpuien vervangen.

Raming onderhoud en/of herstelkosten:

€ 7.800,- op korte termijn.**15. Beglazingen.**

Waardering:

Waarneembaarheid:

Bijbehorende fotonummers:

Opmerking inspecteur:

Matig.

Geheel zichtbaar.

37

De beglazingen dateren voor het overgrote deel uit 1986. De kitafdichtingen aan de binnenzijde ontbreken of zijn in matige conditie. Condensvocht kan in de sponning terecht komen. Vanwege de leeftijd van de beglazingen kunnen ruiten lek/mat slaan. Bij een goed herstel van de kitafdichting kan het echter ook nog heel lang goed gaan.

Geconstateerde gebreken:

Kitafdichtingen aan binnenzijde beglazingen ontbreken of in slechte staat,

Hersteladvies gebreken of onderhoud:

Kitafdichtingen beglazingen aan binnenzijde nazien, herstellen, aanbrengen.

Raming onderhoud en/of herstelkosten:

€ 800 op langere termijn.

**16. Buitenschilderwerk.**

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:

Slecht
Zichtbaar.
31-36.

Het schilderwerk is in slechte onderhoudsstaat. Herstel op korte termijn is aan te bevelen. In verband met de hierboven genoemde plaatselijke houtaantasting dient daarbij rekening te worden gehouden met een moeilijk in te schatten post voor houtrotherstel. Het schilderwerk op het balkonhek is aangebracht op een half transparante laklaag. Deze onthecht door verkeerde voorbehandeling. Om hier een goede hechting te realiseren zal de transparante laklaag moeten worden verwijderd.

De onderzijde van de dakgoten en de hemelwaterafvoeren zijn geschilderd. Het schilderwerk op de dakgoten bladdert en zal daarom zo veel mogelijk moeten worden verwijderd voor deze opnieuw te schilderen. De hechting op zink zal echter problematisch blijven. Om esthetische redenen kan men overwegen de dakgoten geheel te vervangen. Sterke degradatie van het schilderwerk, onthechting tussen verschillende verflagen, niet hechtende onderlaag op balkonhek.

Geconstateerde gebreken:

Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

Het schilderwerk geheel uitvoeren.
€ 18.900,- op korte termijn.

17. Binnenschilderwerk.

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:
Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

Redelijk.
Zichtbaar.
38

Het binnen-schilderwerk verkeerd in redelijke conditie.
NVT
NVT
NVT.

18. Randafwerkingen kozijnen.

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:

Matig
Zichtbaar.
41

De voegmortel tussen de raamdorpelstenen is sterk geërodeerd. De raamdorpelstenen zullen er niet direct uitrollen maar opnieuw inwassen van de raamdorpelstenen is wel aan te bevelen om esthetische en technische redenen.

Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

Voegen uitgeregend.
Voegen raamdorpelstenen opnieuw inwassen.
€ 400,- op langere termijn.

**19. Hang en sluitwerk gevelramen en deuren.**

Waardering:	Redelijk
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	43
Opmerking inspecteur:	Het hang en sluitwerk is goed te bedienen. Deuren en ramen gaan goed open en dicht. Tochtrubbers ontbreken echter in ramen en deuren. Daardoor is geen goede kierdichting aanwezig. Het sluitwerk van het dakraam is kapot en functioneert niet goed. Het is aan te raden dit dakraam in zijn geheel te vervangen.
Geconstateerde gebreken:	Sluitwerk dakraam kapot, loopwieltjes ontbreken.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Dakraam vervangen.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 1.950,- op langere termijn.

20. Balkon(s).

Waardering:	Matig
Waarneembaarheid:	Gedeeltelijk zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	44-46.
Opmerking inspecteur:	De mozaïektegels op de balkon vloer liggen los. In de aansluiting tussen vloer en gevel een gaatje. Door de losliggende vloer en het inwateringspunt trekt vocht naar binnen en wordt de muur en het stucwerk vochtig aan de binnenzijde (foto 46).
Onderhoudsstaat:	Redelijk.
Geconstateerde gebreken:	Vloertegels liggen los. Inwatering en doorslaand vocht in de gevel.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Vloerafwerking balkon vervangen en waterdicht aansluiten op het opgaande werk.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 1.700,- op korte termijn.

21. Daken-hellende pannendaken.

Waardering:	Redelijk.
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	47-53.
Opmerking inspecteur:	De glazuurafwerking van de pannen is nog in goede staat. Er is wel veel mosgroei aanwezig op de pannen. Dit vermindert de verwachte levensduur van de pannen. Nokvorsten kunnen door mosgroei los gaan liggen omdat het mos een speciemortelbros maakt. Het is aan te raden de mosgroei te verwijderen. De kap heeft aan alle zijden een 'knik'. In de slaapkamer aan de voorzijde zijn ter plaatse van deze knik lekkagesporen aangetroffen. Eén van deze sporen bevindt zich nabij de schoorsteen (foto 52). Beide sporen waren wel droog bij een vochtmeting. De knik in de kap kan wat gevoeliger zijn voor inwaaien van stuifneeuw of iets dergelijks, zeker bij een onderbreking zoals een schoorsteen. Niet uitgesloten kan worden dat hier van tijd tot tijd wel lekkage optreedt.
	Bij de kast in de slaapkamer voor is ook een kier gezien die duidt op enige (normale) doorbuiging van de kapconstructie (foto 53 en 54) ter plaatse van de knik.
	Dit is niet alarmerend. Bij toekomstige inrichting van de



Geconstateerde gebreken: kamer kan hiermee beter wel rekening worden gehouden.
Hersteladvies gebreken of onderhoud: Opgedroogde vochtplekken op plafond kast in slaapkamer voor.
Raming onderhoud en/of herstelkosten: Vooralsnog geen herstel geadviseerd.
Vooralsnog geen herstel geadviseerd.

22. Daken-plat, bitumineus.

Waardering: Redelijk.
Waarneembaarheid: Zichtbaar via fototoestel op selfiestick.
Bijbehorende fotonummers: 54-56.
Opmerking inspecteur: De bitumen dakbedekking van de dakkapel lijkt goed aan te sluiten langs de randen en de doorvoeren. Lang de dakrand is wat beginnend craquelé aangetroffen langs de naden. Dit zal op zichzelf niet leiden tot lekkages aan de dakbedekking. Vervanging behoeft nog niet te worden gepland.
Geconstateerde gebreken: Beginnende craquelé op de naden.
Hersteladvies gebreken of onderhoud: NVT.
Raming onderhoud en/of herstelkosten: NVT.

23. Daken-isolatie.

Waardering: Redelijk / Matig
Waarneembaarheid: Gedeeltelijk zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers: 57-58.
Opmerking inspecteur: Aan het lagere deel van de woning, mogelijk in een 2^e fase aangebouwd is in de slaapkamerkast 3 cm PS-isolatie aangetroffen. Mogelijk is het hele aangebouwde dak hiervan voorzien. Aan de binnen- of buitenzijde van het hogere dak is geen isolatie aangetroffen.
Geconstateerde gebreken: NVT.
Hersteladvies gebreken of onderhoud: NVT.
Raming onderhoud en/of herstelkosten: NVT.

24. Lood en loodvervangers in gevels en daken.

Waardering: Redelijk.
Waarneembaarheid: Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers: 59-62.
Opmerking inspecteur: Rondom de dakkapel is lood van goede kwaliteit gebruikt. Een scheurtje is aangetroffen in een platgeslagen rand (foto 60). Omdat de scheur wordt afgedekt door het overstek zal dit niet meteen tot lekkage leiden.
Geconstateerde gebreken: Eén scheurtje in het lood.
Hersteladvies gebreken of onderhoud: Het scheurtje kan herstel worden door deze op te vullen met kit of aan de onderzijde een strookje bitumenplakband aan te brengen.
Raming onderhoud en/of herstelkosten: € 200,- op langere termijn.

**25. Schoorsteen.**

Waardering:	Matig.
Waarneembaarheid:	Gedeeltelijk zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	63-65.
Opmerking inspecteur:	De schoorsteen is aan de binnenzijde niet geïnspecteerd. Aan de buitenzijde is het voegwerk behoorlijk uitgespoeld en uitgeregend. Er groeit mos op de bakstenen.
Geconstateerde gebreken:	Voegwerk verkeerd in matige onderhoudstoestand. Hierdoor kunnen lekkage en gevolgschades aan het metselwerk ontstaan
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Voegwerk schoorsteen vervangen, daarna hydroferen.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 3.150,- op korte termijn.

26. Dakgoten.

Waardering:	Redelijk.
Waarneembaarheid:	Gedeeltelijk zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	66-69
Opmerking inspecteur:	De dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn sterk vervuild. De afvoeren zitten daardoor verstopt. Overstromingen van de dakgoten hebben ook geleid tot vervuilingen op de gevels.
Geconstateerde gebreken:	Vervuiling en verstopping van dakgoten en afvoeren.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Dakgoten schoonmaken.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 300,- op korte termijn.

27. Hemelwaterafvoeren.

Waardering:	Redelijk.
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	68-69.
Opmerking inspecteur:	Geen.
Geconstateerde gebreken:	Niet opgemerkt.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT.

28. Dakkapellen-betimmeringen.

Waardering:	Slecht
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	70
Opmerking inspecteur:	De multiplex bekleding van de dakkapel is aangetast door houtrot en dient vervangen te worden.
Geconstateerde gebreken:	Houtrotschade aan multiplex bekleding
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Multiplex bekleding vervangen, eventueel door een onderhoudsvrij product.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 1.700,- op korte termijn.

**29. Stucadoorswerk binnen.**

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:

Redelijk / Mogelijk matig
Gedeeltelijk zichtbaar.
71.

Het stucwerk is in het algemeen in redelijke conditie. Een goede beoordeling is moeilijk te geven omdat veel stucwerk verborgen is achter wandafwerking. Vanwege de leeftijd van het stucwerk is het wel mogelijk dat bij vervanging van wandafwerking slecht hechtende lagen stucwerk openbaar komen. Dit kan pas goed beoordeeld worden na het verwijderen van de afwerkingen.

In de slaapkamer aan de voorzijde is vochtschade door de lekkage vanuit de balkonvloer. Hier zit het stucwerk ook los. Hier dient een reparatie te worden uitgevoerd. Vochtschade aan het stucwerk in de slaapkamer voor. Plaatselijk herstel beschadigd en loszittend stucwerk.

Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

€ 450,- op korte termijn.

30. Badkamer-tegelwerk.

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:

Goed/Redelijk
Geheel zichtbaar.
72

De badkamer is gedateerd, het tegelwerk is technisch nog in goede staat.

Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

NVT.
NVT.
NVT.

31. Badkamer-kitwerk.

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:

Redelijk / Matig
Geheel zichtbaar.
73

Het kitwerk is nog in redelijke staat. Ter plaatse van de kruisingen met de voegjes zijn kleine schimmelplekjes zichtbaar. De kitvoeg zal niet lekken, maar er blijft daar wel wat vocht langs de kitvoeg hangen. Uitbreiding van de schimmel kan worden voorkomen door regelmatig goed te reinigen of toch de kitvoeg te vervangen. Beginnende schimmelvorming langs de kitvoeg van het bad.

Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

Kitvoeg rondom het bad vervangen.
€ 100,- op langere termijn.

32. Badkamer-sanitair.

Waardering:
Waarneembaarheid:
Bijbehorende fotonummers:
Opmerking inspecteur:
Geconstateerde gebreken:
Hersteladvies gebreken of onderhoud:
Raming onderhoud en/of herstelkosten:

Goed/ Redelijk
Zichtbaar.
72-73
Geen.
NVT.
NVT.
NVT.

**33. Toilet-tegelwerk**

Waardering:	Goed / Redelijk
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	74-76
Opmerking inspecteur:	Het toilet is gedateerd, het tegelwerk is technisch nog in goede staat.
Geconstateerde gebreken:	NVT.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT.

34. Toilet-kitwerk

Waardering:	Goed / Redelijk.
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	76
Opmerking inspecteur:	Het kitwerk van het toilet is nog in goede staat.
Geconstateerde gebreken:	NVT.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT.

35. Toilet-sanitair.

Waardering:	Goed/Redelijk
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	74-76
Opmerking inspecteur:	Geen.
Geconstateerde gebreken:	NVT.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT.

36. Keuken-tegel en kitwerk.

Waardering:	Redelijk.
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	77
Opmerking inspecteur:	In plaats van tegelwerk is een natuurstenen of composiet spatscherm geplaatst.
Geconstateerde gebreken:	Geen.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT.

37. Keuken-inrichting.

Waardering:	Matig
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	77 -82
Opmerking inspecteur:	De keuken is gedateerd. Het kookeiland heeft een extreem lage werkbladhoogte van 75 centimeter. De keuken heeft kunststof lades die gevoelig zijn voor beschadigingen. De warm en koud waterleiding in de aanrechtonderkast zijn niet gebeugeld. Genoemde gebreken zijn niet ernstig en herstel is niet noodzakelijk vanuit technisch oogpunt. Uit esthetisch en praktisch oogpunt is de keuken echter wel aan vervanging toe.
Geconstateerde gebreken:	Geen.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	NVT.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	NVT.

**38. Keuken-apparatuur**

Waardering:	Matig /Slecht
Waarneembaarheid:	Zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	81-82
Opmerking inspecteur:	De elektrische kookplaat is beschadigd. De oven/magnetron ontbreekt.
Geconstateerde gebreken:	Keukenapparatuur ontbreekt deels.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Kookplaat vervangen en oven/magnetron plaatsen
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 1.700,- op korte termijn.

39. Elektrische installatie.

Waardering:	Redelijk.
Waarneembaarheid:	Gedeeltelijk zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	83
Opmerking inspecteur:	Er is een meterkast aangetroffen met traditionele stoppen. Er zijn slecht 5 aardlekschakelaars aanwezig. De meeste wandcontactdozen in de woning zijn niet geaard in overeenstemming met de gebruiken uit de bouwperiode van de woning. De werking van de elektrische installatie is niet geïnspecteerd.
Geconstateerde gebreken:	Er zijn enkele losse bedradingen aangetroffen in wandcontactdozen en enkele schildjes ontbreken.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Afmontage van wandcontactdozen en schakelaars herstellen.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 600,- op korte termijn.

40. Verwarmingsinstallatie.

Waardering:	Redelijk
Waarneembaarheid:	Gedeeltelijk zichtbaar.
Bijbehorende fotonummers:	88-90
Opmerking inspecteur:	Er is een cv-ketel uit 2006 aangetroffen. Onder de ketel zijn gelaste stalen leidingen gezien en een extra circuitpomp. Deze is waarschijnlijk voor de vermoedelijk aanwezige vloerverwarming. Omdat geen vloerverwarmingsverdeler is aangetroffen betreft dit vermoedelijk een gedateerd systeem. Een dergelijk systeem hoeft overigens niet van mindere kwaliteit te zijn. De verwarmingsleidingen in de kruipruimten zijn grotendeels geïsoleerd. In de woning zijn radiatoren aangetroffen, maar niet in de keuken.
Geconstateerde gebreken:	Geen.
Hersteladvies gebreken of onderhoud:	Op basis van de levensduur moet rekening worden gehouden met de vervanging van de Cv-ketel.
Raming onderhoud en/of herstelkosten:	€ 2.200,- op langere termijn.

**41. Ventilatie.**

Waardering:

Redelijk

Waarneembaarheid:

Zichtbaar.

Bijbehorende fotonummers:

NVT

Opmerking inspecteur:

De woning wordt op natuurlijke wijze geventileerd met behulp van (uitzet)ramen. In de badkamer is een ventilatierooster aanwezig evenals in de bijkeuken. Om de woning goed te ventileren is een actief gebruik van de raamopeningen noodzakelijk.

Geconstateerde gebreken:

Geen

Hersteladvies gebreken of onderhoud:

NVT.

Raming onderhoud en/of herstelkosten:

NVT.

5. Niet beoordeeld, opmerkingen en nader onderzoek

De volgende onderdelen zijn niet beoordeeld:

Zonneschermen / Rolluiken et cetera.
Riolerings in het terrein.

Opmerkingen:

De woning is van vóór 1993. Dat betekent dat bij de woning mogelijk asbesthoudende producten kunnen zijn toegepast. Bij de inspectie zijn geen asbestverdachte producten aangetroffen. Dat betekent echter niet dat de aanwezigheid van asbesthoudende producten geheel kan worden uitgesloten. Deze producten kunnen ook voorkomen op onbereikbare locaties zoals asbesthoudende grondrioleringen, plaatmateriaal in gevel of dakconstructies.

Nader onderzoek:

De inspecteur ziet geen aanleiding om nader onderzoek naar specifieke onderdelen van de woning uit te voeren.

6. Algemene toelichting onderzoek naar technische staat woning

Een bouwkundig onderzoek naar de technische staat van een woning geeft een onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen woning en (indien van toepassing) de opstallen. Daarbij wordt een raming gemaakt van de noodzakelijke onderhouds- en herstelkosten korte en langere termijn.

Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgene gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd. Een vermoeden hiervan zal wel worden aangegeven. Mogelijke verbeteringen ten opzichte van de bestaande situatie worden soms wel genoemd maar als de bestaande situatie niet gebrekkig is niet voorzien van een kostenraming.

Het rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, hetgeen niet uitsluit dat zich met betrekking tot het geïnspecteerde object gebreken kunnen voordoen, met de daar bijbehorende kosten van reparatie en/of onderhoud welke niet gesignaleerd zijn. Het rapport dient niet te worden gezien als een garantie m.b.t. het te verwachten onderhoud en herstel en de daarmee gemoeide zijnde kosten.

Het doel evenals de aard en wijze van het visueel onderzoek brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven et cetera om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats. Het is binnen het onderzoek niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in of aan een object. Als de inspecteur tijdens het onderzoek een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden als er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volièresenz.), erfafscheidingen, pergola's en dergelijke.

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

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Als tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen c.q. gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals de zichtbaarheid van een gebrek en de bereikbaarheid van de locatie.

Alle opgevoerde kosten voor het herstel betreffen globale ramingen gebaseerd op uitvoering door één bedrijf. De uitvoering dient met zorg en aandacht te worden verricht. De kostenraming op basis van eenheidsprijzen is gebaseerd op normbedragen en nacalculatie van vergelijkbare werkzaamheden. In de

bedragen is meegenomen: arbeid, materiaal en materieel. In de kostenramingen zijn de algemene bedrijfskosten, algemene bouwplaatskosten, winst en risico, een post onvoorzien en verzekeringen inbegrepen. Bij de kostenramingen is uitgegaan van een gemiddeld uurloon van € 50, exclusief btw. De vermelde totaalbedragen per onderdeel zijn gegeven inclusief btw.

De exacte kosten zijn tevens ook sterk afhankelijk van de materiaalgebruik, het kwaliteitsniveau van de gekozen uitvoering en de actuele situatie in de plaatselijke markt. Voor zorgvuldige en nauwkeurige kostenopgave adviseren wij daarom bij meerdere bedrijven een offerte op te vragen op basis van de hersteladviezen volgens deze rapportage.

De inspecteur:



D.M. Verburg
Verburg Bouwkundige Inspecties

Bijlage 1: Fotoreportage onderzoek Verburg Bouwkundige Inspecties

Bijlage 1. Foto's bouwkundige inspectie



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

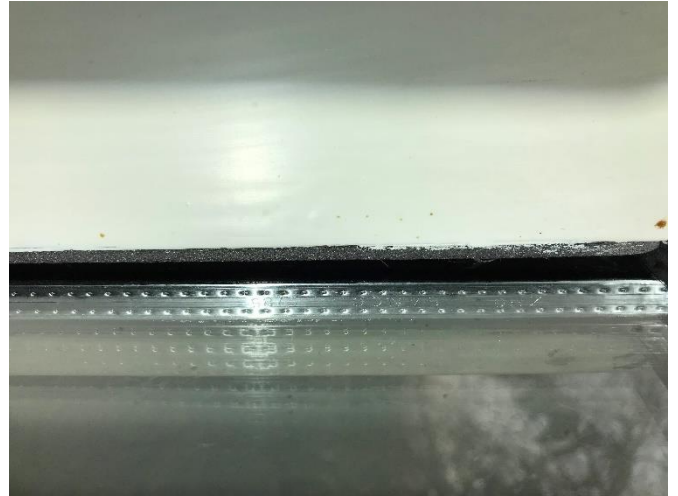


Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43

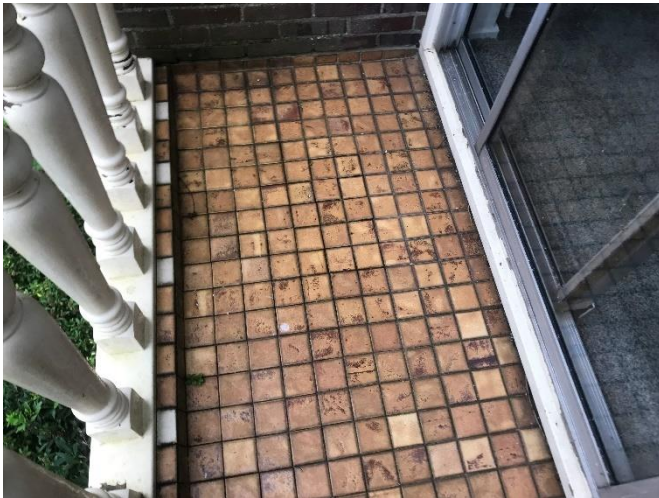


Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55

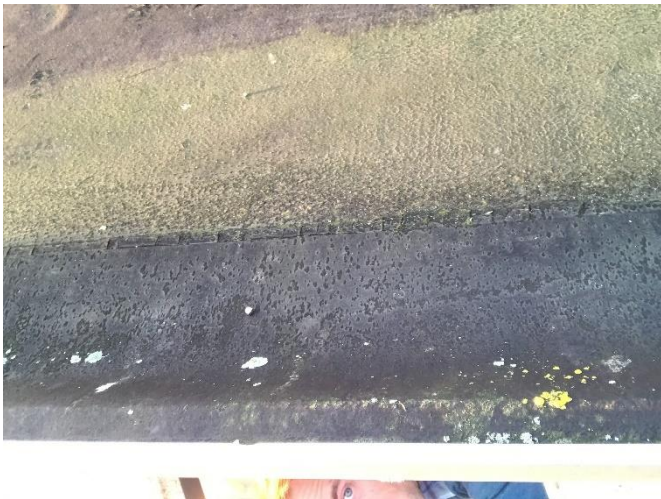


Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82



Foto 83

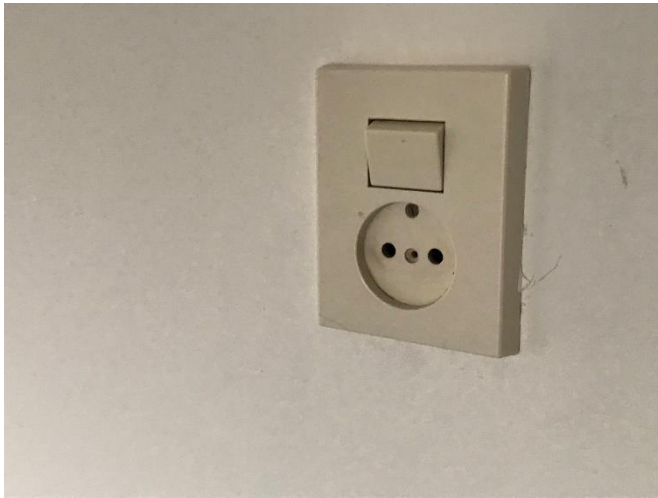


Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88



Foto 89



Foto 90