



Bouwkundigekeuring.nl

de nummer 1 van Nederland!



BOUWKUNDIG RAPPORT

Adres : Wilheminalaan 10 B
1441 EL Purmerend

Bouwjaar : 1912, Volgens opgave.
Type : Appartement

Opdrachtnummer : BK_Voorbeeld
Inspectiedatum : 22 februari 2018
Rapportdatum : 26 maart 2018

085 485 93 48
info@bouwkundigekeuring.nl

Kvk 62502247

Op al onze transacties zijn van toepassing onze algemene voorwaarden



Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens.....	3
2. Samenvatting.....	3
2.1 Samenvatting directe kosten.....	3
2.2 Aanbevolen nader onderzoek.....	3
2.3 Asbestverdachte materialen.....	4
2.4 Bouwkundige keuring appartement.....	4
2.5 Informatie betreffende bouwperiode.....	4
3. Algemene informatie en bepalingen.....	6
3.1 Doel bouwkundige keuring.....	6
3.2 Werkwijze en kaderstelling.....	6
3.3 Aansprakelijkheid.....	6
3.4 Methode.....	7
3.5 Raming van kosten.....	7
4. Condiëtmeting en technische beoordeling.....	8
4.1 Toelichting.....	8
4.2 Legenda / leeswijzer.....	8
5. Inspectieresultaten.....	9
A – Binnen onderdelen.....	9
A01: Schoorsteenkanaal en Dak-doorvoeren.....	10
A02: Dakbeschot.....	11
A03: Kapconstructie.....	12
A04: Dakkapel(len) en Dakopbouw.....	13
A05: Dakramen en lichtkoepels.....	13
A06: Binnenwanden dragend.....	13
A07: Binnenwanden niet dragend.....	14
A08: Binnenkozijnen en -deuren.....	14
A09: Trappen.....	15
A10: Zoldervloer.....	15
A11: Verdiepingsvloer(en).....	15
A12: Begane grondvloer.....	15
A13: Kruipruimte.....	15
A14: Kelder en / of Souterrain.....	15
A15: Bad- en / of Doucheruimte.....	16
A16: Toilet ruimte.....	17
A17: Keuken.....	18
A18: Binnenschilderwerk van Buitenkozijnen, -ramen en -deuren.....	19
B – Buiten onderdelen.....	20
B01: Schoorsteen en Dak-doorvoeren.....	21
B02: Dakbedekking hellende daken.....	21
B03: Dakbedekking platte daken.....	21
B04: Overstekken, goot- en dak betimmeringen.....	22
B05: Goten.....	23
B06: Hemelwaterafvoeren.....	23
B07: Gevels (o.a. metselwerk en houtbouw).....	23
B08: Fundering.....	24
B09: Voegwerk.....	24
B10: Gevelafwerking.....	24
B11: Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	24
B12: Beglazing.....	25
B13: Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, ramen, en deuren.....	26
B14: Overig buitenschilderwerk.....	27
B15: Luifel.....	27
B16: Aanbouw en / of erker.....	27
B17: Balkon (galerij) / Dakterras.....	27
C - Installaties.....	28
C01: Elektrische installatie (voorzieningen).....	29
C02: Verwarming en warmwater voorzieningen.....	30
C03: Gasmeter (voorzieningen).....	30
C04: Riolering.....	31
C05: Waterleiding.....	31
C06: Mechanische ventilatie.....	32
C07: Openhaard.....	32
D – Bijgebouw(en).....	32





1. Algemene gegevens

Aanleiding inspectie	: Aankoop
Opdrachtgever	
Naam	: P. Pannekoek
Adres	: Dopsstraat 1
Postcode en plaats	: 1000 AB Ons Dorp
Inspectiegegevens	
Inspecteur	: Dhr. A.C.C. Uraat
Aanwezig tijdens de inspectie	: - Verkopend makelaar.
Weersgesteldheid	: - Droog, temperatuur ± 6 °C

2. Samenvatting

2.1 Samenvatting directe kosten

A - Binnenonderdelen	€	400,00
B - Buitenonderdelen	€	250,00
C - Installaties	€	0,00
D - Bijgebouw(-en)	€	0,00
Totaal	€	650,00

Voor uitgebreide beschrijving van de aanbevolen herstel- en onderhoudskosten verwijzen we u naar de bevindingen bij de verschillende onderdelen in de rapportage. Informatie over de kaderstelling van herstel- en onderhoudskosten valt te lezen in de algemene informatie en bepalingen.

2.2 Aanbevolen nader onderzoek

A - Binnenonderdelen	punt(-en)	01, 02, 03
B - Buitenonderdelen	punt(-en)	01, 02, 04, 05, 06, 08, 13, 14
C - Installaties	punt(-en)	01, 02, 03, 04, 05, 06
D - Bijgebouw(-en)	punt(-en)	

Houdt u rekening met (mogelijk) kostenverhogende factoren. Informatie over de kaderstelling van aanbevolen nader onderzoek valt te lezen in de algemene informatie en bepalingen.





2.3 Asbestverdachte materialen

Met klem willen wij u er op wijzen dat asbestsignalering géén deel uit maakt van de bouwkundige keuring, noch het bouwkundig rapport. Asbestinventarisatie is een specialistisch onderzoek wat uitgevoerd dient te worden door een gecertificeerd bureau.

Wanneer er in dit bouwkundig rapport toch opmerkingen of bevindingen i.v.m. asbesthoudende en/of asbestverdachte materialen zijn opgenomen betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie op het gebied van aanwezig asbest heeft plaatsgevonden.

Indien er in dit bouwkundig rapport geen opmerkingen zijn opgenomen over asbesthoudende en/of asbestverdachte materialen, betekent dit geenszins dat de woning asbestvrij is. Er kan altijd nog asbest aanwezig zijn.

A - Binnenonderdelen	punt(-en)
B - Buitenonderdelen	punt(-en)
C - Installaties	punt(-en)
D - Bijgebouw(-en)	punt(-en)

Om definitief asbest vast te stellen is een gespecialiseerd vervolgonderzoek nodig. Voor meer informatie, zie: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest>

2.4 Bouwkundige keuring appartement

Bouwkundige keuring van een appartement betekent dat er een inspectie wordt uitgevoerd van de betreffende woning en niet het gehele appartementengebouw.

Vraag bij aankoop van een appartement naar het VVE beleid; Splitsingsakte, Huishoudelijke Reglement, Financiën en het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). MJOP is een aanvulling op bouwkundig rapport met name gericht op de gemeenschappelijke gebouwonderdelen.

In de splitsingsakte en het van toepassing zijnde modelreglement van splitsing kunt u terugvinden welke gebouwonderdelen gemeenschappelijk zijn, welke niet en hoe de verantwoordelijkheden voor wat betreft het onderhoud zijn bepaald.

Is de VvE niet in het bezit van een MJOP, of is het MJOP langer dan 5 jaar geleden opgesteld? Vraag een vrijblijvende offerte bij ons aan via www.ssw-groep.nl.

2.5 Informatie betreffende bouwperiode





Monumentale woningen:

Uit het begin van de vorige eeuw dateren veel karakteristieke en/of statige huizen (al dan niet Rijksmonumenten) met vaak rijk versierde gevels. Ze kenmerken zich door traditioneel metsel- en voegwerk, smalle en hoge buitenkozijnen met veel hout, ramen vaak met glas in lood. Op het dak zien we vaak keramische dakpannen, riet, natuurstenen leien, dakafwerkingen van zink of koper. Vloerconstructies zijn meestal in hout, plafonds in gips.

Aandachtspunten:

- Bij deze woningen kunnen – bijvoorbeeld door grond afwateraanpassingen - problemen ontstaan rond de draagkracht van de fundering. Vaak bestaat die uit houten palen.
- Houten bouwonderdelen zijn onderhoudsgevoelig. Vaak zijn er in dit soort oude woningen problemen met doorslag van vocht bij de binnen- en buitenmuren.
- De woning bevat vaak verouderde materialen (jute bedrading, lood, gietijzer). Ook bestaat de mogelijkheid dat asbest aanwezig is.

- 1900 tot 1940:

Uit deze periode dateren veel arbeiders- en middenstandswoningen. Ook de eerste appartementen en portiekwoningen stammen uit die tijd. Dit soort kleinere woningen is later vaak weer uitgebouwd. We zien veel traditionele steens- en halfsteens metselverbanden, maar ook al wel spouwmuurconstructies zoals we die kennen.

Aandachtspunten:

- Zelfde punten als bij monumentale woningen.
- Daarnaast extra aandacht als er is uitgebouwd. Vaak zijn stalen balken gebruikt als ondersteuning. Daar kan roest ontstaan. De aanpak daarvan is een kostbare aangelegenheid.





3. Algemene informatie en bepalingen

3.1 Doel bouwkundige keuring

Het doel van de bouwkundige keuring en rapportage is een onafhankelijke feitelijke vaststelling van de algemene bouwkundige conditie van een woning of gebouw en globaal inzicht verschaffen in de gebreken en risico's alsmede een indicatie te verschaffen van de kosten van voor eventueel noodzakelijke werkzaamheden voor bouwkundig herstel en noodzakelijk uit te voeren onderhoud. Dit houdt direct relatie met de werkwijze en kaderstelling en wat men redelijkerwijs mag verwachten.

3.2 Werkwijze en kaderstelling

De volgende bepalingen en beperkingen zijn van toepassing op de bouwkundige keuring en rapportage:

- De bouwkundige keuring is een steekproefsgewijze en uitsluitend visuele (non-destructieve) inspectie van een algemeen karakter. De totale inspectie duurt ongeveer één tot maximaal twee uur; de inspectie is dus beperkt tot wat een inspecteur in die tijd kan inspecteren.
- Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren kan een inspecteur er voor kiezen een afgeleid oordeel geven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.
- Bouwkundige keuring is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden tijdens de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid. Gebreken, risico's en tekortkomingen welke niet waarneembaar waren op het moment van de opname maken logischerwijs geen deel uit van de bouwkundige keuring noch het bouwkundige rapport;
- Een bouwkundig inspecteur dient veilig te werken conform Arbo wetgeving. Daken, schoorstenen, goten, overstekken et cetera worden tot een maximale hoogte van 5 meter geïnspecteerd, indien veilig, dit uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur van dienst. Kruipruimtes en de daarin aanwezige en zichtbare onderdelen worden in principe alleen visueel geïnspecteerd in de nabije omgeving van het toegangsluik indien aanwezig en toereikend. Een inspecteur kan besluiten de kruipruimte in te gaan mits er een bekwaam persoon aanwezig is, de kruipruimte droog is, vrij is (bouw)afval en zonder gevaar toegankelijk is bij een minimale vrije hoogte van 0,50 meter. Dit alles uitsluitend ter beoordeling van de inspecteur.
- De woning of het gebouw wordt niet getoetst op het voldoen aan wet- en regelgeving, bouwbesluit en/of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht kan er wel worden verwezen naar dergelijke zaken, dit suggereert geenszins dat er een volledige toets heeft plaatsgevonden.
- Gas- en elektrische installaties, overige installaties, aanwezige leidingen, brandveiligheid, zwam, fundering, houtworm, overige ongedierte en riolering zijn onderdelen die altijd nader onderzoek vereisen en zijn geen onderdeel van de visuele en algemene bouwkundige keuring en rapportage. In het geval dat er in het bouwkundig rapport wel gesproken wordt over een van deze onderdelen, suggereert dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden;
- Asbestsignalering maakt géén deel uit van bouwtechnische keuring, noch het bouwkundig rapport. Asbestinventarisatie is een specialistisch onderzoek wat uitgevoerd dient te worden door een gecertificeerd bureau. Wanneer er in dit bouwkundig rapport toch opmerkingen of bevindingen i.v.m. asbest zijn opgenomen betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden.
- Het bouwkundig rapport heeft niet de bedoeling anders en/of meer te zijn dan een indicatie voor eventueel te verwachten kosten zoals aangegeven, wat 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 signaleerd zijn. De bouwkundige keuring en het bouwkundig rapport dienen niet gezien te worden als een garantie over de technische staat of kwaliteit van een woning of object, het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide kosten.
- Bouwkundige keuring is een steekproefsgewijze inspectie waarbij in het bouwkundig rapport een algemene indruk (conditiescore) wordt gegeven van een bouwdeel als geheel.

3.3 Aansprakelijkheid

Op de uitvoering van de bouwkundige keuring en het bouwkundige rapport zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De algemene leveringsvoorwaarden zijn bij opdrachtverstrekking aan de opdrachtgever bekend gemaakt. Klachten en/of schadeclaims worden in behandeling genomen zoals in de algemene leveringsvoorwaarden is bepaald.





3.4 Methode

Het bouwkundige rapport is een in eigen beheer uitgewerkte methode op basis van beheerste documenten, o.a. de NEN-NTA8060, NEN 2767, Handboek Bouwgebreken (ten Hagen Stam) – Herstelkosten.

3.5 Raming van kosten

Een kostenraming is indicatief en kan verschillen van de werkelijkheid door verschillende factoren. Dit kan veroorzaakt worden door bijvoorbeeld marktwerking en concurrentie, gewenst niveau van afwerking, hoger uitvallende kosten na nader (destructief) onderzoek en eventueel zelf te ondernemen werkzaamheden. Wij maken een kostenraming op basis van een reële oplossing van het gebrek in relatie tot de kenmerken van de woning of het gebouw. Hou verder rekening met het volgende:

- Een woning heeft altijd onderhoud. Bouwkundig rapport is geen meerjaren onderhoudsbegroting (MJOP) waarin het gehele reguliere onderhoud in kaart wordt gebracht dan wel wordt begroot;
- Prijzen zijn inclusief BTW en gebaseerd op uitvoering door een deskundig ondernemer.

Onder 'directe kosten' verstaan we kosten voor herstel, onderhoud en/of vervangingswerkzaamheden die direct uitgevoerd moeten worden om gebreken te herstellen omdat de functievervulling niet meer gewaarborgd is (einde levensduur) dan wel om verdere- en eventuele vervolgschade te voorkomen. Deze kosten is gebaseerd op hetgeen wat er tijdens de inspectie aangetroffen is, het betreft dus geen verbeterplan. Voorbeeld: Wanneer er een enkele ruit defect is, zullen er kosten berekend worden voor het vervangen van eenzelfde enkele ruit.

Onder 'kosten op termijn' verstaan we kosten voor herstel, onderhoud en/of vervangingswerkzaamheden die binnen 2 en 5 jaar uitgevoerd moeten worden vanwege verminderde prestatie (conditiescore) in het kader van de levensduurverwachting en verdere- en eventuele vervolgschade te voorkomen





4. Conditiemeting en technische beoordeling

4.1 Toelichting

De conditiescore NEN2767 is een beoordelingsregistratie met als doel objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouwdelen (onderdelen). De conditiescore representeert zowel het belang (de ernst) van de aangetroffen degradatie als intensiteit waarin de degradatie is voortgeschreden: Beginstadium, gevorderd stadium of eindstadium en hiervan de omvang (% in relatie tot het gehele onderdeel). De resultaten uit belang, intensiteit en omvang worden vastgelegd door middel van een conditie en bepalen samen de technische conditie.

4.2 Legenda / leeswijzer

CONDITIE SCORE	OMSCHRIJVING
1	UITSTEKEND Geen of zéér beperkte veroudering, o.a. <ul style="list-style-type: none">- <u>Bouw- én installatiedelen</u> verkeren in uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat;- Incidentele mechanische schade van esthetische aard.
2	GOED Beginstadium van veroudering, o.a. <ul style="list-style-type: none">- Deugdelijke staat van onderhoud en reparatiewerkzaamheden (detailering);- Primaire functievervulling gewaarborgd;- Incidentele gebruik- en/of onderhoudskenmerken.
3	REDELIJK Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen, o.a. <ul style="list-style-type: none">- Plaatselijke gebreken (tekortkomingen), gebruik en/of onderhoudskenmerken;- Incidenteel ondeugdelijk uitgevoerde onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden;- Incidenteel storing in primaire functievervulling
4	MATIG Het verouderingsproces heeft het bouwdeel duidelijk in zijn greep, o.a. <ul style="list-style-type: none">- Regelmatige ernstige gebreken;- Geheel ondeugdelijk uitgevoerde onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden;- Storingen in functievervulling komen (meerdere malen) voor.
5	SLECHT Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden, o.a. <ul style="list-style-type: none">- Structurele ernstige gebreken;- Zeer ondeugdelijk/onveilige uitgevoerde onderhoud of reparatiewerkzaamheden;- De primaire functievervulling is niet meer gewaarborgd en einde levensduur.
6	ZEER SLECHT Maximaal gebrekenbeeld, o.a. <ul style="list-style-type: none">- Niet meer te classificeren onder conditie 5.- Technisch rijp voor de sloop.

OVERIGE AANDUIDINGEN

#	Waar dit symbool staat vindt u opmerkingen over zaken waarbij de inspectie belemmerd was: beperkt of niet te inspecteerbaar. Een dergelijke opmerking is tevens altijd een extra waarschuwing dat gebreken niet uitgesloten kunnen worden.
?	Waar dit symbool staat vindt u een opmerking over aanbevolen nader onderzoek. De aanleiding hiervoor kan verschillen, de inspecteur licht dit toe in de opmerkingen.
!	Waar dit symbool staat wil de inspecteur aangeven dat er een risico aanwezig is. In de opmerkingen wordt dit toegelicht. Dit kan gaan om bijvoorbeeld veiligheid, gezondheid, rekening houden met meer gebreken, etc.
N.B.	Niet begroot.
Z.W.	Herstelwerkzaamheden zelf uit te voeren, niet begroot.
p.m. of: stelpost	Nog meer dan andere kostenramingen een grove schatting. Exacte kosten dienen te worden bepaald a.d.h.v. offerte(s) / nader onderzoek.





5. Inspectieresultaten

A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
-----------	---	-------------	---





A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A01: Schoorsteenkanaal en Dak-doorvoeren	2#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Goed- Samengestelde (hoofd) constructie, met aandacht voor afwijkend gedrag i.v.m. materiaaltoepassing, detaillering, levensduurverwachting en dak- onderbrekingen hellende of platte daken: Water- en winddichtheid.- Nader onderzoek: dakdoorvoeren i.v.m. bereikbaarheid en afwerking. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Deels geïnspecteerd i.v.m. afwerking/aftimmering.- Wijzigingen aangebracht (o.a. verbouwingen, Vervangende werkzaamheden) in het oorspronkelijke samengestelde (hoofd) draagconstructie.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.- Overig, zie B 01-02.	







A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A02: Dakbeschot	#?! 	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Geen- Samengestelde hoofdconstructie, met aandacht voor afwijkend gedrag i.v.m. materiaaltoepassing, detaillering, levensduurverwachting en dak-onderbrekingen hellende of platte daken: Water- en winddichtheid.- Nader onderzoek: vocht en lekkage kenmerken. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Niet geïnspecteerd i.v.m. afwerking/aftimmering.- Aan de binnenzijde is het dakbeschot grotendeels afgewerkt met gipsplaten. Hierdoor wordt de inspectie beperkt, mogelijke indicaties van (oude) lekkages en gebreken zijn hierdoor niet waarneembaar. Dakbeschot aan de buitenzijde niet geïnspecteerd.- Bouwfysische opbouw t.p.v. de gipsplaten niet te controleren.- Advies: lokaal controleren van bouwfysische opbouw isolatiepakket en toepassing folies. Kopersverantwoordelijkheid.- “Oude” vocht (lekkage) kenmerken bij aansluitingen, kilgoot én in het dakvlak. Op moment van de opname was dit droog. Zie verder B.02 en B.05. Geen zachte delen geconstateerd bij steekproef.- Rekening houden met tekortkomingen bij verwijderen van diverse afwerkingen.- Wijzigingen aangebracht (o.a. verbouwingen, Vervangende werkzaamheden) in de oorspronkelijke samengestelde hoofdconstructie.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.- Overig, zie B 02.	N.B.








A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A03: Kapconstructie 	3#?	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Redelijk- Hoofddraagconstructie, met aandacht voor afwijkend gedrag i.v.m. bouwjaar en materiaaltoepassing, detaillering en woningonderdeel-aansluitingen.- Nader onderzoek: Er zijn sporen van houtvernielers geconstateerd. Wij adviseren u om een specialist een nader onderzoek uit te laten voeren van de gehele woning. Deze opmerking geldt integraal voor alle houten onderdelen van de woning. Meer informatie: www.nvpb.org. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Deels geïnspecteerd i.v.m. afwerking/aftrimming.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorziene meerwerk c.q. kosten.- Overig, zie A 02. 	









A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A04: Dakkapel(len) en Dakopbouw  	2#	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Goed- Samengestelde constructie, met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing, detaillering, levensduurverwachting en dak-onderbrekingen hellende of platte daken: Water- en winddichtheid. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Deels geïnspecteerd i.v.m. hoogte.- Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten. Kozijn(en), raam (en), hang- en sluitwerk <ul style="list-style-type: none">- Ramen sluiten niet goed, klemmen niet werkend hang- en sluitwerk.- Loodscheurvorming, toepassing in één lengte in plaats van meterstukken. Herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Overig: <ul style="list-style-type: none">- Schilderwerk, zie B 13 en 14. 	
A05: Dakramen en lichtkoepels	n.v.t.		
A06: Binnenwanden dragend	n.v.t.		






A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A07: Binnenwanden niet dragend 	2#	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Goed- Ruimtescheidingsconstructie, met aandacht voor afwijkend gedrag i.v.m. bouwjaar, materiaaltoepassing, detaillering en woningonderdeel-aansluitingen. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Deels geïnspecteerd i.v.m. afwerking.- Thermische krimp-scheurvorming bij aansluitingen met aansluitende bouwonderdelen en/of in het wandoppervlak: behoeft geen constructief herstel.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.	
A08: Binnenkozijnen en -deuren  	3	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Redelijk- Ruimtescheidingsconstructie, met aandacht voor afwijkend gedrag i.v.m. materiaaltoepassing, detaillering en woningonderdeel-aansluitingen. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Reguliere en beperkte gebruikschade, lokaal herstel en afstellen Kopers-verantwoordelijkheid.- Bad- en doucheruimte, binnendeuren zwellen aan onderzijde t.g.v. condens-vochtbelasting.- Onderlinge binnenruimten-ventilatie, advies: Voldoende speling tussen onderzijde deur (min. 10 mm) en stofdorpel (vloerbedekking) realiseren Kopers keuze, Niet begroot. 	



A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A09: Trappen 	2#	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Goed- Bouwlaag-verbindende constructie, met aandacht voor loop- en valveiligheid, detaillering en woningonderdeel-aansluitingen. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Deels geïnspecteerd i.v.m. afwerking.- Reguliere en beperkte gebruikschade, lokaal herstel. Kopersverantwoordelijkheid.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.	
A10: Zoldervloer	n.v.t.		
A11: Verdiepingsvloer(en) 	#	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Geen- Hoofddraagconstructie, met aandacht voor afwijkend gedrag i.v.m. bouwjaar, materiaaltoepassing, detaillering en woningonderdeel-aansluitingen. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Niet geïnspecteerd i.v.m. vloer- en plafond afwerking.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.- Historisch bepaalde scheefstand, geen actie noodzakelijk. 	
A12: Begane grondvloer	n.v.t.		
A13: Kruipruimte	n.v.t.		
A14: Kelder en / of Souterrain	n.v.t.		





A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A15: Bad- en / of Doucheruimte	3	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Redelijk- Samengestelde sanitaire ruimtevoorziening, installatie- en inrichting met aandacht voor materiaaltoepassing, aansluitingen van sanitaire toestellen en ventilatievoorzieningen. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor bad- en douche-inrichting geldt geen beoordeling.- Reguliere en beperkte gebruikschade, lokaal herstel en afstellen Kopersverantwoordelijkheid.- Functioneel en bruikbaar, verdere woonwensen: Koperskeuze.- Onvoldoende ventilatiemogelijkheden via toegangsdeur, afschaven onderzijde deur, plaatsen ventilatierooster of halveren onderdorpel. Koperskeuze.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorziene meerwerk c.q. kosten.- Mechanische ventilatie, zie C 06.- Sanitaire kit, onthechting (schimmelvorming) aansluitingen wand-, vloertegelwerk en sanitaire toestellen.- Aarding ontbreekt van sanitaire toestellen.	€ 250,00 (stelpost)





A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A16: Toiletruimte 	2	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Goed- Samengestelde sanitaire ruimtevoorziening, installatie- en inrichting met aandacht voor materiaaltoepassing, aansluitingen van sanitaire toestellen en ventilatievoorzieningen. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Voor toiletinrichting geldt geen beoordeling.- Reguliere en beperkte gebruikschade, lokaal herstel. Kopersverantwoordelijkheid.- Functioneel en bruikbaar, verdere woonwensen: Koperskeuze.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.- Mechanische ventilatie, zie C 06. 	





A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A17: Keuken	3	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Redelijk- Opstelruimte, installatie- en keukeninrichting met aandacht voor materiaaltoepassing, aansluitingen van de keuken toestellen en ventilatievoorzieningen. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor keukeninrichting (apparatuur) geldt geen beoordeling.- Reguliere en beperkte gebruikschade, lokaal herstel en afstellen Kopersverantwoordelijkheid.- Functioneel en bruikbaar, verdere woonwensen: Koperskeuze.- Met het uitvoeren van (cosmetische) werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.- Zichtbare flexibele gas slang jaarlijks zelf inspecteren op uiterlijke kenmerken (scheurtjes/beschadigingen) en aansluitingen met zeepsop.- Sanitaire kit, wand met keukenaanrecht.	€ 150,00 (stelpost)





A – Binnen onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
A18: Binnenschilderwerk van Buitenkozijnen, -ramen en -deuren  	2	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Goed- Afwerking: Voor binnen schilderwerk aan plafonds en wanden geldt geen beoordeling. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Binnen schilderwerk en beglazingskit zijn medebepalend voor de kwaliteit van de buitenkozijnen, -ramen en deuren. Slecht schilderwerk aan houten binnenkozijnen ramen en deuren kan houtrot veroorzaken.- Plaatselijk barstvorming, beschadigingen en onthechting verfsysteem.- Eventuele houtaantastingen, zie B 11. 	N.B. (z.w.)
Subtotaal			€ 400,00





B – Buiten onderdelen

Onderdeel

C Opmerkingen

H



B – Buiten onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
B01: Schoorsteen en Dak-doorvoeren 	2#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed - Samengestelde hoofdconstructie met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing, levensduurverwachting en aansluitingen dak-onderbrekingen hellende of platte daken: Waterdicht-vochtbestendig. - Onderdeel van de Vve (Vereniging van Eigenaren). Beperkt geïnspecteerd. Nader onderzoek. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deels en steekproefsgewijs geïnspecteerd i.v.m. hoogte. - Vervangende herstel - c.q. onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. - Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten. 	H
B02: Dakbedekking hellende daken  	4#!?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Matig - Met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing, levensduurverwachting en aansluitingen dak-onderbrekingen schuine (hellende) daken: Waterdichtheid. - Onderdeel van de Vve (Vereniging van Eigenaren). Beperkt geïnspecteerd. Nader onderzoek. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deels en steekproefsgewijs geïnspecteerd i.v.m. hoogte. - Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten. - Vervuiling, mos- en algengroei (vochtabsorptie). Advies: Reinigen, koperskeuze. - Ontbrekende ventilatie onder de dakpannen (ventilatie pan). - Geschilferde pannen en pannenbreuk. 	N.B.
B03: Dakbedekking platte daken	n.v.t.		



B – Buiten onderdelen

Onderdeel

B04: Overstekken, goot- en dak betimmeringen



C Opmerkingen

Beoordeling:

2#?

- Goed
- Met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing, levensduurverwachting, detaillering en aansluitingen met schuine (hellende) en platte daken: Waterdicht-vochtbestendig.
- **Onderdeel van de Vve (Vereniging van Eigenaren). Beperkt geïnspecteerd. Nader onderzoek.**

Opmerkingen:




- Deels en steekproefsgewijs geïnspecteerd i.v.m. hoogte.
- Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.
- Schilderwerk, zie B 14.



H



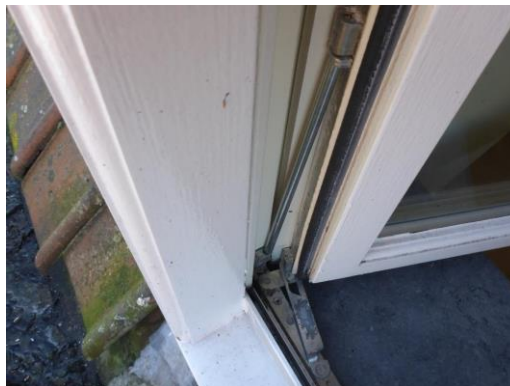
B – Buiten onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
B05: Goten 	2#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed - Met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing, levensduurverwachting en aansluitingen met schuine (hellende) daken: Waterdicht. - Onderdeel van de Vve (Vereniging van Eigenaren). Beperkt geïnspecteerd. Nader onderzoek. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deels geïnspecteerd i.v.m. hoogte en vervuiling. - Vervangende herstel - c.q. onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. - Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten. - Water en vervuiling in de goot, verminderde afvoer naar de hemelwaterafvoeren. Periodiek schoonmaken zelfwerkzaamheid. 	
B06: Hemelwaterafvoeren 	2#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goed - Met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing, levensduurverwachting en aansluitingen met de goten en grondleiding: Waterafvoer. - Onderdeel van de Vve (Vereniging van Eigenaren). Beperkt geïnspecteerd. Nader onderzoek. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten. 	
B07: Gevels (o.a. metselwerk en houtbouw)	n.v.t.		




B – Buiten onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
B08: Fundering	2#?	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Goed- Onderdeel van de Vve (Vereniging van Eigenaren). Beperkt geïnspecteerd. Nader onderzoek. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- De inspectie en deze beoordeling (C) beperkt zich tot een algemene indruk op basis van uiterlijke kenmerken van het object.	
B09: Voegwerk	n.v.t.		
B10: Gevelafwerking	n.v.t.		
B11: Buitenkozijnen, ramen en deuren	3#	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Redelijk- Met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing, levensduurverwachting, detaillering (reparatiewerk), gebruik c.q. functioneren van hang- en sluitwerk, aansluitingen met gevelopeningen en maaiveldaansluitingen: Waterdicht. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervangings- werkzaamheden altijd rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.- Door vochtbelasting sluiten de ramen en deuren minder goed.- Beschadigde raamrubbers.- Hang- en sluitwerk (tochtstrippen), gebruik-schade en slijtage.- Schilderwerk, zie B 13.	€ 250,00 (stelpost)





B – Buiten onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
B12: Beglazing 	2	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Goed- Met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing, levensduurverwachting en detaillering van de glaszetting (reparatiewerk): Waterdicht. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.- Vervuiling glasoppervlak.- Geen lekke isolerende beglazing tijdens de inspectie.- Geen glas breuk tijdens de inspectie. <p><i>Bewonersgedrag: om vochtophoping in woningen te voorkomen is het ten zeerste aan te raden regelmatig/continue te ventileren in de woning en de woning voldoende de ruimtes te verwarmen. Een overvloed aan vocht in de woning verlaagt het comfort en men zal meer moeten stoken om de woning warm en aangenaam te krijgen.</i></p>	





B – Buiten onderdelen

Onderdeel

B13: Buitenschilderwerk, buitenkozijnen, ramen, en deuren.



C Opmerkingen

4#!?

Beoordeling:

- Matig
- Met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing en levensduurverwachting: Water- en vochtwerend.
- **Nader onderzoek:** Onafhankelijk verf-technisch advies.
- **Onderdeel van de Vve (Vereniging van Eigenaren). Beperkt geïnspecteerd. Nader onderzoek.**

Opmerkingen:

- Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden altijd rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.
- Buitenschilderwerk – verfsysteem en beglazingskit zijn medebepalend voor de kwaliteit van buitenkozijnen, -ramen en deuren.
- Plaatselijk barstvorming verfsysteem aangetroffen.
- Doorschijnend/glansverlies verfsysteem, onvoldoende dekking.
- Blaasvorming verfsysteem, onvoldoende hechting van de verflagen.






H

N.B.





B – Buiten onderdelen

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
B14: Overig buitenschilderwerk	4#?!	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Matig- Met aandacht voor afwijkend gedrag, materiaaltoepassing en levensduurverwachting: Water- en vochtwerend.- Nader onderzoek: Zie B13.- Onderdeel van de Vve (Vereniging van Eigenaren). Beperkt geïnspecteerd. Nader onderzoek. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging-werkzaamheden altijd rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.- Overig buitenschilderwerk opgenomen in totaal, zie onderdeel B13.- Doorschijnend verfsysteem, onvoldoende dekking.- Barst-vorming verfsysteem, intrede van vocht.- Blaasvorming verfsysteem, onvoldoende hechting van de verflagen.	N.B.
 			
B15: Luifel	n.v.t.		
B16: Aanbouw en / of erker	n.v.t.		
B17: Balkon (galerij) / Dakterras	n.v.t.		
		Subtotaal	€ 250,00





Inspectie en beoordeling van installaties

Bouwkundige keuring is een uitsluitend visuele inspectie. Installaties worden voor zover mogelijk visueel geregistreerd en beoordeeld. De werking van installaties wordt niet getest, noch worden metingen verricht. Om meer uitsluitel te krijgen over de werking en veiligheid van installaties dient nader onderzoek plaats te vinden. Onderhoud, vervanging en herstel aan installatieonderdelen worden meestentijds niet begroot. Wanneer wel begroot, geldt hiervoor een stelpost met ruime marges. Nader onderzoek en offerte(s) zijn noodzakelijk om meer inzicht te geven in de werkelijke omvang van de kosten. Daarnaast is de bouwkundige keuring is geen inventarisatie ten aanzien van de aanwezige installatieonderdelen en types in de woning. Hiervoor geldt de informatieverstrekking vanuit de verkopende partij.

C - Installaties

Onderdeel

C Bevindingen

H






C - Installaties

Onderdeel	C	Bevindingen	H
C01: Elektrische installatie (voorzieningen)	2#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Goed- De inspectie van dit onderdeel beperkt zich tot een visuele registratie. Om meer uitsluitsel te krijgen over werking en veiligheid is nader onderzoek noodzakelijk, niet begroot. <p>Periodieke inspectie, jaarlijks:</p> <ul style="list-style-type: none">- Inspectie (meterstanden) c.q. veiligheidstest van o.a. de aardlekschakelaar (s) c.q. gebruiksfunctie, beschadigd schakelmateriaal en leidingwerk (bedrading). <p>Meterkast:</p> <ul style="list-style-type: none">- Opstelplaats (ruimte) niet bestemd voor huisraadopslag, belemmering voor de uitvoering van onderhoud of reparaties. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Actuele groepenkaart (indeling) : Nee- Hoofdschakelaar(s): Ja- Aardlekschakelaar(s): Ja- Badkamer: Centraal aard-punt, wandcontactdoos, geleidende hoofdleidingen van o.a. gas, water en centrale verwarming: Wel aanwezig.- Badkamer: Metalen onderdelen, (scheer) stopcontact: Wel aanwezig.- Bedrading vanaf 1970, NEN 1010 kleurcodering.- Met het uitvoeren van onderhoud of veiligheidswerkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten. <p>Aanwezig, niet beoordeeld, o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none">- Centraal antennesysteem, telecom en overig (veiligheid) dienstleiding -voorzieningen.	





C - Installaties

Onderdeel	C	Bevindingen	H
C02: Verwarming en warmwater voorzieningen 	2#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Goed- De inspectie van dit onderdeel beperkt zich tot een visuele registratie. Om meer uitsluitel te krijgen over werking en veiligheid is nader onderzoek noodzakelijk, niet begroot. <p>Aanwezig:</p> <ul style="list-style-type: none">- CV ketel.- Opstelplaats (ruimte) niet bestemd voor huisraadopslag, belemmering voor de uitvoering van onderhoud of reparaties. <p>Periodieke inspectie, jaarlijks:</p> <ul style="list-style-type: none">- Inspectie onderhoud (meterstanden), veiligheidstest (koolmonoxide) c.q. gebruiksfunctie, ventilatie- c.q. verwarmingselementen en leidingen. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Onderhoudscontract: onbekend. Nader onderzoek.- Badkamer roestvorming radiator.- Bouwjaar CV Ketel onbekend. Rekening houden met een gemiddelde economische levensduur van 15 jaar. Kostenindicatie bij vervanging: € 1800,- a € 2200,-. Koperskeuze. <p>Aanwezig, niet beoordeeld, o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none">- Warmwatercomfort c.q. benodigde waterdruk.	
C03: Gasmeter (voorzieningen)	#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Geen- De inspectie van dit onderdeel beperkt zich tot een visuele registratie. Om meer uitsluitel te krijgen over werking en veiligheid is nader onderzoek noodzakelijk, niet begroot. <p>Periodieke inspectie, jaarlijks:</p> <ul style="list-style-type: none">- Inspectie (meterstanden) c.q. gaslektest leidingwerk en gebruiksfunctie. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Niet visueel waargenomen.- Met het uitvoeren van onderhoud of veiligheidswerkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.	






C - Installaties			
Onderdeel	C	Bevindingen	H
C04: Riolering	#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Geen- De inspectie van dit onderdeel beperkt zich tot een visuele registratie. Om meer uitsluitel te krijgen over werking en veiligheid is nader onderzoek noodzakelijk, niet begroot. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Niet visueel waargenomen.- Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging- werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.	
C05: Waterleiding	2#?	<p>Beoordeling:</p> <ul style="list-style-type: none">- Goed- De inspectie van dit onderdeel beperkt zich tot een visuele registratie. Om meer uitsluitel te krijgen over werking en veiligheid is nader onderzoek noodzakelijk, niet begroot.- Legionellapreventie, twee minuten doorspoelen op zeventig graden voor iedere strekkende meter leidingwerk. <p>Periodieke inspectie, jaarlijks:</p> <ul style="list-style-type: none">- Inspectie leidingwerk op lekkages (kruipruimte) en gebruiksfunctie. <p>Opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Met het uitvoeren van onderhoud-, herstel en/of vervanging- werkzaamheden rekening houden met onvoorzien meerwerk c.q. kosten.	





C - Installaties

Onderdeel	C	Bevindingen	H
C06: Mechanische ventilatie	#?	Beoordeling: <ul style="list-style-type: none">- Geen- De inspectie van dit onderdeel beperkt zich tot een visuele registratie. Om meer uitsluitel te krijgen over werking en veiligheid is nader onderzoek noodzakelijk, niet begroot. Periodieke inspectie, jaarlijks: <ul style="list-style-type: none">- Inspectie voor gebruik (vervuiling) en ruimtemeting van toevoer lucht en afzuigcapaciteit. Opmerkingen: <ul style="list-style-type: none">- MV box niet bereikbaar voor inspectie en onderhoud.- Vervuiling ventilatie - afzuigventielen (en leidingwerk). Advies: Periodiek schoonmaken. Zelfwerkzaamheid.	
			
C07: Openhaard	n.v.t.		
Subtotaal			€ 0,00

D – Bijgebouw(en)

Onderdeel	C	Opmerkingen	H
D01: Bijgebouw(en)	n.v.t.		
Subtotaal			€ 0,00





Bouwkundigekeuring.nl

de nummer 1 van Nederland!

