

Rapportage bouwtechnisch onderzoek

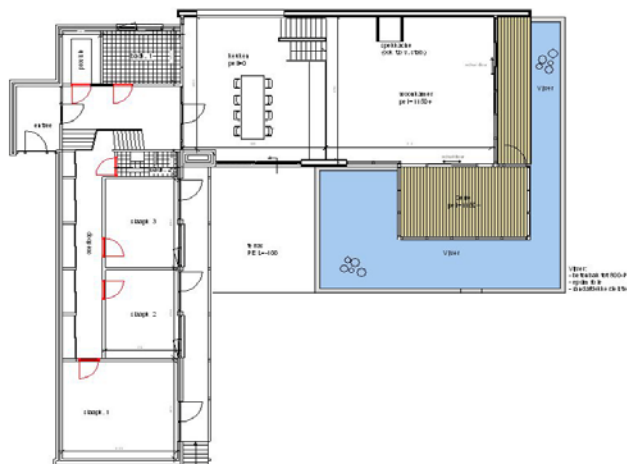


**Hoofdstraat 1
9752 AA Haren**

RA-09/184



Hulp nodig bij verbouwen? Wij regelen het voor u!



INHOUD:

1. Voorblad + foto geïnspecteerd object
2. Gegevens aanvrager + keuringsinstantie
3. Gegevens geïnspecteerd object
4. Kostenraming totale inspectie
5. Raming van eventuele verbeteringskosten
6. Keuringsresultaten algemene onderdelen
7. Keuringsresultaten per bouwlaag
8. Programma van Eisen en Aanbevelingen
9. Algemene Leveringsvoorwaarden

GEGEVENS AANVRAGER Naam : A. de Wit Adres : Rijksstraatweg 276 Postcode / plaats : 9752 CL Haren Telefoon : 050-3118118	GEGEVENS KEURINGSINSTANTIE Bedrijf : Arjan de Wit Bouwadviseurs BV Adres : Rijksstraatweg 276 Postcode / plaats : 9752 CL Haren GN Telefoon : (050) 3 118 118 Naam inspecteur : ing. A. de Wit KvK nummer : 02070642 (Groningen) Ingeschreven als : bouwkundig adviesburo
GEGEVENS TUSSENPERSOON Naam : NVT Adres : NVT Postcode + plaats : NVT	VERANTWOORDING Datum keuring : 14 augustus 2009 Rapportnummer : RA-09/184 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: _____ ing. A. de Wit
GEGEVENS GEINSPECTEERDE PAND Adres : Hoofdstraat 1 Postcode / Plaats : 9752 AA Haren Woningtype : tussenwoning Bouwjaar(indicatie) : 1969 Ver. van Eigenaren : nee Aandeel in VvE : Niet van toepassing Activiteit VvE : Niet van toepassing MJP-beschikbaar : Niet van toepassing	

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn incl. BTW en gebaseerd op aannemersprijzen. Sloop, steiger en bouwplaatskosten zijn niet meegenomen in de begroting. De vermelde bedragen zijn indicaties en hier mogen geen rechten aan worden ontleend. Voor een exacte prijsopgave offertes bij de daartoe gespecialiseerde bedrijven opvragen. Er is geen rekening gehouden met zelf werkzaamheid, aanvullende verbeteringen en regulier onderhoud, tenzij anders staat vermeld.

Wij kunnen u begeleiden en/of adviseren bij de herstelkosten of een eventuele verbouwing. Informeer vrijblijvend (050-3 118 118)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE	Direct noodzakelijke kosten	Kosten op termijn noodzakelijk	Totaal incl. BTW
Totaal algemene bouwdelen	€ 7.640,00	€ -	€ 7.640,00
Totaal begane grond	€ 3.190,00	€ -	€ 3.190,00
Totaal verdiepingen	€ 7.885,00	€ -	€ 7.885,00
TOTAAL WONING	€ 18.715,00	€ -	€ 18.715,00

Verbeteringsplan op basis van bijgevoegde specificatie: €0,00

Verkorte samenvatting / toelichting op het geheel:

U dient ten alle tijde rekening te houden met regulier onderhoud.

De woning is intern gedateerd. Vervanging van de douche en keuken achten wij noodzakelijk. Verstandig is om de toiletten ook gelijk mee te nemen. Dakje stalling achter de woning is gedateerd. Groot onderhoud aan de kozijn achter nodig. De CV-installatie is geheel afgeschreven.

Specialistisch onderzoek nodig naar de volgende onderdelen:

Geen.

Bouwstijl	<input checked="" type="checkbox"/> Laagbouw	<input type="checkbox"/> Hoogbouw		
Bouwaard	<input type="checkbox"/> Stapelbouw	<input type="checkbox"/> Gietbouw	<input type="checkbox"/> Montagebouw	<input checked="" type="checkbox"/> Traditioneel
Fundering	<input type="checkbox"/> Op palen	<input checked="" type="checkbox"/> Op staal	<input type="checkbox"/> Gemetseld	<input type="checkbox"/> Onbekend
Bouwkundige staat uitwendig	<input type="checkbox"/> Onvoldoende	<input checked="" type="checkbox"/> Redelijk	<input type="checkbox"/> Goed	<input type="checkbox"/> Zeer goed
Bouwkundige staat inwendig	<input type="checkbox"/> Onvoldoende	<input checked="" type="checkbox"/> Redelijk	<input type="checkbox"/> Goed	<input type="checkbox"/> Zeer goed
Algehele indruk exterieur	<input type="checkbox"/> Onvoldoende	<input checked="" type="checkbox"/> Redelijk	<input type="checkbox"/> Goed	<input type="checkbox"/> Zeer goed
Algehele indruk interieur	<input checked="" type="checkbox"/> Onvoldoende	<input type="checkbox"/> Redelijk	<input type="checkbox"/> Goed	<input type="checkbox"/> Zeer goed

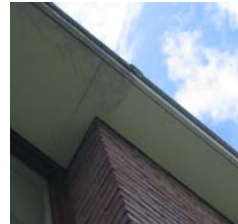
TOELICHTING:

- Code** : Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Locatie : 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=overige; G=geen actie noodzakelijk; A=advies
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.
Termijn noodz. kstn verbeterplan : kosten die op termijn gemaakt moeten worden (naar keuze binnen 5,10,15 jaar) op basis van bijgevoegd onderhoudsplan / uitleg.
eigen beheer : geen kosten begroot maar het advies om naar eigen inzicht en wenspakket een post voor verbetering mee te nemen.
eigen beheer : kosten die niet nodig zijn omdat de werkzaamheden eenvoudig in eigen beheer kunnen worden uitgevoerd.

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
Code	Element	Opmerking en/of omschrijving gebrek	Actie	k.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
A.0	Fundering	Geen indicaties van funderingsproblemen waargenomen.			0,00	0,00
A.1	Kruipruimte	Verkeert in goede droge conditie. Ventilatievoorzieningen in gevel zijn onvoldoende	N	100%	290,00	0,00
A.2	Portiek / galerij	Niet van toepassing.			0,00	0,00
A.3	Dak / overstekken / boeidelen	Dakbeschot vertoont lichte lekkagesporen. Gezien leeftijd niet zorgwekkend.	G		0,00	0,00
A.3.1	Dakbedekking	Bedekking verkeert in voldoende technische staat. Advies: regelmatig ontdoen van mosaanslag.	A		0,00	0,00
A.3.1	Dakgoten / hemelwaterafvoer / riolering	Dakgoten zijn gedateerd. Rekening houden met onderhoud op termijn. Riolering kruipruimte vervangen.	H/V	100%	850,00	regulier
A.3.2	Schoorstenen	Niet van toepassing.			0,00	0,00
A.4	Brandveiligheid	Advies: rookmelders plaatsen op elke verdieping. Zachtboard plafond zolder zijn erg brandbaar.	A		0,00	0,00
A.5	Ongedierte / zwam	Geen noemenswaardige zaken ten aanzien van zwam / ongedierte geconstateerd.			0,00	0,00
A.6	Diversen (CV-installatie)	Cv-installatie is gedateerd. De ketel is afgeschreven. Diverse koppelingen lekken.	N	100%	4.500,00	0,00
A.6	Diversen (Elektra instal.)	Aardlekschakelaars ontbreken. Systeem functioneert verder voldoende.	N	100%	400,00	0,00
A.6	Diversen (Opstal)	Dakbedekking is afgeschreven. Actieve lekkage aanwezig.	N	100%	1.600,00	0,00
TOTAAL ALGEMEEN					€ 7.640,00	€ -

Fundering

Er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd. Visuele inspectie van de gevel, en enkele indicatoren welke een aanleiding zouden kunnen zijn om op termijn gebreken en/of problemen te verwachten, hebben geen bijzonderheden opgeleverd. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.



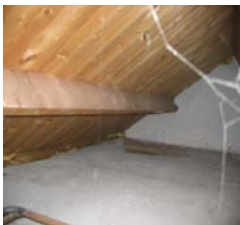
De zinken goten zijn gedateerd, ten tijde van het onderzoek zijn er geen actieve lekkages aangetroffen. De aansluiting met de dakgoot burens lijkt niet helemaal goed. Dit direct laten herstellen. De horizontale uitlijning onvoldoende. Op termijn rekening houden met vervangen van het zink. De uitlijning dan ook herstellen. Gelijk met de goten de hemelwaterafvoeren ook meenemen.



De kruipruimte is droog en voldoende geventileerd. De ventilatie vanuit de gevel ten behoeve van de kruipruimte is onvoldoende. Er ontbreken ventilatieroosters in de voorgevel. Deze roosters opnieuw laten boren. De riolering in de kruipruimte vertoont ouderdomsverschijnselen en lichte lekkagesporen. Deze riolering zal op (korte termijn) vervangen moeten worden.



De koppelingen van de radiatoren vertonen veel gebreken. Aangezien de woning grondig gerenoveerd moet worden achten wij vervanging van de leidingen en koppelingen zeer wenselijk.



Het dakvlak, dakbeschot, de spanten en gordingen verkeren in voldoende conditie. Door werking van materialen wijkt het dakbeschot. De wijk is minimaal. Verdere actie is niet nodig. Wel de aansluiting vloer/dak in de gaten houden. Dit is dichtgestopt met isolatie maar is erg gevoelig voor ongedierte als wespen.



De ketel en warmwaterbron in de woning zijn economisch afgeschreven. Vervanging is dus zeer wenselijk. Wij adviseren u een nieuwe combiketel. De dakafwerking in de cv-ruimte is van asbesthoudend materiaal. Dit mag rustig blijven zitten. Bij het verwijderen van asbest moet door een specialistisch bedrijf gebeuren.



Het dak is voorzien van dakpannen, deze verkeren in voldoende conditie. Er is wel mosgroei geconstateerd. Dit tast de pan op den duur aan. Advies: pannen regelmatig reinigen.



Aanzicht groepen en meterkast. Het systeem functioneert voldoende. De aardlekschakelaar ontbreekt er is geen dag en nacht schakeling. De aarding is voldoende. Advies: plaatsen aardlekschakelaars. Bij een nieuwe keuken is het mogelijk verstandig om de groepenkast te moderniseren.

Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient rekening te houden met "regulerend onderhoud".

Actie: S=slopen;H=herstellen;V=vervangen;N=nieuw aanbrengen;O=overig (toelichten);G=geen actie noodzakelijk; A=Advies

KEURINGSRESULTAAT BOUWLAAG: BEGANE GROND						
Code	Element	Opmerking en/of omschrijving gebrek	Actie	k.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Geen opmerkingen.			0,00	0,00
B.1.2.	Metselwerk / Gevels	Metselwerk verkeert in voldoende staat. Kitwerk bij kozijnen vervangen. Raamdorpelstenen opnieuw	V/H	100%	265,00	0,00
B.1.3	Metalen constructies	Geen opmerkingen.			0,00	0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Klein houtrotherstel nodig. Verbindingen zijn op enkele plaatsen aangetast.	H	100%	250,00	0,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Schilderbeurt uitvoeren. Met name achterzijde in erg slechte staat. Advies: dubbelglas meenemen.	N/A	100%	2.600,00	0,00
B.3	Vloeren, houten constructieonderdelen	Geen opmerkingen.			0,00	0,00
B.4	Toilet	Is gedateerd maar technisch voldoende. Afvoer fonteintje aangetast. Complete vervanging wenselijk.	V/N	100%	75,00	verbeterplan
B. 5	Ventilatie / vocht	Afzuiging in toilet aanbrengen.	A		verbeterplan	0,00
B.6	Diversen	Afwerking gehele verdieping algeheel matig.	N	100%	verbeterplan	0,00
TOTAAL BOUWLAAG BEGANE GROND					€ 3.190,00	€ -

KEURINGSRESULTAAT BOUWLAAG: VERDIEPINGEN						
Code	Element	Opmerking en/of omschrijving gebrek	Actie	k.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Geen opmerkingen.			0,00	0,00
B.1.2.	Metselwerk / Gevels	Metselwerk en voegwerk verkeren in goede staat. Lichte schade geconstateerd, geen actie nodig.			0,00	0,00
B.1.3	Metalen constructies	Geen opmerkingen.			0,00	0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Raam slaapkamer achter ernstig aangetast, vervangen. Advies: kozijn aanpassen voor dubbelglas.	N	100%	385,00	verbeterplan
B.2.2	Schilderwerk buiten	Schilderbeurt uitvoeren incl. partieel houtrotherstel. Kitwerk beglazing ook vervangen. Goten meenemen.	N	100%	reeds begroot	0,00
B.3	Vloeren, houten constructieonderdelen	Cementdekvloer ligt plaatselijk los. Is echter minimaal. Bij vloerafwerking met egaliseren rekening houden.			niet begroot	0,00
B.4	Badkamer / toilet	Badkamer in algehele slechte staat. Veel tegels gescheurd/onthecht. Hierdoor grote kans op lekkages.	N	100%	7.500,00	0,00
B. 5	Ventilatie / vocht	Mechanische afzuiging in douche aanbrengen.	N	100%	verbeterplan	0,00
B.6	Diversen	Afwerking beide verdiepingen algeheel matig.	N	100%	verbeterplan	0,00
TOTAAL BOUWLAAG VERDIEPING					€ 7.885,00	€ -



Het metselwerk en voegwerk verkeren in voldoende technische staat. Voegwerk ter plaatse van trasraam licht aangetast. Op termijn herstellen conform bestaand. Voegwerk raamdorpelstenen wel vervangen.



De raamverbinding aan de achterzijde is ernstig aangetast. Dit heeft mede te maken met het enkelglas en de daarmee samenhangende condensvorming. De aantasting is dermate ernstig dat vervanging van het raam in de slaapkamer achter noodzakelijk is. Verbeteradvies: overal dubbelglas plaatsen incl. een ventoren (in verbeterplan meenemen).



Het kitwerk bij de aansluiting kozijnen met de gevel is uitgedroogd. Dit kitwerk moet vervangen worden.



De badkamer is gedateerd. Veel tegel zitten los of zijn gescheurd. De radiator is ernstig aangetast (reeds begroot). Advies: badkamer geheel vervangen. Toiletten zijn ook gedateerd maar technisch nog voldoende. Voor één nieuw toilet een stelpost aanhouden van 2.250,-.



Het schilderwerk van de liggende houten delen is schraal. Een nieuwe schilderbeurt is noodzakelijk van alle kozijnen aan de achterzijde. Met partieel houtrotherstel rekening houden.



Bij de dakvensters op zolder zijn (oude?) lekkageplekken geconstateerd. Dit is mogelijk veroorzaakt door verstopping van de tussenliggende goot. De goten regelmatig schoonmaken. De lekkageplek in de gaten blijven houden.

MODEL-BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

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.	par. 2.1.2 + 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	par. 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.	
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.	par. 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.	par. 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.	par. 3.6.2 / 3.10.2 + 3.11.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

MODEL-BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (VERVOLG)

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	par. 2.1.2 + 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK / GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	par. 3.6.2
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.	par. 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.	par. 3.6.2
B.3	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.	par. 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).	par. 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 inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	par. 3.10.2 + 3.11.2