

algemeen bouwkundig rapport

Volgnummer : 1234 AB-12

Keuringsadres : Voorbeeldweg 12 te Voorbeeldorp



foto van het gekeurde

Doel van de keuring: verkrijgen inzicht in de bouwkundige staat in verband met aankoop van de woning.

ALGEMEEN BOUWKUNDIG RAPPORT

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	Volgnummer: 1234 AB-12
AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
naam: de heer R. Opdrachtgever adres: Opdrachtstraat 34 postcode/ plaats: 2345 CD Opdrachtstad telefoon: niet bekend aanwezig bij inspectie: ja opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	bedrijf: bouwkundig adviesburo Wapendal adres: Parkweg 198 postcode/ plaats: 2271 BE Voorburg telefoonnummer: 070-3869367 naam inspecteur: J. Freeke nummer Kamer van Koophandel: 27160034 ingeschreven als: bouwkundig adviesburo
WONING	VERANTWOORDING
adres: Voorbeeldweg 12 postcode/ plaats: 1234 AB Voorbeeldorp woningtype: eengezinswoning anders: bouwjaar(indicatie): ca 1900 bouwaard: steen weersomstandigheden: lichte sneeuwval	Datum inspectie: woensdag 23 februari 2005 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: J. Freeke (handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 1.650,=		€ 1.650,=
Totaal kelder			
Totaal begane grond	€ 16.700,=		€ 16.700,=
Totaal verdiepingen			
Totaal zolder			
Totaal installaties			
TOTAAL WONING	€ 18.350,=		€ 18.350,=

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
Code	Element	Locatie	Actie	k.v.(%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
A.0	Fundering	Pand is aan de rechterzijde in lichte mate verzakt, de verzakking lijkt gestabiliseerd. Geen optrekkend vocht gemeten in bouwmuren.	O			
A.1	Kruipruimte	Kruipruimte tijdens keuring niet toegankelijk door ontbreken van vloerluiken. Vervangen ventilatieroosters in voor- en achtergevel.	O/V	100	€ 250,=	
A.2	Portiek / galerij	Niet van toepassing.				
A.3	Dak	Visueel in goede staat.	O			
A.3.1	Dakbedekking	Leien, singels, dakpannen en vermoedelijk bitumineuze bedekking. Leien voorgevel uitgezakt, vervangen zink bekleding goot voorgevel.	O/V	100	€ 1.250,=	
A.3.2	Schoorstenen	Visueel in goede staat.	O			
A.4	Brandveiligheid	Aanbrengen brandwerend plafond in kast van cv-ketel, plaatsen rookmelders gewenst.	N advies	100	€ 150,=	
A.5	Ongedierte / zwam	Geen sporen van ongedierte en/of zwam waargenomen.				
A.6	Diversen					
	TOTAAL ALGEMEEN				€ 1.650,=	

KEURINGSRESULTATEN PER BOUWLAAG:						
Bouwlaag: begane grond en 1 ^e verdieping						
Code	Element	Locatie	Actie	k.v.(%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Niet van toepassing.				
B.1.2	Metselwerk gevels	Ontbrekend voegwerk voor- en achtergevel, diverse zetscheuren in metselwerk voorgevel, rollaag topgevel gedeeltelijk los. Vervangen stukwerk	V/H	100	€ 5.500,=	
B.1.3	Metalen constructiedelen	Visueel in goede staat.				
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Hout, kozijn achterkamer, dakkapel achterzijde, raam voorzijde en dakkapel voorzijde plaatselijk aangetrast door houtrot, diverse plaatsen zijn in het verleden hersteld.	V/H	100	€ 8.000,=	
B.2.2	Schilderwerk buiten	Schilderen houtwerk voor- en achtergevel.	V	100	€ 3.200,=	
B.3	Vloeren	Visueel in goede staat.				
B.4	Sanitair	In goede staat.				
B.5	Ventilatie / vocht	Ventilatie visueel aanwezig.				
B.6	Diversen					
	TOTAAL BOUWLAAG				€ 16.700,=	

TOELICHTING:

Code:	verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen
Locatie:	de plaats waar de voorziening moet worden getroffen
Actie:	S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
k.v. (%)	kostenverdeling bij gestapelde bouwen; 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
Direct noodzakelijke kosten:	kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van schade of vervolgschade
Op termijn noodzakelijke kosten:	kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport toe te voegen onderhoudsplan

TECHNISCHE INSTALLATIES:						
Onderdeel	Locatie	Actie	k.v.(%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	
Elektrische installatie	De elektrische installatie heeft 3 groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar.					
Binnen waterleiding	De binnenwaterleiding is, voorzover zichtbaar, uitgevoerd in koper.					
Gasinstallatie	Visueel geen gebreken aan de gasinstallatie waargenomen.					
Openhaard						
Verwarming	De woning wordt verwarmd door een cv-installatie.					
Cv-ketel, bouwjaar en type	De cv-ketel hangt in een kast op de 1 ^e verdieping. merk Vaillant, bouwjaar volgens opgaaf verkopend makelaar ca 2002.					
TOTAAL INSTALLATIES				PM		

Opmerkingen:

Het pand vertoont een lichte scheefstand aan de rechterzijde, de verzakking lijkt gestabiliseerd, door de zetting zijn er scheuren in de voorgevel ontstaan.

De kruipruimte was tijdens de keuring niet toegankelijk en is derhalve niet geïnspecteerd, eventuele kosten aan dit onderdeel zijn dus niet in de kostenraming opgenomen.

Het dak was tijdens de keuring niet toegankelijk en is derhalve vanuit de dakramen en via het buurpand geïnspecteerd, eventuele kosten aan dak en/of schoorstenen zijn niet in de kostenraming opgenomen.

Conclusie:

De geconstateerde gebreken zitten aan de buitenzijde van het pand, na uitvoering van de in dit rapport genoemde gebreken verkeert het pand weer in een goede staat van onderhoud.



De leien van het voordak schild zijn uitgezakt en dienen vervangen te worden. De rollaag van de topgevel zit gedeeltelijk los.



Het voegwerk van de voorgevel is uitgesleten en zal vervangen moeten worden.



In de voorgevel is een zetscheur zichtbaar veroorzaakt door de zetting van het pand.



Het houtwerk van de dakkapel aan de achtergevel is plaatselijk gerepareerd vervanging op termijn noodzakelijk.



Plaatselijk ontbrekend voegwerk van de achtergevel.



Ontbrekende ventilatie-roosters van de kruipruimte.



Het kozijn van de achterkamer is op diverse plaatsen gerepareerd.



Foto van de achtergevel.

Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen / aanbevelingen	NEN-Norm	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.	6702	73
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatie-openingen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).		95
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.	6702 2778	89 89
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte singels opnieuw bevestigen of de dakbedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zonodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	2778	89
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stukwerk 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.	1087 2778	92/89
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen		
A.5	ONGEDIERTE / ZWAM Bestrijding van ongedierte / zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.		

Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

Code	Eisen / aanbevelingen	NEN-Norm	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen	6702	73
B.1.2	METSELWERK		
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	2778	89
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.		
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig de bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	6702	89
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.		73
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 de te openen delen. Lood- en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	2778 6702 2778	89 89
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden – eenmaal met corrosiewerende verf – en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen). Kapot glas vervangen.	2778	89
B.3	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).	6702	73
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 inpanidige keukens, badkamers en w.c.'s dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.		92

Toelichting bij het algemeen Bouwkundig Rapport

Doel van de keuring

Bij aan- of verkoop van de woning is het doel van de keuring het verkrijgen van inzicht in de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken aan de woning (achterstallig onderhoud). Dit is van belang voor de koper.

Onder de kosten van direct noodzakelijk herstel worden verstaan de kosten die direct moeten worden gemaakt om verdere schade of vervolgschade aan de woning te voorkomen.

Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd voor zover deze bereikbaar en toegankelijk zijn, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten moet worden gerekend om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen worden verantwoord onder 'diversen'.

Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op pagina 5 en 6 van dit bouwkundig rapport.

Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering etc. Indien wij van mening zijn dat aanvullend specialistisch onderzoek noodzakelijk is wordt dit vermeld bij opmerkingen.

Kostenindicaties

De kostenindicatie kunnen betrekking hebben op:

- direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijk herstel van gebreken;
- kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keus binnen 5,10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
- kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan dan wel een offerte ter zake.

De kostenindicaties worden:

- afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk: op termijn noodzakelijk; verbetering);
- gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-het-zelf-werkzaamheden);
- vermeld inclusief BTW;
- indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
- vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken:

De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

Geldigheid

De geldigheidsduur van dit rapport bedraagt 3 maanden na datum keuring zoals vermeld op bladzijde 2 van dit rapport.

Eventuele aansprakelijkheden dienen binnen deze termijn schriftelijk te worden ingediend bij ons bureau. Wij zijn geen enkele aansprakelijkheid verschuldigd dan jegens derden behoudens de opdrachtgever zoals deze is vermeld op bladzijde 2 van dit rapport.