

BOUWTECHNORAPPORT

Tussenwoning
Leemkuilenweg 4
5851 DE Afferden



Adviesnummer: 9805

Inhoud

1.	Algemene gegevens	3
2.	Doel bouwtechnokeuring	4
3.	Omvang van de inspectie en rapportage	4
4.	Werkwijze	4
5.	Kostenraming direct onderhoud en op termijn	4
6.	Houtvernielers	5
7.	Vergunningen – eigendom	5
8.	Algemeen	5
9.	Conditieomschrijvingen	6
10.	Afkortingen	7
11.	Toelichting	8
12.	Bouwtechnische staat	11
13.	Programma van eisen en aanbevelingen NHG	24

Dit rapport is eigendom van de opdrachtgever.
Kopie wordt digitaal bewaard bij Peters Bouwkundig Adviesbureau.

1. Algemene gegevens

Opdrachtgever:

Naam:	Destion Verkoop
Adres:	Postbus 199
Postcode:	6590 AD
Plaats:	Gennep
Telefoonnummer:	088-1990000

Rapportgegevens:

Adviesnummer:	9805
Opdrachtdatum:	18-mrt-2025
Inspectiedatum:	01-apr-2025
Inspectietijdstip:	13:30
Rapportagedatum:	02-apr-2025

Objectgegevens:

Straat:	Leemkuilenweg 4
Postcode:	5851 DE
Plaats:	Afferden
Object type:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1981

Bijzonderheden:

In gebruik tijdens inspectie:	Neen
Gestoffeerd - gemeubileerd:	Neen
Aanwezig bij opname:	Toegang middels mutatiesleutel
Eigendomsvorm:	Koop
Weersgesteldheid bij opname:	Zonnig
Temperatuur:	12 °C

Keuring:

Soort waarderingsnormen:	Beoordeling volgens de NTA8060 / NEN 2767 richtlijnen.
Peildatum bureau kostenbestand:	Casadata 2025

Auteur:

Bouwkundige:	Ing. Wouter Strien (IWI gecertificeerd) namens Peters Bouwkundig Advies Bureau
--------------	--

2. Doel bouwtechnokeuring

Doelstelling van de bouwtechnokeuring is zicht op de bouwkundige kwaliteit van het object. De inspectie is uitgevoerd in het kader van de wettelijke meldingsplicht. Dit rapport geeft de bevindingen weer.

3. Omvang van de inspectie en rapportage

De inspectie en rapportage hebben betrekking op het object zoals omschreven in de opdrachtbevestiging. Uitgangspunt is inspectie en rapportage van het hoofdbouw en 1 bijgebouw zoals dat is aangetroffen. Andere bijgebouwen zoals tuinhuisjes, loodsen, kassen, veranda's e.d. maken geen deel uit van de inspectie en rapportage, tenzij dit nadrukkelijk is aangegeven.

4. Werkwijze

- De bouwtechnokeuring bestaat uit een visuele - niet destructieve - inspectie ter plaatse. Dit betekent dat de onderdelen zijn geïnspecteerd die op het moment van inspectie zichtbaar en bereikbaar waren. Met bereikbaar bedoelen we o.a. ladderhoogte tot 3,5 meter.
- Onderdelen die schuil gaan achter betimmeringen, afwerkingen, bekledingen, inventaris, begroeiingen e.d. zijn niet geïnspecteerd en daarom niet opgenomen in deze rapportage. Indien er toch een conditiescore is aangegeven dan is deze gebaseerd op een ervaring / indruk.
- Kruipruimtes zijn beoordeeld in de directe omgeving van het luik. De conditiescore voor de kruipruimte is, bij niet volledige toegankelijkheid een deel-waardering. Indien deze ruimte niet bereikbaar was, kan er geen oordeel gegeven worden over de kwaliteit van de funderingsconstructie / onderzijde vloerconstructie.
- De inspectie is een momentopname waarbij weersgesteldheid, inventaris, bereikbaarheid en toegankelijkheid de volledigheid van de inspectie kunnen beïnvloeden. Wanneer de feitelijke conditie van een onderdeel niet kan worden vastgesteld, is aanvullend specialistisch onderzoek nodig.
- Voor aanvang van de inspectie is de inspectiewijze besproken. Alle aanwezigen hebben voor aanvang van de inspectie ingestemd met de benoemde inspectiewijze.

5. Kostenraming direct onderhoud en op termijn

- Onder de kostenraming direct onderhoud vallen alle activiteiten die er op gericht zijn om het gebouw of onderdelen daarvan op een gemiddeld onderhoudsniveau te brengen. Daarbij horen ook de punten die betrekking hebben op veiligheid en gezondheid van de gebruikers.
- Bij kosten op termijn vertoont het bouwdeel duidelijk sporen van veroudering. Binnen vijf tot tien jaar zal herstel moeten plaatsvinden.
- De genoemde bedragen zijn gebaseerd op globale eenheidsprijzen en bedoeld om een budget te bepalen om het object kwalitatief in stand te houden. Daadwerkelijke herstel- en verbeterkosten zijn bij uitvoering uiteraard afhankelijk van keuzes omtrent materialen, uitvoerende partij, termijn, planning, enzovoort. Voor een nader gespecificeerde begroting is over het algemeen nauwkeuriger onderzoek dan wel een meting nodig. Hulpmiddelen zoals steigers, etc zijn dan ook niet opgenomen in deze kostenraming.
- Bedragen lager dan € 100 zijn niet geraamd.
- Activiteiten die volgens oordeel van de bouwkundige door de eigenaar zelf kunnen worden uitgevoerd, zijn niet geraamd en aangemerkt als zelfwerkzaamheid (Z.W.)
- Eventuele kosten voor een verbouwing en/of verbetering worden bij een verkooprapportage niet benoemd en zijn dan ook niet weergegeven.

6. Houtvernielers

Onder houtvernielers verstaan we houtaantastende insecten/schimmels zoals houtworm, boktor en bruinrot, rot, schimmels en zwammen. Aantasting door houtvernielers is niet altijd waar te nemen omdat het schuil kan gaan achter afwerkingen, huisraad en vervuiling. Bij aanwezigheid van houtvernielers is altijd een complete nadere (destructieve) inspectie nodig. Indien de bouwkundige het mogelijk acht, neemt hij een ramingsbedrag op voor de bestrijding van de houtvernielers.

7. Vergunningen – eigendom

De inspectie en rapportage hebben betrekking op het object zoals vastgelegd in de opdrachtbevestiging.

Onderstaande zaken maken geen deel uit van het onderzoek, tenzij nadrukkelijk aangegeven:

- Onderzoek onvolkomenheden in de woning ten opzichte van het geldende (van toepassing zijnde) bouwbesluit
- Beschikbaarheid / geldigheid van bouwvergunningen, bestemmingen, wijziging bestemmingen e.d.
- Mogelijke eisen ten aanzien van monumenten, beschermd dorps / stadsgezicht en / of beeldbepalend gebouw
- Eigendomsrecht van aangetroffen onderdelen. Opdrachtgever moet zelf onderzoek doen naar de eigendomsvorm van bijvoorbeeld; boilers, zonnepanelen, CV ketels, kozijnen e.d.

8. Algemeen

Buiten de inspectie en de rapportage vallen:

- Terreinafscheidingen, terreinverhardingen en tuininrichting
- Zonweringen en rolluiken
- Alarminstallaties en bliksem beveiligingsinstallaties
- Hydrofoorinstallaties
- Zwembad (installatie), beregeningsinstallaties en/of bronnering-systemen
- Rioolbemalingen
- Temperatuurregelingen (zoals airco installaties en (hybride)warmte pomp installaties)
- Rook – stookkanalen
- Keukenapparatuur
- Alternatieve energiebronnen (zoals PU panelen)

Als er een conditiecijfer is aangegeven dan berust de waardering daarvan slechts op een indruk. Gespecialiseerde bedrijven kunnen de kwaliteitseis van bovenstaande onderdelen beoordelen.

9. Conditieomschrijvingen

De conditie van de in dit rapport aangegeven bouwdelen zijn weergegeven in 6 niveaus welke zijn afgeleid van de richtlijnen welke in de NEN2767 worden gehanteerd.

Conditiescore NEN 2767-1:2017 (en verder)						
GEBREK		OMVANG				
		< 2% incidenteel	2 - 10% plaatselijk	10 - 30% regelmatig	30 - 70% aanzienlijk	> 70% algemeen
gering	INTENSITEIT					
	begin	1	1	1	1	2
	gevorderd	1	1	1	2	3
	eind	1	1	2	3	4
serieus	begin	1	1	1	2	3
	gevorderd	1	1	2	3	4
	eind	1	2	3	4	5
ernstig	begin	1	1	2	3	4
	gevorderd	1	2	3	4	5
	eind	2	3	4	5	6

1 Uitstekende conditie

- Het element verkeert in nieuwbouw kwaliteit

2 Goede conditie

- Het verouderingsproces van het element is op gang gekomen.

3 Redelijke conditie

- Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep.

4 Matige conditie

- De functieervulling van het element is niet meer gewaarborgd.

5 Slechte conditie

- De functieervulling van het element is niet meer gewaarborgd.

6 Zeer slechte conditie

- Technisch rijp voor sloop

10. Afkortingen

n.o.g. Nader onderzoek gewenst

Er is hak- en breekwerk of historisch onderzoek nodig om de oorzaak / omvang van het gebrek of tekortkoming nader te bepalen.

z.w. Zelfwerkzaamheid

Activiteiten die volgens de inspecteur door zelfwerkzaamheid uitgevoerd kunnen worden. Bijvoorbeeld: periodieke activiteiten zoals het schoonmaken van goten, platte daken e.d.

n.b. Niet begroot

Deze onderdelen zijn naar eigen idee en wens van opdrachtgever nader te budgetteren, zoals bijvoorbeeld het moderniseren van sanitair en keukens.

n.v.t. Niet van toepassing

Onderdelen die niet specifiek op het gekeurde object van toepassing zijn.

b.g.h. Behoeft uit bouwkundig oogpunt gezien geen herstel

Herstel is hierbij niet noodzakelijk, bijvoorbeeld lichte scheurvorming in muurvlakken als gevolg van krimp.

n.t.i. Niet te inspecteren

Het betreffende onderdeel is voor minder dan 50% waar te nemen. Voor een definitieve beoordeling is het nodig om onderdelen te demonteren.

11. Toelichting

1 Oriëntatie

Als voorgevel is in dit rapport de gevel aangehouden parallel aan de straat.

2 Gevels

Plaatselijk is sprake van zeer lichte scheurvorming. Uit bouwkundig oogpunt gezien is dit geen gebrek. Reparatie is niet zinvol omdat door thermische werkingen van de gevel de reparatie op termijn weer los zal komen. Bovendien accentueren de afwijkende kleur en structuur van de reparatiemortel de scheuren.

3 Dakconstructie en dakbedekkingen

Het hellende dak is gedekt met beton pannen waarvan de conditie, na enkele kleine ingrepen, als voldoende is aan te merken.

De zichtbare dakconstructie is vanaf de onderzijde beoordeeld en als voldoende te kwalificeren nadat de pannenbedekking inclusief doorvoeren plaatselijk onderhouden wordt.

Het platte dak van het bijgebouw is bedekt met bitumen waarvan de kwaliteit als matig is aan te merken. Geraamd is met de uitvoering van onderhoud en het op termijn vervangen van de bedekking.

4 Binnen en buiten schilderwerk

Onder in tact zijnde verflagen kan lichte houtaantasting aanwezig zijn. Uitgangspunt in dit rapport is bestrijding / herstel daarvan bij de eerstvolgende schilderbeurt.

5 Kleur schilderwerk/coating

Donkere kleuren absorberen extreem veel warmte door straling van de zon. Hierdoor zal het onderliggende materiaal bovenmatig krimpen en naderhand weer uitzetten. Deze sterke veranderingen belasten de verf-/coatinglaag sterk. Bovendien worden bij lichte kleuren onregelmatigheden in de verf-/coatinglaag eerder opgemerkt.

6 Isolerende beglazing

De beoordeling van de thermische functionaliteit van isolerende beglazing is sterk afhankelijk van de weersomstandigheden op moment van inspectie. Aan de in dit rapport gegeven conditiebepaling kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

7 Lichte scheurvorming in binnenmuren

Op grond van ervaring merkt de inspecteur op dat er achter de diverse wandafwerkingen scheurvorming aanwezig zal zijn. Er is hierbij geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van een bouwkundig gebrek. Reparatie (z.w.) is goed mogelijk.

Werkwijze: krab de scheuren met een driehoekige verfkrabber uit tot ± 5 mm. diepte. Na schoonmaken de V naad primeren met een goede latex. Vervolgens ná droging de V naad vullen met acrylaatkit.

8 Woningscheidende wand / vloerconstructies

De woningscheidende onderdelen zijn visueel beoordeeld vanuit dit object. Dit betekent dat de niet geïnspecteerde zijde van de constructie ('de burens') gebreken en tekortkomingen kan vertonen. Hierbij moet vooral gedacht worden aan eisen ten aanzien van branddoorslag en -overslag en de luchtdichtheid (geluid) van de constructie.

9 Kwaliteit wandafwerkingen

Indicatief meten van vocht en controle op scheurvorming toont aan dat de wandafwerkingen op enkele plaatsen van een matige kwaliteit is. Het is mogelijk dat er delen los komen bij het verwijderen van de huidige afwerking. De omvang daarvan is in dit stadium niet te bepalen en niet meegenomen in de kostenraming.

10 Holle baksteen vloerconstructie

In de woning is een holle baksteen vloerconstructie aanwezig. Dit type steenachtige vloerconstructie heeft beperkende eigenschappen ten opzichte van een reguliere steenachtige vloerconstructie. Denk hierbij aan draagkracht en doorbuiging. Daarnaast is dit type vloerconstructie gevoelig voor vocht. Vocht kan de wapening aantasten (roestvorming). Geadviseerd is om de onderzijde van een holle baksteen vloerconstructie welke blootgesteld wordt aan vocht regelmatig te (laten) inspecteren.

11 Kruipruimte

De kruipopening is beoordeeld rondom de opening. Dit betekent dat de waardering van de vloeren boven de kruipruimte niet bepaald is vanaf de onderzijde en daarom niet volledig is.

12 Permanente ventilatie

Iedere verblijfsruimte en sanitaire ruimte is beoordeeld op de mogelijkheid van permanente (inbraakvrije) ventilatie. Per vertrek is aangegeven op welke wijze en tegen welke kosten hieraan voldaan kan worden.

13 Verwarming

De installatie is visueel beoordeeld. In de kostenraming is een grote inspectie / onderhoudsbeurt van de leegstaande woning opgenomen. Vastgesteld is dat er CV leidingen in / onder betonvloeren zijn aangebracht. De kwaliteit daarvan is niet te bepalen.

14 Waterleidingen

De diverse afsluit- en aftapkranen zijn niet getest. Door oxidatie zijn de kranen veelal moeilijk of niet meer gangbaar. Het advies luidt om de kranen te inspecteren en zo nodig gangbaar te maken. Bovendien is het wenselijk om met een label de functie van de kranen aan te geven.

15 Gasinstallatie

De visuele inspectie geeft géén oordeel over de conditie van de gasinstallatie en -toestellen. Het advies luidt om bij het betrekken van het object een inspectie / onderhoudsbeurt uit te laten voeren.

16 Elektra

Het advies luidt om voor het betrekken van de woning de installatie te laten doormeten en eventuele kleine correcties (vervanging van schakelmateriaal) te laten uitvoeren.

17 Asbestverdacht materiaal

In het object is asbestverdacht materiaal aangetroffen. De aanwezigheid vormt geen gevaar voor de gezondheid. Bij bewerking van het materiaal (slopen, boren, zagen, breken e.d.) kan wel gevaar ontstaan.

18 Samenhang disciplines

De kosten van de in dit rapport opgesomde activiteiten zijn gebaseerd op uitvoering in één productiestroom. Uitgangspunt is dat (bijvoorbeeld) een en dezelfde gevelsteiger voor meerdere werkzaamheden achtereenvolgens gebruikt kan worden.

19 Onderhoud

Rekening houdend met de in dit rapport opgesomde activiteiten en adviezen kan het object, ook op termijn, met regulier onderhoud in goede staat worden gehouden.

Advies

Laat elk jaar -bij voorkeur in het begin van de herfst- onderstaande onderdelen controleren / reinigen voor een optimaal rendement en resultaat:

- C.V. ketel (warmte toestellen)
- brand- / rookmelders
- ventilatie voorzieningen
- goten
- aardlekschakelaars

Totaal noodzakelijke kosten incl. BTW**€ 4.800,00**

Noodzakelijk geraamde kosten: De kosten die noodzakelijk zijn om het object gedurende een lange periode in stand te houden enerzijds en de noodzakelijke kosten die gemaakt moet worden om in het bouwwerk veilig te maken / te houden en de gezondheid van de gebruiker van het gebouw te waarborgen anderzijds.

Totaal termijn kosten incl. BTW**€ 2.000,00**

Alle ramingen voor activiteiten welke niet in de hierboven genoemde categorie behoren.

12. Bouwtechnische staat

1		Hellend dak binnen				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Constructie	3	Hout	Gordingkap In verband met gedeeltelijke afwerking alleen zichtbare constructie beoordeeld. Beoordeling is een indruk.	0,00	0,00
2	Dakbeschot	3	Prefab geïsoleerde dakplaat	In verband met gedeeltelijke afwerking / bereikbaarheid, alleen zichtbaar dakbeschot beoordeeld. Beoordeling is een indruk. Enkele (opgedroogde) lekkagesporen zichtbaar. Zie tabel dakbedekking / dak toebehoren buiten.	0,00	0,00
3	Dakafwerkingen		Zie plafonds diverse vertrekken		0,00	0,00
4	Rookkanaal uitw.	3	Steenachtig	Zichtbare lekkagesporen / doorslag. Zie schoorsteen exterieur. Let op! Vermoedelijk bestaat de schoorsteendoorvoer uit asbest verdacht materiaal.	0,00	0,00
5	Dakdoorvoeringen	3	Metaal kunststof steenachtig	Lekkage sporen (opgedroogd) zichtbaar. Zie tabel daktoebehoren buiten	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00



Foto 01: Onderzijde hellend dak;
Rondom de schoorsteen zijn enkele
sporen van doortrekkend vocht
zichtbaar.

2	Vliering					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Constructievloer	3	Plafondhangers	In verband met bereikbaarheid. Beoordeling rond toegangsluik.	0,00	0,00
2	Kapconstructie		Zie onderzijde hellend dak		0,00	0,00
3	Algemeen		Diverse	Advies; Brand- rookmelder aanbrengen / controleren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

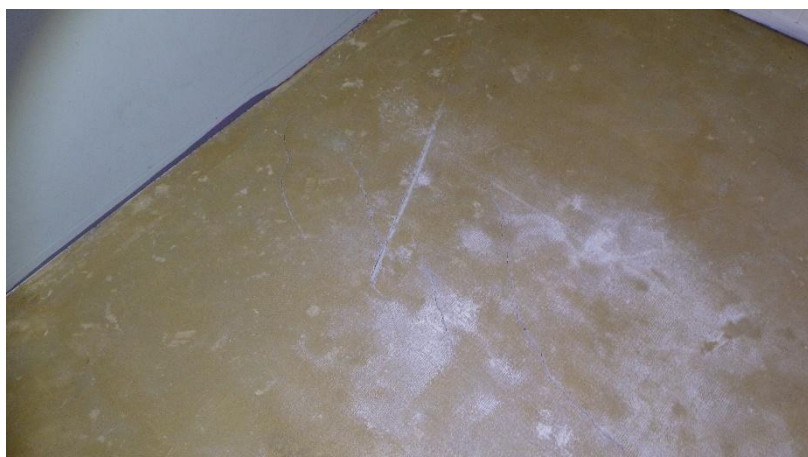


Foto 02: Zoldervloer; de cementdekvloer is plaatselijk losgekomen. Vermoedelijk door de aanwezigheid van leidingen.

3	Zolder					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Vloerconstructie	4	Steenachtige constructie	De cementdekvloer klinkt plaatselijk hol en ligt los. Plaatselijk herstelwerk uitvoeren.	500,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + Voorzetwand	Scheurvorming / oneffen (b.g.h.). Niets geraamd. Let op! De steenachtige scheidingswand is geplaatst op een hollebaksteenvloer. Een holle baksteenvloer heeft afwijkende eigenschappen ten opzichte van betonvloeren, zie toelichting.	0,00	0,00
3	Kapconstructie		Zie onderzijde hellend dak		0,00	0,00
4	Dakvenster	3	Hout / kunststof	Klein onderhoud uitvoeren. z.w.	0,00	0,00
5	Plafondafwerking	3	Houten schroten		0,00	0,00
6	Algemeen		Diverse	Advies; Brand- rookmelder aanbrengen / controleren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					500,00	0,00

4		Slaapkamer - Voorzijde rechts				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Spac spuitwerk tegen beton	Onregelmatig / oneffen / lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + Behang	Lichte scheurvorming / onregelmatigheden zichtbaar (b.g.h.) Niets geraamd.	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + Laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen	3	Hout		0,00	0,00
5	Te openen delen	3	Hout		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Metaal + houten deur		0,00	0,00
8	Nachtventilatie	2	Natuurlijk		0,00	0,00
9	Dakvenster / dakraam	3	Hout/kunststof	Klein onderhoud uitvoeren z.w.	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

5			Slaapkamer - Voorzijde links			
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Spac spuitwerk tegen beton	Onregelmatig / oneffen / lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + Sierpleister/behang	Lichte scheurvorming / onregelmatigheden zichtbaar (b.g.h.) Niets geraamd.	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + Laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen	3	Hout		0,00	0,00
5	Te openen delen	3	Hout		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Metaal + houten deur		0,00	0,00
8	Nachtventilatie	2	Natuurlijk		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

6		Badkamer				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Spacwerk tegen beton	Onregelmatig / oneffen / lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Wanden	4	Steenachtig + betegeld/stucwerk	Het tegelwerk is overlaagd. Plaatselijk holklinkend / lichte scheurvorming voegwerk. Repareren.	400,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + betegeld	Plaatselijk holklinkend / lichte scheurvorming voegwerk. Repareren Z.W.	0,00	0,00
4	Gevelkozijnen bi+bu	3	Hout		0,00	0,00
5	Te openen delen	4	Hout	Omtrekspeling + hang- & sluitwerk nazien.	100,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Metaal + houten deur		0,00	0,00
8	Sanitair	3	Algemeen		0,00	0,00
9	Kitafdichtingen	4	Kit	Plaatselijke onthechting / vervuiling. Repareren / schoonmaken	200,00	0,00
10	Ventilatie	5	Natuurlijk	Mechanische ventilatie op bestaande ontluchting aanbrengen	800,00	0,00
Totaal					1.500,00	0,00



Foto 03: Badkamer; Het tegelwerk is overlaagd. Tussen de lagen tegelwerk is plaatselijk ruimte aanwezig.

7	Overloop					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Spac spuitwerk tegen beton	Onregelmatig / oneffen plafondafwerkingen zichtbaar op gehele verdieping b.g.h.	0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + sierpleister	Onregelmatige / oneffen wandafwerking zichtbaar op de gehele verdieping. b.g.h.	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + laminaat	Let op! Dit betreft een hollebaksteenvloer dit type vloerconstructies hebben afwijkende eigenschappen ten opzichte van betonvloeren (zie toelichting)	0,00	0,00
4	Gevelkozijn	3	Hout		0,00	0,00
5	Te openen delen	4	Hout	Omtrekspeeling + hang- & sluitwerk nazien.	100,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeurkozijn + deur	3	Metaal + houten deur	Beschadigingen. b.g.h.	0,00	0,00
8	Algemeen		Diverse	Brand - rookmelder aanbrengen / controleren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					100,00	0,00

8	Trappen					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Van 0 naar +1	3	Hout	Dichte trap (aan de onderzijde voorzien van een afwerking). Leuning vastzetten z.w.	0,00	0,00
2	Van +1 naar +2	3	Hout	Dichte trap (aan de onderzijde voorzien van een afwerking)	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

9		Woonkamer				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Spac spuitwerk tegen beton		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + sierpleister	Lichte scheurvorming / onregelmatigheden zichtbaar (b.g.h.) Niets geraamd.	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen bi+bu	3	Hout		0,00	0,00
5	Te openen delen	3	Hout		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Metalen kozijn + houten deur	Beschadigingen. b.g.h.	0,00	0,00
8	Nachtventilatie	3	Natuurlijk		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00



Foto 04: Woonkamer; Er zijn geen noemenswaardige verhoogde percentages vocht vastgesteld.

10	Hal					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Constructievloer	3	Steenachtig + tegels		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + sierpleister	Lichte scheurvorming / onregelmatigheden zichtbaar (b.g.h.) Niets geraamd.	0,00	0,00
3	Plafond	3	Stucwerk		0,00	0,00
4	Kozijnen bi+bu	3	Hout		0,00	0,00
5	Te openen delen				0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Voordeur	3	Hout		0,00	0,00
8	Binnendeur	3	Metaal + houten deuren	Beschadigingen. b.g.h.	0,00	0,00
9	Algemeen		Diverse	Brand - rookmelder aanbrengen / controleren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

11	Kruipruimte					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Toegang		Steenachtig luik	Achter voordeur Beoordeling rondom opening i.v.m. aanwezige omstandigheden. Asbest verdacht materiaal. Niets geraamd.	0,00	0,00
2	Onderzijde vloer	3	Holle Bouwsteen	Niet te inspecteren in verband met afwerkingen Na-geïsoleerd met spuit isolatieschuim	0,00	0,00
3	Klimaat	3	Tijdens inspectie droog		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00



Foto 05: Kruipruimte; De onderzijde van de vloer is voorzien van na-isolatie.

12	Toilet					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Stucwerk		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + betegeld/stucwerk		0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + betegeld		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen bi+bu	3	Hout		0,00	0,00
5	Te openen geveldelen	3	Hout		0,00	0,00
6	Beglazing	2	Enkel		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Metaal kozijn + houten deur		0,00	0,00
8	Sanitair	3			0,00	0,00
9	Ventilatie	3	Natuurlijk	Via gevelraam. Advies: inbraak beveiliging aanbrengen.	0,00	0,00
10	Algemeen		Diverse	Let op! Beperkte afmetingen niets geraamd.	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00



Foto 06: Toilet; De toiletruimte is beperkt.

13	Keuken					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Spac spuitwerk tegen beton		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + betegeld/sierpleister		0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen bi+bu	3	Hout		0,00	0,00
5	Te openen geveldelen				0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
8	Keukeninrichting	3	Algemeen	Beoordeling is indruk. Apparatuur niet beoordeeld. Niets geraamd	0,00	0,00
9	Ventilatie	4	Natuurlijk + mechanische afvoer	Natuurlijke ventilatie manco. in verband met kans op inbraak, aanbrengen middels gevel/dakdoorvoer en voorzien van rooster.	100,00	0,00
11	Buitendeur	3	Hout		0,00	0,00
Totaal					100,00	0,00

14	Verwarming + Warm water					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Verwarmingsbron	3	HR Combi-ketel gas	Vaillant, bouwjaar: 2016	0,00	0,00
2	Warm water	3	Via Combi ketel		0,00	0,00
3	Opstelling ketel	3	Zolder		0,00	0,00
4	Rookgasafvoer	3	Hellend dak doorvoer		0,00	0,00
5	Radiatoren	3	Radiatoren	Plaatselijk corrosie. Conservering is (Z.W.)	0,00	0,00
6	Zichtbare leidingen	3	Metaal	Isolatie optimaliseren (Z.W.) Let op! Leidingen in de grond en in vochtige ruimte (kruipruimte) zijn gevoelig voor corrosie / aantastingen.	0,00	0,00
7	Algemeen		Diverse	Post voor algemene controle / metingen / correctie van gehele installatie. Hierin zijn kleine aanpassingen / vervangingen aan de installatie meegenomen.	400,00	0,00
Totaal					400,00	0,00

15	Elektra					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Groepenkast	2	7 groepen	Automaten	0,00	0,00
2	Aardlek	2	3 x	Let op! Aardlekschakelaar dient regelmatig getest te worden.	0,00	0,00
3	Krachtgroep	2	1 x kookgroep 2 x 230		0,00	0,00
4	Zichtbare bedrading		Zie algemeen		0,00	0,00
5	Stopcontacten/schakelaars		Zie algemeen		0,00	0,00
6	Algemeen		Diverse	Post voor doormeten en algemene controle / veiligheidsmeting / correctie (incl. aarding). Hierbij zijn kleine aanpassingen / vervangingen aan de installatie meegenomen. Groepenverdeelkaart aanbrengen	400,00	0,00
Totaal					400,00	0,00

16	Gas					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Zichtbare leidingen	3	Metaal	Let op!! Niet gebruikte gaskranen afdoppen!	0,00	0,00
2	Algemeen		Diverse	Post voor afpersen en algemene controle / correctie. Hierin zijn kleine aanpassingen / vervangingen aan de installatie meegenomen.	200,00	0,00
Totaal					200,00	0,00

17	Waterleiding					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Leidingen	3	Divers		0,00	0,00
2	Algemeen		Diverse	Voor overdracht gezamenlijk controleren op goede werking vorst vrije montage en gangbaar / sluitbaar maken en afsluiters van labels voorzien (Z.W.)	0,00	0,00
3	Afsluit / aftapkranen / appendages	3	Messing	Zie algemeen	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

18	Rioleringen					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Zichtbare leidingen binnen	3	Kunststof		0,00	0,00
2	Algemeen		Diverse	Beperkt getest op werking / aansluiting grondriool.	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

19	Overkapping					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Overkapping	6	Hout	Einde levensduur. Geraamd is met het verwijderen en afvoeren van de overkapping.	400,00	0,00
2	Algemeen				0,00	0,00
Totaal					400,00	0,00



Foto 07: Overkapping achterzijde; Het houtwerk is vergaan. De overkapping heeft zijn einde levensduur bereikt.

20		Dakvoorzieningen buiten				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Schoorsteen gemetseld	4	Baksteen	Op termijn voegwerk repareren. Lood nazien en beter aankloppen en indien nodig vasthechten.	0,00	800,00
3	CV rookgasafvoer	3	Metaal	Goten schoon maken z.w.	0,00	0,00
4	Ventilatie dakdoorvoer	3	Kunststof	Goten schoon maken z.w.	0,00	0,00
5	Dakkapel	3	Dakopbouw	Zie schilderwerk gevels. Op termijn onderhoud uitvoeren aan aansluitingen en betimmeringen	0,00	600,00
6	Dakvenster / dakraam	3	Dakvenster	Goten schoon maken z.w. Zie betreffende vertrek.	0,00	0,00
Totaal					0,00	1.400,00

21		Daken buiten				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Bedekking hellende daken	3	Betonpannen	Beoordeeld via dakopeningen en vanaf maaiveld niveau en is een indruk.	0,00	0,00
2	Nok en hoeken	3	Betonpannen	Zie bedekking hellende daken.	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

22		Goten				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Goten	4	Zinken mast goot	Lekkage zichtbaar. Repareren en klein onderhoud uitvoeren waarbij gelet dient te worden op naden en aansluitingen.	400,00	0,00
2	Algemeen		Diverse	Niet gecontroleerd op aansluiting en werking van grondriool Advies; Water van Hemel Water Afvoeren van de gevel af leiden i.v.m. (onnodige) vochtbelasting. Niets geraamd	0,00	0,00
Totaal					400,00	0,00

23	Gevels - Voorzijde					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gesloten gevels	3	Metselwerk	Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Voegwerk	3	Plat vol		0,00	0,00
3	Raamdorpels	3	Keramisch		0,00	0,00
4	Buitenschilderwerk	3	Op hout	Regulier onderhoud periodiek uitvoeren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

24	Gevels - Achterzijde					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gesloten gevels	3	Metselwerk	Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Voegwerk	3	Plat vol		0,00	0,00
3	Raamdorpels	3	Keramisch		0,00	0,00
4	Buitenschilderwerk	3	Op hout	Regulier onderhoud periodiek uitvoeren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

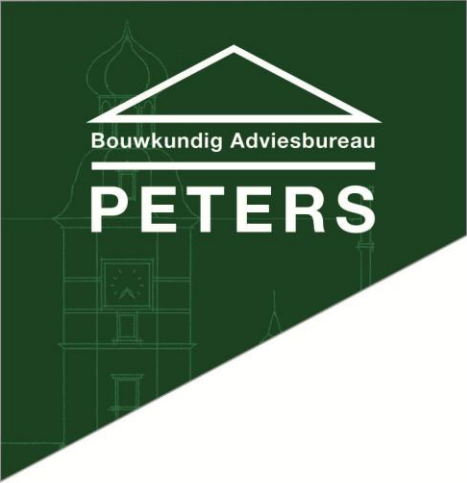
25	Bijgebouw					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gevels	3	Metselwerk	Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Kozijnen,deuren,ramen	3	Hout	Aantastingen zichtbaar. Herstellen kozijn (zie schilderwerk).	0,00	0,00
3	Vloer	3	Beton		0,00	0,00
4	Schilderwerk	3	Algemeen	Regulier onderhoud uitvoeren Z.W.	0,00	0,00
5	Dakconstructie	3	Hout		0,00	0,00
6	Dakbedekking	4	Platdak bedekking	Plaatselijk aantastingen / onregelmatigheden zichtbaar. Onderhoud uitvoeren waarbij gelet dient te worden op de naden, aansluitingen en opstanden. Op termijn dient de bedekking vervangen te worden.	200,00	1.200,00
Totaal					200,00	1.200,00

13. Programma van eisen en aanbevelingen NHG

Code	Eisen / aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopningen ten behoeve van de kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn. (let op puinstort)	§ 3.10.2
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 leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen 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, dakbeschoot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschoot balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte singles opnieuw bevestigen of bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan metsel-, voeg-, 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 loodwerk geheel vervangen.	§ 3,5,2 § 3,6,2 § 3,7,2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen.	
A.5	ONGEDIERTE / ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport	

Programma van eisen en aanbevelingen (vervolg)

Code	Eisen / aanbevelingen	Bouwbesluit
B.1.1	BETONWERK Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK / GEVELS	§ 3.5.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
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 bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
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.	§ 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.	§ 3.5.2
	Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden en eenmaal met corrosiewerende verf - en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig bij de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5)	§ 2.1.2. + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpanidige keukens, badkamers en w.c's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2. + § 3.7.2



Bouwkundig Adviesbureau

PETERS