

Opnamegegevens

Bouwkundige rapportage



PROJECTGEGEVENS

Klantgegevens

Klantnummer: 637
Contactpersoon: Liz en Frazer Young
Adres:
Postcode en plaats:
Telefoonnummer:
E-mail:

Aankopend makelaar

Bedrijfsnaam : n.v.t
Contactpersoon:
Adres:
Postcode en plaats :
Telefoonnummer:
E-mailadres:

Verkopend makelaar

Bedrijfsnaam: UP makelaars Gooi
Contactpersoon: Dhr. Hans-Pieter Ruhaak
Adres: Fransepad 7
Postcode en plaats: 1261 JC Blaricum
Telefoonnummer: 035-5339057
E-mailadres: hp@upmakelaarsgooi.nl

Inspectie gegevens

Projectnummer: 237
Inspectie gegevens: Sophialaan 30, Hilversum
Bouwjaar: 1926
Bouwtype: Metselwerk
Woning type: Hoekwoning
Aantal bouwlagen: 3
Weertype: Droog
Temperatuur: 23 graden

Uitgevoerd door: René Hilhorst
KvK nummer: 62563386
Datum inspectie: 20-08-2024
Mail: administratie@bouwkundigadviesbureauhilhorst.nl

INLEIDING.....	4
1. Gevels.....	5
1. Gevels.....	6
2. Daken	7
2. Daken	8
2. Daken	9
3. Kozijnen en houtwerk	10
3. Kozijnen en houtwerk	11
3. Kozijnen en houtwerk	12
4. Glas en schilderwerk	13
4. Glas en schilderwerk	14
5. Sanitair, keuken, hout kachel	15
6. Lood, zink en ijzerwerk	16
7. Technische installatie	17
7. Technische installatie	18
8. Technische installatie	19
9. Schuur, garage	20
11. Algemeen	21
SAMENVATTING	22
Algemene beoordeling.....	22
Overzicht kosten.....	22



INLEIDING

In het keuringsrapport geeft de bouwkundig adviseur aan de hand van een checklist een samenvatting van zijn bevindingen. Hierbij maakt de bouwkundige gebruik van waarderingsnormen, afkortingen en systemen voor het schilderwerk. Vooral ook na afloop van de inspectie geeft de bouwkundige mondeling informatie en toelichting, welke een essentieel onderdeel van de keuring uitmaken. Daarom is het belangrijk dat de aanvrager van de keuring daarbij ook zelf aanwezig is. Eventuele suggesties en opmerkingen van de aspirant-koper kunnen dan bovendien bij de keuring worden meegenomen.

Het doel van een keuring is om de aanvrager inzicht te geven in de bouwkundige staat van het huis. In dit verband wordt erop gewezen dat de keuring een momentopname is. Dit houdt in dat zelfs de weersgesteldheid de keuring kan beïnvloeden. Lekkages worden na een droge periode b.v. minder of niet gemakkelijk opgespoord.

Onderhoud, herstel, vervanging

In het keuringsrapport is zo mogelijk aangegeven welke onderdelen direct en welke op termijn aan onderhoud, herstel of vervanging toe zijn. Met "direct wordt bedoeld: is het bouwdeel beschadigd? Herstel moet in dat geval op korte termijn plaatsvinden om verdere schade te voorkomen. Met "op termijn": het bouwdeel vertoont duidelijk sporen van veroudering. Binnen enkele jaren is schade te verwachten en zal herstel moeten plaatsvinden. De bouwkundige raamt op aanvraag de kosten, indien mogelijk op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging. Een kozijn is b.v. in de onderdorpel aangetast door houtrot. De kostenraming gaat dan uit van het vervangen van de onderdorpel en niet van het vervangen van het gehele kozijn. Uit ervaring is gebleken dat dit reëel aansluit op de praktijk van verbouwen.

De kostenindicaties zijn voorts excl. BTW. Met andere woorden: het zijn bedragen die een ondernemer in rekening kan brengen. Er wordt van uitgegaan dat de ondernemer achterelkaar kan doorwerken en dat derhalve niet voor iedere werkzaamheid afzonderlijk b.v. een timmerman of andere specialist moet worden ingeschakeld. De kosten van o.a. stut-, sloop- en steigerwerk en eventuele vervolgschade (schade die tijdens het werk wordt veroorzaakt) zijn niet in de raming opgenomen.

Vooral bij oudere huizen kan het maken van ramingen voor bepaalde onderdelen bijzonder moeilijk zijn. Het kan voorkomen dat ingrijpendere werkzaamheden nodig zijn dan tijdens de keuring redelijkerwijs kon worden voorzien. B.v. men verwijdert een schrootjeswand omdat men liever een gestucte muur wil, maar dan blijkt dat van achter de schrootjes een enorm beschadigd stuk muur tevoorschijn komt. Er moet een hele dag een stukadoor aan de gang om de muur te herstellen. Bovendien lopen elektrische leidingen achter de schroten waar niets van klopt. In dat geval moet de elektricien komen om nieuwe leidingen/stopcontacten in de muur te frezen.

Vanzelfsprekend is de uiteindelijke prijs ook sterk afhankelijk van de gekozen materialen, de wijze van uitvoering enz. Landelijk, maar ook plaatselijk, kunnen grote prijsverschillen bestaan.

Visuele inspectie

De keuring geschiedt op basis van een visuele inspectie. Dit betekent dat in principe alleen wordt gekeken naar wat zichtbaar is. Constructieberekeningen worden niet uitgevoerd. Wel wordt er in voorkomende gevallen op gewezen dat het zinmig is dit onderzoek of deze berekeningen te laten uitvoeren. Voorbeeld: de bouwkundige vertrouwt de elektriciteits-installatie niet en raadt daarom aan deze door een nutsbedrijf te laten keuren of aldaar op zijn minst te informeren of de bestaande situatie door het nutsbedrijf in kwestie bij een controle wordt geaccepteerd. Inbouwapparatuur in de keuken (vaatwasser, oven, koelkast) heeft een gemiddelde levensduur van ong. 10 jaar. De werkelijke levensduur wordt echter sterk beïnvloed door de mate van onderhoud en het gebruik door de huidige bewoner. Daarom kan de kwaliteit van deze apparatuur niet worden beoordeeld via een zichtbare inspectie. De leeftijd van de apparatuur kan eventueel worden afgeleid uit de rekeningen die de verkoper op verzoek kan overleggen.

Wettelijke aansprakelijkheid



Inspectie en rapportage door de bouwkundig adviseur vinden plaats naar beste weten en inzicht. Waarnemingen en adviezen hebben uitsluitend betrekking op zichtbaar waarneembare feiten en omstandigheden van de op dat moment aangetroffen situatie. Niet voor inspectie bereikbare of bereikbaar gemaakte gedeelten maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de rapportage. Aansprakelijkheid betreffende niet zichtbare gedeelten wordt hiermee uitgesloten. De geldigheidsduur van het rapport is zes maanden na datum van keuring. Indien in deze periode geen transactie heeft plaats gevonden, dient een nieuwe keuring te worden uitgevoerd en kan aan dit rapport geen enkel recht meer worden ontleend.

Betekenis kwalificatie

G = Goed	Ruimvoldoende	vervanging op korte termijn en op middellange termijn is niet noodzakelijk.
R = Redelijk	Voldoende	vervanging op korte termijn is niet noodzakelijk.
M = Matig	Onvoldoende	vervanging op korte termijn zal noodzakelijk zijn.
S = Slecht	Ruimonvoldoende	vervanging per direct is noodzakelijk.






1. Gevels

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
1.1 Gevel (s). 	X	X			<p>Het metselwerk van de gevel (s) is in spouwmuur uitvoering. Gevels zijn na geïsoleerd. Zie foto:</p> <p>Oude scheurvorming (gevel linkerkzijde aangetroffen). De aanwezige scheurvorming is zichtbaar plaatselijk gerepareerd. Zie foto:</p>  <p>Info: In de linker gevel zijn diverse oude scheurvormingen geconstateerd. De scheurvorming wordt veroorzaakt door een onregelmatige zetting van de fundatie. De zetting en de scheurvorming zijn constructief gezien niet ernstig, gezien het jaartal van woning is herstel niet direct nodig.</p>
1.5 Voegwerk		X			Het voegwerk van de gevels zijn in redelijke staat.
1.6 Raamdorpels	X	X			Raamdorpels zijn in redelijke/goede staat.



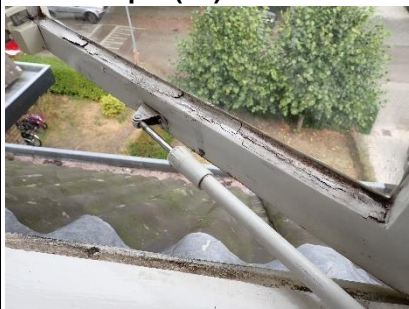

1. Gevels

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
1.7 Schoorsteen (en) 					<p>De linker en nok schoorstenen, zijn van afstand (straatniveau en/of drone) beoordeeld. Het metsel, voeg, en loodwerk is ouder.</p> <p>Los metselwerk aan de nok schoorsteen aanwezig. Zie foto:</p>   <p>Aan het (nok) schoorsteen kanaal, nat gemeten. Zie foto:</p> <p>Op korte termijn rekenen op reparatie van het voeg/lood en/of metselwerk van de nok schoorsteen.</p> <p>De linker schoorsteen is in redelijke staat. Advies: zaling goot periodiek schoonmaken. Zie foto:</p>  <p>De nok schoorsteen is mandelig. 50% van deze kosten zijn voor rekening van de eigenaar van het belendende perceel.</p>
1.8 Fundering	X	X			<p>Gemetselde fundering op staal.</p> <p>In het opgaande muurwerk zijn voor zover waarneembaar geen verzakkingen te zien.</p> <p>Gezien het gevelbeeld en de dragende wanden is de fundering voor zover zichtbaar in goede/redelijke staat.</p>

2. Daken

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
2.1 Pannendak  	X				<p>Op de schuine dakvlakken liggen keramische dakpannen.</p> <p>Steekproef gewijs enkele pannen gelicht voor inspectie van de panlatten en dakbeschoot. Op het dakbeschoot ligt een damp open folie. Zie foto:</p> <p><i>De levensduur van pannen bedraagt gemiddeld circa 80 jaar. Bij vervanging dient rekening te worden gehouden met nieuwe daktengels, panlatten, en plaatselijke reparatie van het dakbeschoot.</i></p>
2.3 Kapconstructie 	X	X			<p>De kapconstructie is vanwege de aanwezige afwerking beperkt inspecteerbaar.</p> <p>Volgens opgave van binnenuit geïsoleerd met een altraflex folie.</p> <p>In de onderliggende constructie oude lekkage en/of vochtplekken waargenomen. Bij meting droog.</p> <p>In de kapconstructie zijn geen aantastingen van houtvernielers en/of parasieten aangetroffen. Echter bij oude woningen is dit nooit uit te sluiten.</p> <p><i>Indien aanwezig is altijd een specialistisch onderzoek aan te bevelen. Uitvoering geschied door een gecertificeerd bedrijf. Houtvernielers zijn: houtworm, boktor, zwam, schimmels, en dergelijke.</i></p>

2. Daken

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
<p>2.4 Dakramen</p> 		X			<p>Type Velux. Dakraam is ouder. Op termijn rekenen op vernieuwing. Zichtbaar plaatselijk aangetast. Zie foto:</p>  <p>Indien het plaatsen van een nieuw houten dakraam type Velux wenselijk is. Rekening houden met een bedrag van circa € 780,- Prijs afhankelijk van het formaat.</p> <p>Het dient de aanbeveling de aanwezige gootstukken regelmatig vrij te houden van bevuiling.</p>
<p>2.5 Dakkapel (en).</p>   <p>Info: <i>Moderne bitumineuze dakbedekkingen hebben een levensduur van circa 15 tot 20 jaar. Kritieke punten bij dit soort daken zijn de diverse detailleringen en aansluitingen.</i></p> <p>Info: <i>Zinken dakbedekkingen hebben een levensduur van circa 25 tot 30 jaar. Kritieke punten bij dit soort daken zijn de diverse detailleringen en aansluitingen</i></p>		X			<p>Bitumineuze en zinken dakbedekking zijn in redelijke staat. Het betreft platdak (en) waarvan de balkconstructie niet zichtbaar is. Het geheel is afgewerkt. Zie foto:</p>  <p>Kozijnwerk zijn voor zover zichtbaar in redelijke staat.</p> <p>Draairamen zijn niet geschikt om isolatieglas in te plaatsen. In een te lichte houtzwaarte uitgevoerd.</p> <p>Zichtbaar zijn diversen draairamen aangetast. Zie foto: Voor het vervangen van draairamen, rekening houden met bedragen van circa € 785,- per draaiend deel.</p> <p>Overstekken en boeidelen zijn redelijk.</p> <p>De zijwangen zijn betimmerd met houten plaatmateriaal. Het achterliggende gedeelte is niet controleerbaar.</p> <p>Het schilderwerk is in redelijke/matige staat.</p> <p>De volgende werkzaamheden uitvoeren: Lood/voedlood nazien met batuband. Zie foto: Boeilijsten vervangen. schilderbeurt plannen.</p>

2. Daken

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
2.9 Aanbouw 	X	X			<p>Het metselwerk van de aanbouw is in spouwmuur uitvoering. Het betreft een platdak waarvan de balkconstructie niet zichtbaar is.</p> <p>Kozijnen, ramen, en deuren zijn in hardhouten uitvoering. Geen verhoogde vocht gemeten.</p> <p>EPDM bedekking is voor zover zichtbaar in redelijke/goede staat.</p> <p>Advies: dakvlakken periodiek reinigen (uitlopen schoonmaken).</p>  <p><i>Info:</i> Moderne EPDM dakbedekkingen hebben een levensduur van circa 15 tot 20 jaar. Kritieke punten bij dit soort daken zijn de diverse detailleringen en aansluitingen en/of krimp.</p>
2.10 Balkon (s) 		X			<p>Het balkon is met een bitumineuze dakbedekking bedekt. De onderliggende constructie is niet inspecteerbaar.</p> <p>Advies: uitloop periodiek schoon maken. Zie foto:</p>
2.11 Erker		X			<p>Aan het kozijn raamwerk, geen verhoogde vocht gemeten.</p> <p>Bij schilderwerk, rekening houden op stop en herstel aan de houten onderdelen. Zie foto:</p> 



3. Kozijnen en houtwerk

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
3.1 Kozijnen (en) 		X			<p>De houten kozijnen zijn in redelijke staat. Bij meting geen verhoogd vocht gemeten.</p> <p>Aan enkele kozijnen is zichtbaar reparatie gepleegd.</p>
3.6 Overig houtwerk 		X			<p>De boeidelen en overstekken zijn voor zover zichtbaar in redelijke staat. De achterliggende constructie (houtwerk) is niet inspecteerbaar.</p> <p>Bij meting verhoogde vochtigheid gemeten in de onderliggende constructie aan de linker voorzijde (lekkage goot). Zie foto:</p> <p>Overstekken zijn zichtbaar geplamuurd en gestopt.</p>



3. Kozijnen en houtwerk

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
3.7 Trappen 	X				<p>De trap naar de 1e en 2e verdieping is in goede staat.</p> <p>U dient altijd rekening te houden met het beter vastzetten van de aanwezige leuning en traphekken.</p>
3.8 Vloeren en balklagen 	X				<p>De verdiepingsvloeren verkeren voor zover zichtbaar in goede staat. Bij het belopen van de vloeren was er geen noemenswaardige vering/doorbuiging aanwezig. Dit geeft echter geen garantie.</p> <p>Begane grondvloeren verkeren voor zover zichtbaar in een goede staat. In gestorte betonnen zwaluwstaart platen uitvoering.</p> <p>Bij het belopen van de vloeren was er geen noemenswaardige vering/doorbuiging aanwezig, wat bij een eventuele aanwezigheid op mogelijke gebreken had kunnen wijzen. Der halve is de indruk voldoende. Dit geeft echter geen garantie.</p> <p>Begane grondvloeren zijn geïsoleerd met steenwolplaten.</p> <p>Info: <i>De begane grondvloer wordt in dien mogelijk, aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde is dat er voldoende kruipruimte (minimaal 50 tot 60 cm) aanwezig is en deze niet belemmerd wordt door leidingen buizen of andere obstakels. Wanneer er water staat in de kruipruimte wordt deze niet geïnspecteerd. Strijkbalken zijn beperkt controleerbaar. Deze liggen dicht tegen de gevel en worden hierdoor sneller aangetast door vocht.</i></p>


3. Kozijnen en houtwerk

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
3.9 Kruipruimte 	X	X			De kruipruimte was bij opname droog er wordt voldoende geventileerd. Bereikbaar via een opening in de kelder.
3.10 Kelder 	X	X			Tijdens de inspectie was de kelder droog. Advies: Zorg altijd voor een goede ventilatie.

4. Glas en schilderwerk

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
4.1 Gevels 			X		<p>Op diverse plaatsen beschadigt schilderwerk aangetroffen. Zie foto: Ik adviseer een schilderbeurt te plannen voor de houten onderdelen.</p> <p>Bij schilderwerk de beglazingskit/stopverf en glaslatten nazien en waar nodig deze herstellen. Regulier onderhoud aan het schilderwerk dient op kortte termijn te worden uitgevoerd.</p> <p>De schilder heeft zichtbaar reparatie gepleegd aan de houten onderdelen. Omdat schilderwerk tot regulier onderhoud behoort zijn hiervoor geen kosten opgenomen in de raming van kosten.</p> <p>Een stelpost opnemen herstel houtwerk (bij een schilderbeurt).</p> <p><i>U dient rekening te houden met regulerend onderhoud. Voornamelijk aan de houten onderdelen die een verhoogde vochtigheid geven van meer dan 21%.</i></p>
4.2 Beglazing 	X	X			<p>Voorzien van dubbele en enkele beglazing.</p> <p>In de isolerende beglazing is geen lekkage zicht en/of herkenbaar, anders dan genoemd.</p> <p>Deze is mogelijk door vervuiling en/of de weersomstandigheden moeilijk herkenbaar of vast te stellen (en geeft derhalve geen garantie).</p> <p>Voornamelijk bij ouder glas neemt de kans op lek slaan toe. Dit kan zich spontaan openbaren in de vorm van condens en/of kalkaanslag.</p> <p>Indien er bij isolerende beglazing geen ventilerende glaslatten zijn toegepast, kan dit de levensduur van het glas en tevens het houtwerk beperken.</p>
4.3 Binnen schilderwerk					<p>Het binnen schilderwerk wordt niet beoordeeld. Er wordt vrijwel altijd opnieuw geschilderd.</p>
4.4 Plafonds			X		<p>Veelal gipsplaten stucwerk plafonds. In enkele plafonds is enige scheurvorming zichtbaar.</p> <p><i>Woning scheidende plafonds zijn niet beoordeeld op geluid en brand isolatie.</i></p>

4. Glas en schilderwerk

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
4.5 Binnenwanden		X			<p>Veelal gestucadoorde wanden.</p> <p>In de woning plaatselijk los stucwerk op de verdieping boven de kozijnen aangetroffen.</p> <p>Bij verwijdering van wandafwerking altijd rekening houden met herstel en mogelijk vernieuwing van het stucwerk.</p>
4.6 Hang en sluitwerk 		X			<p>Hang en sluitwerk verkeert in voldoende staat.</p> <p>U dient altijd rekening te houden met enig herstel (vastzetten van onderdelen).</p> <p>Rekenen op plaatselijk onderhoud aan de draaiende delen (passchaven sluitend maken).</p> <p>Voor het nalopen van het hang en sluitwerk een post inschatting opnemen.</p>



5. Sanitair, keuken, hout kachel

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
5.1 Keuken 	X	X			Moderne keuken. Voorzien van diverse inbouwapparatuur. Apparatuur niet getest. Geen lekkage aangetroffen. Enkele deuren en laden dienen te worden nagekeken/vastgezet.
5.2 Houtkachel/Openhaard					<i>Info:</i> <i>Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen welke in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid periodiek laten keuren/vegen door een erkend bedrijf.</i>
5.3 Sanitair   	X	X	X	X	Badkamer 1: Badkamer met bad, douchehoek, wastafel. In redelijke staat. In de douchehoek gescheurd tegelwerk aanwezig. bij meting, nat.   Badkamer 2: Badkamer met douchehoek, wastafel. In redelijke staat. Bij meting aan het tegelwerk, nat.   Toilet. Toiletruimte op de verdieping verkeert in goede staat. Toiletruimte op de b.g.g. verkeert in goede staat. Afvoeren zijn niet controleerbaar. Geen lekkage aangetroffen. De volgende werkzaamheden uitvoeren: Gebroken tegelwerk badkamer 1, vervangen. Reserve tegels zijn aanwezig. Zie foto: Algeheel Kit/voegwerk natte ruimten. 




6. Lood, zink en ijzerwerk

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
6.1 Zinken dak en/of kilgoten   		X			<p>Zinken goten zijn voor zover zichtbaar redelijk.</p> <p>Kilgoot is in rubberen uitvoering, voor zover zichtbaar redelijk/goede staat.</p>  <p>Tijdens de inspectie lekte de zinken goot ter plaatse van de kilgoot aan de rechter voorzijde.</p> <p>Bij meting verhoogd vocht gemeten aan de onderliggende constructie (lekkage). Zie foto:</p> <p>Gescheurd zinkwerk in de hoekverbinding aanwezig. Op korte termijn de zinken goot herstellen. Zie foto:</p> <p>Het dient aanbeveling de goten periodiek schoon te maken.</p> <p><i>Info:</i> <i>Zinken goten hebben een levensduur van 25 tot 30 jaar. Indien niet correct aangebracht kunnen soldeernaden gaan scheuren. Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.</i></p>
6.2 Zinken mastgoten					n.v.t.
6.3 PVC goten					n.v.t.
6.5 Lood aansluiting					<p><i>Info:</i> <i>Lood in gevels dient te zijn aangebracht in lengtes van maximaal 1 meter. Bij langere stukken bestaat door werking de kans op scheurvorming.</i></p>
6.6 IJzerwerk					n.v.t.





7. Technische installatie

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
7.1 Centrale verwarming 		X			<p>Nefit Ecomline HR combi ketel. Bouwjaar 2000.</p> <p>Het is niet bekend of er regelmatig onderhoud gepleegd is. Geen onderhoudsboekje aanwezig.</p> <p>Ik adviseer de ketel te laten controleren door een waarborginstallateur. Houd rekening met vernieuwing. Economisch afgeschreven.</p> <p>De woning wordt gedeeltelijk verwarmd d.m.v. vloerverwarming. Geen lekkage aangetroffen.</p> <p><i>Info:</i> De technische levensduur van een CV ketel bedraagt gemiddeld 15 jaar. Een ketel van deze leeftijd heeft echter lang niet altijd te worden vervangen, het rendement van de ketel zal zeker teruglopen. De ketel is visueel gecontroleerd.</p>
7.2 Elektra 		X			<p>Meer-groeps installatie voorzien van koperdraad met een kunststof mantel. De installatie heeft aardlekschakelaar (s) en een hoofd schakelaar.</p> <p>Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op werking getest. De aarding is niet doorgemeten.</p> <p>Indien geen en/of te weinig aardlekschakelaars aanwezig zijn wordt geadviseerd deze alsnog aan te laten brengen. Visueel geïnspecteerd.</p> <p>Advies: bij uitrijding b.v. plaatsen van zonnepanelen, de groepenkast vervangen. Er is geen ruimte meer voor extra aardlekschakelaars.</p>
7.3 Zonnepanelen					n.v.t

7. Technische installatie

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
7.4 Gas 	X				<p>De gasmeter is in de kelder geplaatst.</p> <p>Gasleidingen worden voor zover mogelijk visueel beoordeeld niet afgeperst. Geen gaslucht ruikbaar tijdens de inspectie.</p>
7.5 Watermeter 	X				<p>De watermeter is in de kelder geplaatst. Voor zover zichtbaar van koper.</p> <p>In de woning zijn voor zover zichtbaar geen loden waterleidingen aangetroffen.</p>
7.6 Riool	X				<p>Volgens opgave aangesloten op het gemeente riool. Inpandig in pvc uitvoering. Uitvoering buiten niet bekend.</p> <p>Gezien het jaartal van de woning is de aanwezigheid van grespijpen riolering mogelijk. Het is niet te controleren of het riool ondergronds goed is aangesloten.</p> <p><i>Info:</i> <i>Toegepaste materialen anders dan pvc kunnen nog jaren mee gaan maar ook op korte termijn problemen geven.</i></p>
7.7 Rookmelders 					<p>Er zijn rookmelders geplaatst. Werking niet getest.</p>
7.8 ICT Domotica					n.v.t.
7.9 Oplaadpunt (auto)					n.v.t.

8. Technische installatie

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
8.1 Airconditioning  					<p>De woning is voorzien een airco instalatie. Werking niet getest.</p> <p>Houd rekening met vernieuwing. Economisch afgeschreven.</p>
8.2 Via Warmtepomp					n.v.t.
8.3 WTW instalatie					n.v.t.
8.4 Mechanische ventilatie.  	X	X			<p>Mechanische ventilatie. Alle natte ruimten worden langs natuurlijke en/of mechanische weg geventileerd.</p> <p>Advies: Ventilatie roosters periodiek reinigen</p>

9. Schuur, garage

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
9.1 Metselwerk 	X	X			Het metselwerk van de garage is in ½ steens uitvoering. 
9.2 Dakvlakken  			X		Mastiek dakbedekking met grind als ballast. Afgewerkt met een zinken kraal. Advies: op korte termijn de mastiek dakbedekking incl. zinken kraal vervangen. Zie foto: <i>Info:</i> Platte daken zijn vaak nog voorzien van mastiek, bedekking. Mastiek wordt niet meer toegepast en is een milieubelastend materiaal. <i>Info:</i> Moderne bitumineuze dakbedekkingen hebben, mits goed aangebracht, een levensduur van 15 tot 20 jaar. Kritieke punten bij dit soort daken zijn de diverse detailleringen en aansluitingen.
9.3 Dakbeschoot/dakvlak 	X	X		X	In het dakbeschoot (balken) geen verhoogde vochtigheid gemeten. Overstekken en boeidelen zijn in redelijke staat. Zichtbaar gerepareerd. De achterliggende constructie is niet inspecteerbaar.
9.5 Kozijnen/ramen en deuren 		X		X	Kozijnen, deuren zijn in redelijke staat. Raamkozijn is in matige staat. Advies: deze bij schilderwerk, vervangen. Rekening houden met bedragen van circa €1850,- Bij schilderwerk altijd rekening houden op stop en herstel aan houten onderdelen.
9.6 Schilderwerk			X		Schilderwerk van de gehele garage is:

11. Algemeen

Rubriek	G	R	M	S	Toelichting
11.1 Milieu					<p>Verontreiniging. Aan mij zijn geen meldingen gedaan van een eventuele verontreiniging. Er wordt door mij geen onderzoek gedaan naar een eventuele verontreiniging (specialistisch onderzoek).</p> <p>Septictank. Door mij is geen onderzoek gedaan naar een eventueel aanwezige septictank (specialistisch onderzoek).</p> <p>Olietank. Door mij is geen onderzoek gedaan naar een eventueel aanwezige olietank (specialistisch onderzoek).</p>
11.2 Renovatie					n.v.t.
11.3 Asbest					<p>In de woning geen asbest houdende of mogelijk asbest verdachte materialen aangetroffen of herkend. We pretenderen niet hiermee volledig te zijn. We zijn geen gespecialiseerd asbestinventarisatie bedrijf.</p> <p>Inventarisatie is alleen mogelijk door een nader specialistisch onderzoek.</p>
11.4 Houtvernielers					<p>In de woning zijn geen aantastingen van houtvernielers en/of parasieten aangetroffen. Echter bij oude woningen is dit nooit uit te sluiten.</p> <p><i>Indien alsnog aanwezig is een specialistisch onderzoek aan te bevelen, dit uit preventief oogpunt. Uitvoering geschied door een gecertificeerd bedrijf. Houtvernielers zijn: houtworm, boktor, zwam, schimmels, en dergelijke.</i></p>
11.5 Lekkage en/of vochtplekken					<p>Lekkage goot voorzijde aanwezig.</p> <p>Schimmelvorming badkamer 1. Bij meting droog.</p> <p>Lekkage metselwerk nok schoorsteen. Nat gemeten.</p> <p>Lekkage (gescheurd) tegelwerk badkamer 1.</p>



SAMENVATTING

Algemene beoordeling

Algemene beoordeling woning in relatie tot het bouwjaar:

De algemene staat van de woning is goed.

Verkorte samenvatting en toelichting op het geheel:

De volgende delen vragen aandacht:

exterieur schilderwerk, nokschoorsteen, tegel en/of kitwerk badkamer (s), draairamen dakkapel (en), lekkage goot rechter voorzijde en mastiek dakbedekking garage.

Advies: Vraag een gespecificeerde offerte aan voor bedoelde werkzaamheden.

De hiergenoemde bedragen zijn stelposten incl. btw en ex klim en/of steigerwerk.

Het advies is altijd om rekening te houden met 5% onvoorziene kosten.

Overzicht kosten

Onderwerp	Directe kosten	Termijn kosten
Soort toestel verwarmingsinstallatie CV (combi)ketel technisch afgeschreven	€2.000,-	
Badkamer 1 Stelpost douchehoek tegel/kitwerk (tegels aanwezig).	€750,-	
Badkamer 2 Kitwerk douchehoek.	€ 350,-	
Materiaal dak Op termijn vervangen dakraam € 780,- Prijs afhankelijk van het formaat.		€780,-
Dakkapel(en) Vervangen van draairamen € 785,- per draaiend deel.	€785,-	
Schoorsteen (en) Metsel , voeg en/of loodwerk nokschoorsteen.	€1.850,-	
Goten Stelpost herstel lekkage goot rechtervoorzijde.	€ 285,-	
Garage Vervangen mastiek dakbedekking.	€2.250,-	
Buitenschilderwerk Een stelpost herstel houtwerk (bij een schilderbeurt).	€650,-	
Hang- en sluitwerk Nazien/herstel.	€385,-	
Totaal	€ 9.305,-	€ 780,-