

BOUWTECHNORAPPORT

Tussenwoning
Op de Wis 13
5856 AL Wellerlooi



Adviesnummer: 9850

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	28

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: 9850
Opdrachtdatum: 25-jun-2025
Inspectiedatum: 30-jun-2025
Inspectietijdstip: 17:00
Rapportagedatum: 02-jul-2025

Objectgegevens:

Straat: Op de Wis 13
Postcode: 5856 AL
Plaats: Wellerlooi
Object type: Tussenwoning
Bouwjaar: 1972

Bijzonderheden:

In gebruik tijdens inspectie: Neen
Gestoffeerd - gemeubileerd: Neen
Aanwezig bij opname: Toegang middels mutatiesleutel
Eigendomsvorm: Koop
Weersgesteldheid bij opname: Zonnig
Temperatuur: 28 °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. Bij de inspectie van een woning worden ook de garage / carport en / of buitenberging meegenomen. 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.

Conditie score 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 functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd.

5 Slechte conditie

- De functievervulling 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 keuken.

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 keramische pannen waarvan de conditie als voldoende / goed is aan merken.

De dakconstructie is aan de binnenzijde geheel afgewerkt. Inspectie heeft plaats gevonden vanaf maaiveld en zolderniveau en is een indruk.

Het platte dak van het bijgebouw is bedekt met bitumen waarvan de kwaliteit als matig tot voldoende is aan te merken. Geraamd is met het op termijn vervangen van de bedekking. Gelijktijdig met het vervangen van de bedekking dient de aangetaste houten delen tevens vervangen te worden.

4 Boeiboordbekleding

De boeiboorden zijn bekleed met een beplating die niet ventilerend is. Dit betekent dat er condens kan ontstaan waardoor houtrot kan optreden in het achterliggende houtwerk. De feitelijke conditie van dat hout is middels deze inspectie niet te beoordelen. De waardering die eventueel aangegeven is, berust op een visuele beoordeling.

5 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.

6 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.

7 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.

8 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.

9 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.

10 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.

11 Houten vloerconstructie

De aanwezige houten vloerconstructies hebben minder goede eigenschappen ten opzichte van een reguliere steenachtige vloerconstructie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geluidsoverdracht maar ook stofophoping in de naden welke nadelig zijn voor mensen met luchtweg- of ademhalingsproblemen. Ook de constructieve eigenschappen kunnen beperkingen bezitten waardoor er doorbuiging plaats vindt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de aanwezigheid/ het realiseren van een badkamer of het aanbrengen van zwaardere (steenachtige) scheidingswanden.

12 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.

13 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.

14 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.

15 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.

16 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.

17 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.

18 Kunststof kozijnen

De kwaliteit van deze gevelelementen is voldoende. Het advies luidt het oppervlak goed schoon te maken en vervolgens van een wax laag te voorzien (z.w.) Reinigingsmiddel en wax zijn verkrijgbaar bij de kozijnenleverancier.

19 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.

20 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**€ 3.100,00**

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**€ 1.500,00**

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	-	Niet zichtbaar	Aan binnenzijde voorzien van na-isolatie (dikte onbekend)	0,00	0,00
3	Dakafwerkingen	2	Isolatie		0,00	0,00
4	Rookkanaal uitw.	3	Steenachtig	Zichtbare opgedroogde lekkagesporen / doorslag. Niets geraamd.	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00



Foto 01: Onderzijde hellende dak; Bij beide schoorstenen zijn aftekeningen van opgedroogd vocht zichtbaar.

2		Zolder				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Vloerconstructie	3	Houten vloerconstructie	Let op! Doorval gevaar nabij vlizo trap traphek aanbrengen (zie tabel trappen).	0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig	Scheurvorming / oneffen (b.g.h.). Niets geraamd.	0,00	0,00
3	Kapconstructie		Zie onderzijde hellend dak		0,00	0,00
4	Dakraam	2	Kunststof		0,00	0,00
5	Plafondafwerking		Zie onderzijde hellend dak.		0,00	0,00
6	Algemeen		Diverse	Advies; Brand- rookmelder aanbrengen / controleren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00



Foto 02: Zolderverdieping; De onderzijde van het dak is voorzien van een isolatiebeplating. Plaatselijk zijn enkele lichte scheuren zichtbaar in het metselwerk.

3	Slaapkamer - Achterzijde links					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Plaatmateriaal		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + Stucwerk		0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + Laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen	2	Kunststof		0,00	0,00
5	Te openen delen	2	Kunststof		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Hout		0,00	0,00
8	Nachtventilatie	2	Natuurlijk		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

4			Slaapkamer - Achterzijde rechts			
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Plaatmateriaal		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + Stucwerk	Lichte scheurvorming / onregelmatigheden zichtbaar (b.g.h.) Niets geraamd.	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + Laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen	2	Kunststof		0,00	0,00
5	Te openen delen	2	Kunststof		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	4	Hout	Beschadiging/deuk aanwezig in kastdeur. Post herstelwerk.	100,00	0,00
8	Nachtventilatie	2	Natuurlijk		0,00	0,00
Totaal					100,00	0,00

5	Slaapkamer - Voorzijde					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Plaatmateriaal		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + Stucwerk	Lichte scheurvorming / onregelmatigheden zichtbaar (b.g.h.) Niets geraamd.	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + Laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen	2	Kunststof		0,00	0,00
5	Te openen delen	2	Kunststof		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Hout	Beschadigingen. b.g.h.	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	Stucwerk	Onregelmatig / oneffen / lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + betegeld	Plaatselijk holklinkend / lichte scheurvorming voegwerk. Repareren Z.W. Let op! Bij geen herstel kans op (gevolg) schade.	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Verhoogde steenachtige vloer op beton + tegels	Plaatselijk holklinkend / lichte scheurvorming voegwerk. Repareren Z.W.	0,00	0,00
4	Gevelkozijnen bi+bu	2	Kunststof		0,00	0,00
5	Te openen delen	2	Kunststof		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Hout	Beschadigingen. b.g.h.	0,00	0,00
8	Sanitair	4	Algemeen	Het douchegarnituur is niet compleet geraamd is met het aanbrengen van een douchekop met slang. De douche deur vertoont onregelmatige aansluitingen (zie kitwerk).	100,00	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					1.100,00	0,00

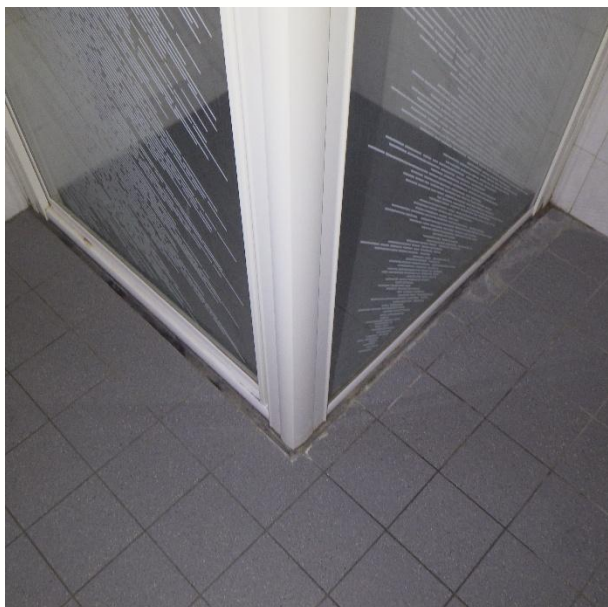


Foto 03: Badkamer; De douchedeur vertoont verwerking door vocht. De douchekraan is incompleet.

7		Overloop				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Plaatmateriaal		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + stucwerk		0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijn				0,00	0,00
5	Te openen delen	3	Kunststof	Omtrekspeling + hang- & sluitwerk nazien gehele verdieping z.w.	0,00	0,00
6	Binnendeurkozijn + deur	3	Zie betreffend vertrek.	Lichte beschadigingen zichtbaar b.g.h.	0,00	0,00
7	Algemeen		Diverse	Brand - rookmelder aanbrengen / controleren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

8		Trappen				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
2	Van 0 naar +1	3	Hout		0,00	0,00
5	Naar zolder	5	Vlizotrap	Traphek op zolder ontbreekt. In verband met de aanwezigheid van de c.v. ketel en PV systeem aanbrengen.	1.000,00	0,00
Totaal					1.000,00	0,00



Foto 04: Zolder; Er is geen traphek aanwezig rondom de vloeropening.

9	Hal					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Constructievloer	3	Steenachtig + tegels	Onregelmatige / holklinkende tegelvloer b.g.h.	0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + stucwerk		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	Zie betreffend vertrek	Lichte beschadigingen zichtbaar 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

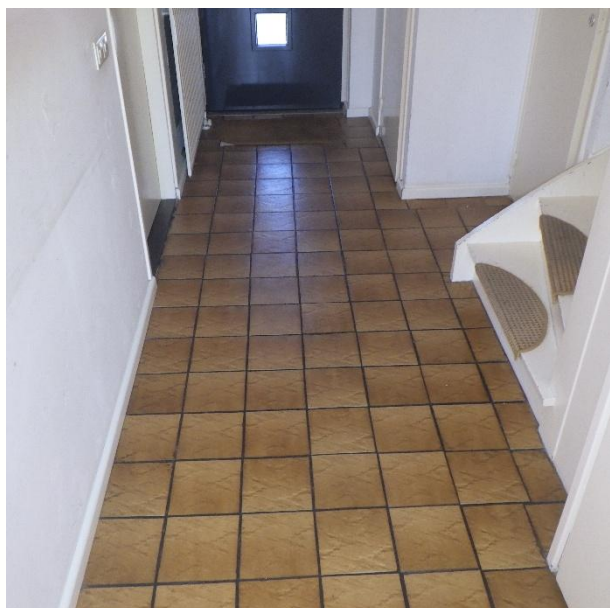


Foto 05: Hal; Het vloertegelwerk is onregelmatig aangebracht en klinkt plaatselijk hol.

10	Toilet					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Stucwerk		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + betegeld		0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + betegeld		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen bi+bu	2	Hout		0,00	0,00
5	Te openen geveldelen	2	Hout		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	4	Hout	Beschadiging / deuk. Post herstelwerk	100,00	0,00
8	Sanitair	3			0,00	0,00
9	Ventilatie	3	Natuurlijk		0,00	0,00
Totaal					100,00	0,00

11	Kruipruimte					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Toegang	3	Houten luik	Achter voordeur Beoordeling rondom opening i.v.m. aanwezige omstandigheden.	0,00	0,00
2	Onderzijde vloer	3	Betonnen systeemvloer	Niet te inspecteren in verband met afwerkingen Na-geïsoleerd met spuit isolatieschuim. Beoordeling is een indruk	0,00	0,00
3	Klimaat	3	Aardvochtig	Niets geraamd.	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00



Foto 06: Kruipruimte; Tijdens de inspectie waren er condensdruppels aanwezig onder de vloerconstructie.

12		Berging / provisiekast				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Onderzijde trap		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + stucwerk	Lichte scheurvorming / onregelmatigheden zichtbaar (b.g.h.) Niets geraamd.	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Cement Dekvloer	Oud vloerluik zichtbaar (niet meer functioneel). Niets geraamd	0,00	0,00
4	Binnendeur + kozijn	3	Hout		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

13 Keuken						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Stucwerk		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + betegeld/stucwerk	Lichte scheurvorming / onregelmatigheden zichtbaar (b.g.h.)	0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + vloerbedekking (vloerzeil)	Oneffen / onregelmatige afwerking b.g.h.	0,00	0,00
4	Gevelkozijnen bi+bu	2	Kunststof		0,00	0,00
5	Te openen geveldelen				0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Hout	Let op! Deur onbreekt (mogelijk op verdieping aanwezig). Niets geraamd.	0,00	0,00
8	Keukeninrichting	3	Algemeen	Beoordeling is indruk. Apparatuur niet beoordeeld. Niets geraamd	0,00	0,00
9	Ventilatie	3	Natuurlijk + mechanische afvoer		0,00	0,00
10	Buitendeur	2	Kunststof		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00



Foto 07: Keuken; Er was een vinyl aanwezig. De binnendeur ontbreekt.

14	Woonkamer					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Plafond	3	Stucwerk		0,00	0,00
2	Wanden	3	Steenachtig + stucwerk		0,00	0,00
3	Constructievloer	3	Steenachtig + laminaat		0,00	0,00
4	Gevelkozijnen bi+bu	2	Kunststof		0,00	0,00
5	Te openen delen	2	Kunststof		0,00	0,00
6	Beglazing	3	Isolerend		0,00	0,00
7	Binnendeur + kozijn	3	Hout	Let op! Deur onbreekt (mogelijk op verdieping aanwezig). Niets geraamd.	0,00	0,00
8	Nachtventilatie	2	Natuurlijk		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

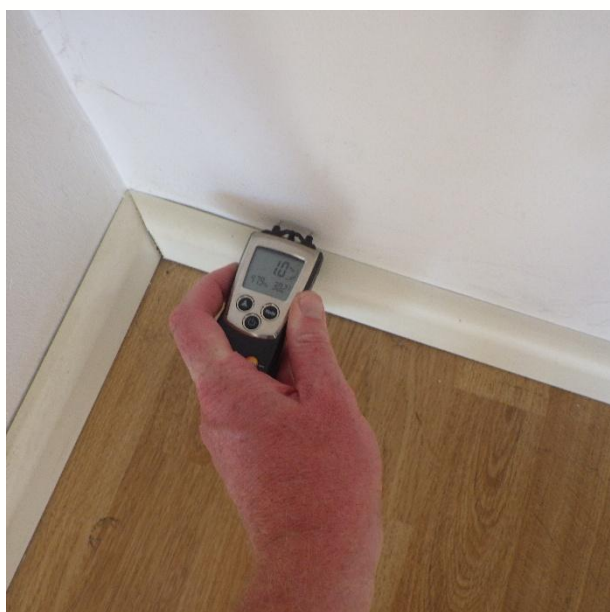


Foto 08: Woonkamer; Geen noemenswaardige verhoogde percentages vocht geconstateerd.

15 Verwarming + Warm water						
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Verwarmingsbron	3	HR Combi-ketel gas	Intergas, bouwjaar: 2024	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	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.	200,00	0,00
Totaal					200,00	0,00

16	Elektra					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Groepenkast	2	8 groepen	Automaten, waarvan 1x een kookgroep (2x 230V)	0,00	0,00
2	Aardlek	2	3 x	1 behoort bij de PV installatie. Let op! Aardlekschakelaar dient regelmatig getest te worden.	0,00	0,00
3	Krachtgroep				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. Hierbij zijn kleine aanpassingen / vervangingen aan de installatie meegenomen. Groepenverdeelkaart aanbrengen	400,00	0,00
Totaal					400,00	0,00

17		Gas				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Zichtbare leidingen	3	Metaal	De gasleiding is plaatselijk niet geel gearceerd. Geadviseerd is dit alsnog aan te brengen. Niets geraamd. 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

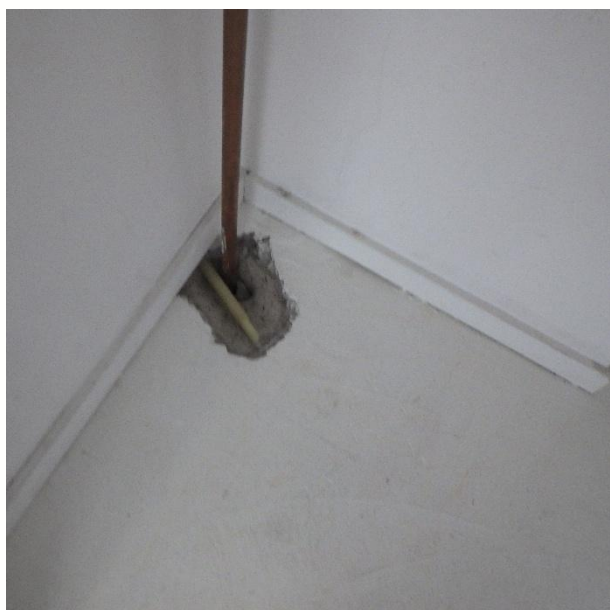


Foto 09: Berging 1^e verdieping; De gasleiding is niet geel gearceerd. Geadviseerd is dit alsnog aan te brengen.

18	Waterleiding					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Leidingen	3	Koper		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

19		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

20		Dakvoorzieningen buiten				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Schoorsteen gemetseld	2	Baksteen		0,00	0,00
2	CV rookgasafvoer	3	Metaal		0,00	0,00
3	Ventilatie dakdoorvoer	3			0,00	0,00
4	Dakvenster / dakraam	3	Dakvenster	Goten schoon maken z.w.	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

21	Daken buiten					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Bedekking hellende daken	2	Keramische pannen		0,00	0,00
2	Nok en hoeken	2	Keramische pannen		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

22	Goten					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Goten	3	Zinken mast goot		0,00	0,00
2	Betimmeringen				0,00	0,00
3	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
4	Kilgoten				0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

23		Afvoeren				
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Hemelwater afvoer	2	Metaal		0,00	0,00
2	Algemeen		Diverse	Niet gecontroleerd op aansluiting en werking van grondriool	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

24	Gevels - Voorzijde					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gesloten gevels	2	Metselwerk	Na-geïsoleerde spouw Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Voegwerk	2	Plat vol		0,00	0,00
3	Raamdorpels	3	Keramisch		0,00	0,00
4	Puivullingen	3	Volkern / kunststof	Lichte beschadigingen waargenomen. Niets geraamd	0,00	0,00
5	Buitenschilderwerk	3	Op hout	Regulier onderhoud periodiek uitvoeren (Z.W.)	0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

25	Gevels - Achterzijde					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Gesloten gevels	2	Metselwerk	Na-geïsoleerde spouw Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
2	Voegwerk	2	Plat vol		0,00	0,00
3	Raamdorpels	3	Keramisch		0,00	0,00
4	Gevelafwerkingen	3	Volkern / kunststof afwerking	Lichte beschadigingen waargenomen. Niets geraamd	0,00	0,00
5	Puivullingen	3	Glas		0,00	0,00
Totaal					0,00	0,00

26	Bijgebouw					
Onderdeel			Materiaal	Gebrek/Tekortkoming/Advies	Kosten	Termijn
1	Goten en afvoeren				0,00	0,00
2	Gevels	3	Metselwerk	Sporen van doortrekkend vocht zichtbaar. Tuin ligt hoger dan de vloer in de berging waardoor het vocht in de muren achterblijft en verwerking/mosgroei veroorzaakt. Niets geraamd. Lichte scheurvorming (b.g.h.)	0,00	0,00
3	Kozijnen,deuren,ramen	3	Hout Kunststof		0,00	0,00
4	Vloer	3	Beton	Oneffen / onregelmatige afwerking b.g.h.	0,00	0,00
5	Schilderwerk	3	Algemeen	Regulier onderhoud uitvoeren Z.W.	0,00	0,00
6	Dakconstructie	3	Hout	Aantastingen zichtbaar. Bij het vervangen van de bedekking op termijn dient de constructie hersteld te worden (zie kosten dakbedekking).	0,00	0,00
7	Dakbedekking	3	Platdak bedekking	De dakbedekking nadert einde levensduur. Geraamd is met het op termijn (binnen 5 jaar) vervangen van de bedekking.	0,00	1.500,00
Totaal					0,00	1.500,00

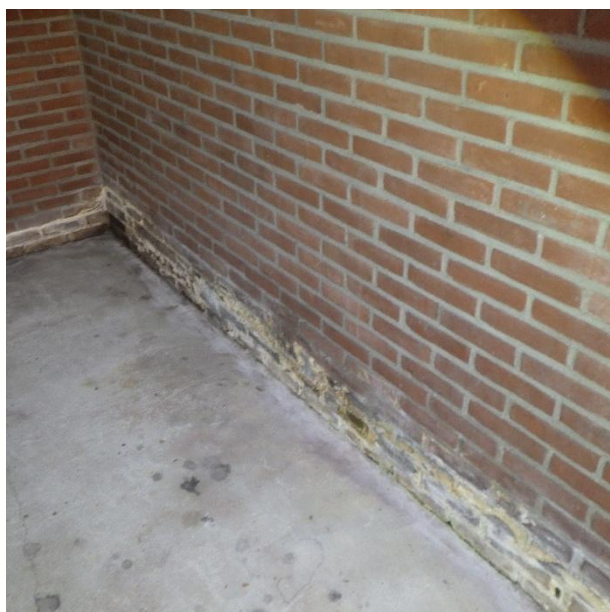


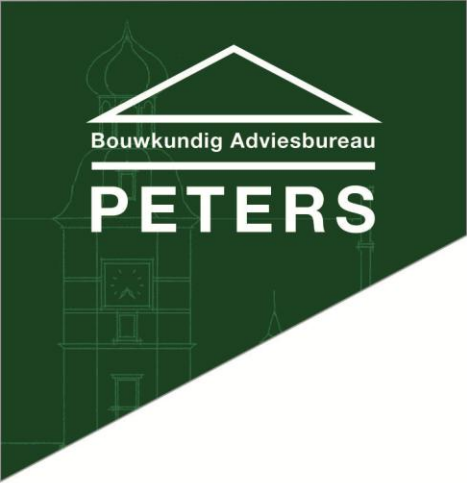
Foto 10: Bijgebouw; Doortrekkend vocht.

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 ventilatieopeningen 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, 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.	§ 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	§ 2.1.2 + § 2.2.2
	Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen	
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	§ 2.1.2. + § 2.2.2
	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.	
B.2.1.	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN	§ 3.5.2
	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.	
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN	§ 3.5.2
	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.	
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN	§ 2.1.2. + § 2.2.2
	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)	
B.4	SANITAIR	
	Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT	§ 3.6.2. + § 3.7.2
	Bij inpandige keukens, badkamers en w.c's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	



Bouwkundig Adviesbureau

PETERS