van de beek
bouwadvies

Aankoopkeuring volgens NEN 2767

00-001 • Tussenwoning

Adres

Plaats

Opgemaakt door

Van de Beek Bouwadvies
Da Vincilaan 19
6716 WC Ede
T: 088-8833210
E: info@vdbeekbouwadvies.nl
Bouwkundige: ing. G. van de Beek bi
Handtekening:

Dit rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de bestaande bouwtechnische toestand van het pand. Hiertoe is het pand uitvoering onderzocht, zowel bouwtechnisch als installatietechnisch, d.m.v. visuele waarneming. De resultaten van het onderzoek zijn zowel in tekst als in foto's in dit rapport ondergebracht. Om een eenduidig rapportage te krijgen werken wij volgens de algemeen gangbare norm NEN 2767.

Uitgangspunten:

- Onderdelen die niet onderzocht konden worden zijn aangegeven. Over deze onderdelen wordt geen uitspraak gedaan, hoogstens een vermoeden uitgesproken.
- Het betreft een visuele beoordeling van het pand. Alleen ruimten welke zonder gereedschap te bereiken waren zijn beoordeeld. Wanneer er in de ogen van de rapporteur aanleiding is om toch nader onderzoek uit te voeren, is dit vermeld, met de reden hiervan.
- Kosten van noodzakelijk geacht nader onderzoek zijn nooit voor rekening van Van de Beek Bouwadvies.
- Het rapport vermeldt de bestaande toestand met eventuele gebreken en benodigde te treffen maatregelen op de korte (direct), middellange (binnen 1 jaar) en lange termijn (binnen 5 jaar). Aan de te treffen maatregelen is een kostenindicatie verbonden. Hoewel deze kostenindicaties zorgvuldig zijn bepaald, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.
- Dit rapport doet geen uitspraak over verontreinigingen, asbest en andere milieuaspecten. Wel wordt aangegeven als er een sterk vermoeden is van de aanwezigheid hiervan. De actuele regelgeving hieromtrent is aan wijzigingen onderhevig. U kunt het beste de meest actuele informatie inwinnen bij uw gemeente.
- Technische installaties kunnen alleen visueel worden beoordeeld. Er kan geen uitspraak worden gedaan over een correct functioneren. Wel wordt aangegeven als er een sterk vermoeden is van een niet correct werkende installatie. Een nader onderzoek door een ter zake kundige installateur is dan aan te raden.
- Dit rapport is een momentopname, en kan nooit een garantie zijn op de levensduur van constructies en / of afwerkingen, maar is naar beste weten van een deskundig bouwkundig adviseur opgesteld.
- Van toepassing zijn altijd de "Algemene Voorwaarden van de Beek Bouwadvies 2011"

Algemene informatie over de constructie en afwerking van het pand:

Fundering.
- Gewapend betonnen strokenfundering op vaste grondslag.

Kelder.
- Niet aanwezig.

Kruipruimte.
- Droge kruipruimte geïsoleerd, voldoende hoogte.

Constructieve wanden en vloeren.
- Steenachtige wanden.
- Betonnen vloer begane grond, verdieping en zolder

Gevels.
- Woning: Schoonmetselwerk spouwmuur
- Berging: Schoonmetselwerk halfsteens muur

Daken, goten en hemelwaterafvoer.
- Houten kapconstructie met geïsoleerde dakplaten.
- Betonnen dakpannen.
- Zinken dakgoten in stalen beugels.
- PVC hemelwaterafvoeren

Kozijnen, ramen en deuren.
- Houten buitenkozijnen, ramen en deuren.
- Stalen binnenkozijnen
- Isolatieglas in hele woning.
- 2x VELUX dakraam, hout, kantelbaar.
- Stalen dakraam ongeïsoleerd

Binnenwanden.
- Steenachtig

Trappen.
- Dichte houten trap met kwart naar verdieping
- Open houten trap met twee kwarten naar zolder.

Sanitair.
- Standaard sanitair in doucheruimte en toilet

Keuken.
- Functionele keuken, geen appartuur aanwezig.

Wandafwerking.
- Stucwerk, afgewerkt met behangwerk of spacspuitwerk.

Plafondafwerking.

- Spacspuitwerk op betonvloer.

Vloerafwerking.
- Cementdekvloer op diverse manieren afgewerkt
- Tegelwerk

Gasinstallatie.
- Gasmeter in de meterkast
- Aansluitpunten voor ketel en keuken.

Waterinstallatie.
- Watermeter in de meterkast
- Diverse aansluitpunten in de woning

Elektrische installatie.
- Groepenkast in de meterkast, 5 groepen v.v. aardlekschakelaars.

Data- en communicatie installatie.
- Hoofdaansluitpunt in de meterkast

Verwarmingsinstallatie
- Combiketel
- Radiatoren in de ruimten

Koelinstallatie.
- geen

Ventilatie.
- Luchttoevoer door te openen ramen en ventilatieroosters
- Mechanische afzuiging in keuken, toilet en douche. ventilatiebox op zolder.

Riolering.
- Riolering voor zover zichtbaar uitgevoerd in PVC

00-001 • Tussenwoning
Adres • Plaats

Algemene Objectgegevens

Code

Code	00-001

Object

Naam	Tussenwoning
Adres	Adres
Postcode	Postcod
Plaats	Plaats
Inspectiedatum	3-3-2015

Opdrachtgever

Technisch

Voorgevel locatie	West
Ligging van het object	Stedelijk
Bouwjaar	1983

Financieel

BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	21,0%

van de beek
bouwadvies

Elementenoverzicht

00-001 • Tussenwoning

Adres
Postcod Plaats

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

00-001 • Tussenwoning
Adres • Plaats

Code	Element	Locatie	Conditie
16	**Funderingsconstructies**		
1610	Fundering beton		2
21	**Buitenwanden**		
2110	Gevelconstructie metselwerk		3
22	**Binnenwanden**		
2221	Binnenwanden		2
23	**Vloeren**		
2320	Vloerconstructie beton		5
27	**Daken**		
2710	Dakconstructie hellend		2
2710	Dakconstructie plat		2
2716	Gootbekleding zink		4
31	**Buitenwandopeningen**		
3120	Raamdorpel gres/ijzerklinker		2
3120	Kozijn buiten hout		2
3120	Kozijn ventilatierooster		4
3120	Beglazing enkel		2
3140	Loodaansluiting kozijn		4
37	**Dakopeningen**		
3721	Dakraam		4
3724	Dakvenster-Velux GGL6 (114x118)		2
41	**Buitenwandafwerkingen**		
4111	Gevelafwerking voegwerk platvol		3
4112	Gevelbekleding volkern kunststof plaat		2
42	**Binnenwandafwerkingen**		
4212	Wandafwerking tegels		3
4212	Wandafwerking		2
43	**Vloerafwerkingen**		
4322	Vloertegels		2
47	**Dakafwerkingen**		
4711	Dakbedekking bitumen		5
4712	Dakpan beton		3

00-001 • Tussenwoning
Adres • Plaats

Code	Element	Locatie	Conditie
51	**Warmteopwekking**		
5121	C.V.-ketel combi Hr		2
52	**Afvoeren**		
5211	Hemelwaterafvoeren		3
5240	Binnenriolering PVC		0
53	**Water**		
5310	Waterleidingnet compleet		2
54	**Gassen**		
5410	Gasleidingnet compleet		2
61	**Centrale elektrotechnische voorzieningen**		
6111	Groepenkast		2
73	**Vaste keukenvoorzieningen**		
7311	Keukens		3
74	**Vaste sanitairvoorzieningen**		
7411	Sanitaire inrichting		4

van de beek
bouwadvies

Bevindingen

00-001 • Tussenwoning

Adres
Postcod Plaats

Toelichting:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Bevinding:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.
Prijs per eenheid:	De gehanteerde prijs per eenheid.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.
Urgentie:	1- Op korte termijn uitvoeren. 2- Op middellange termijn uitvoeren. 3- Op lange termijn uitvoeren. 4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie

Alle prijzen zijn inclusief BTW
De gebruikte rente voor de berekening van de Netto Contante Waarde (NCW) is 2 procent.

Printdatum: 7-7-2015

Nadere toelichting:
1 Korte termijn: direct uitvoeren
2 Middellange termijn: binnen een jaar uitvoeren
3 Lange termijn: binnen 5 jaar uitvoeren

Nen 2767 biedt niet de mogelijkheid om kosten aan te geven bij zelfwerkzaamheid. Toch vinden wij het belangrijk om aan te geven welke kosten u kunt verwachten wanneer u een zodanig handigheidsniveau bezit dat u zelf bepaalde werkzaamheden uit kunt voeren. Daarom vind u hieronder een samenvatting van de te verwachten kosten op termijn, wanneer u binnen de wettelijke grenzen zelf zoveel mogelijk de werkzaamheden uitvoert, en wanneer u zoveel mogelijk uitbesteed aan derden:

Samenvatting te verwachten kosten:

Korte termijn, zoveel mogelijk zelfwerkzaamheid:	€ 708,00
Korte termijn, zoveel mogelijk door derden:	€ 1132,00
Middelllange termijn, zoveeel mogelijk zelfwerkzaamheid:	€ 524,00
Middelllange termijn, zoveeel mogelijk door derden:	€ 606,00
Lange termijn, zoveeel mogelijk zelfwerkzaamheid:	€ 3897,00
Lange termijn, zoveeel mogelijk door derden:	€ 3897,00

FUNDERINGEN

16 Funderingsconstructies

1610 Fundering beton

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Gezien kwaliteit van gevels en vloeren lijken er geen problemen te verwachten met de fundering.

RUWBOUW

21 Buitenwanden

2110 Gevelconstructie metselwerk

Algemene indruk

Urgentie: 2 Op middellange termijn

	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 61

Tuinmuren zijn onvoldoende beschermd aan de bovenzijde. Aanbevolgen wordt voor een duurzame oplossing om een afdekkap te plaatsen. Dit uitvoeren naar eigen inzicht.
De poer van de tuinmuur bij de entree staat los. Deze reinigen en opnieuw vastzetten.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € 20,-

22 Binnenwanden

2221 Binnenwanden

Krimp en werkingsscheuren

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Incidenteel krimp- en werkingsscheuren in de binnenwanden zichtbaar. Dit is een normaal verschijnsel bij steenachtige binnenwanden, en behoeft geen directe behandeling. Krimp- en werkingsscheuren kunnen afgedicht worden voordat een nieuwe wandafwerking wordt aangebracht, maar ze kunnen altijd weer terugkomen

00-001 • Tussenwoning
Adres • Plaats

23 Vloeren

2320 Vloerconstructie beton

Scheuren

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 605

De tussenbouw boven de onderdoorgang vertoont op beide etages relatief grote scheuren in de vloeren. De woningen zijn als betonconstructie in het werk gestort. Hierbij is bij de woningen uitgegaan van standaard maten. de tussenbouw is er later tussengestort. Door uitzet en krimp van beide woonblokken is dit vloerveld losgescheurd. De wapening kan echter dit wel opvangen. Aanbevolen wordt de scheuren te repareren met gietmortel om daarmee roestvorming tegen te gaan. Daarna langdurig monitoren of de scheur groter wordt. in dat geval zal er een wijziging in de constructie aangebracht moeten worden zodat deze werking opgevangen kan worden.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € nvt

27 Daken

2710 Dakconstructie hellend

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Geen bijzonderheden

2710 Dakconstructie plat

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Beschot vertoont vochtplekken, mogelijk komt dit door een lekkage. het kan echter ook komen door condensatie ondertegen een ongeisoleerd dak. Geen problemen te verwachten.

00-001 • Tussenwoning
Adres • Plaats

27 Daken

2716 Gootbekleding zink

Corrosie, veroudering

Urgentie: 3 Op lange termijn

	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 2.602

Het materiaal is verouderd. Problemen als lekraken zijn mogelijk, op dit moment ziet het er nog solide uit. Op dit moment nog geen vervanging noodzakelijk, maar het zink wordt na 25 jaar zodanig dun, dat het niet meer gesoldeerd kan worden bij een lekkage. Complete vervanging is dan noodzakelijk. Geschat wordt dat deze situatie over circa 5 jaar optreedt. De goot achter is gedeukt en hangt af, deze dient op korte termijn vervangen te worden. daarnaast is deze al lek bij de afvoer, het kan echter ook zijn dat de afvoer verstopt zit.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € nvt

AFBOUW

31 Buitenwandopeningen

3120 Raamdorpel gres/ijzerklinker

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

geen bijzonderheden

3120 Kozijn buiten hout

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Draaiende delen van met name de enkele beglazing is enigszins verweerd. Houtrot is echter nog niet aan de orde. aanbevolen wordt wel om deze geheel te vervangen als besloten wordt om isolatieglas te plaatsen.

31 Buitenwandopeningen

3120 Kozijn ventilatierooster

Vervuild

Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	Hvh	Totaal
Rooster reinigen	1,00 pst	€ 424

Ventilatieroosters in de kozijnen zijn vervuild, dit is een bron voor schimmels en bacteriën. Hierdoor wordt verse toegevoerde lucht reeds vervuild voordat deze in de leefruimte komt.Het is aan te bevelen deze open te maken en te reinigen voor een gezond leefklimaat, en de doorstroming van lucht te verbeteren.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € nihil

3120 Beglazing enkel

Algemene info

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Enkelglas heeft een zeer minimale isolatiewaarde, hierdoor geeft deze beglazing in koude periodes veel condensproblemen en negatieve invloeden op het leefcomfort. Conservering van liggende delen onder de beglazing dient goed te zijn uitgevoerd en beglazingkitwerk in goede staat om rotting door condenswater te voorkomen. Ter verbetering van het leefcomfort en ter vermindering van de energiekosten wordt aanbevolen dit op termijn te vervangen.

3140 Loodaansluiting kozijn

Scheuren

Urgentie: 3 Op lange termijn

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 569

Loodslabben onder de dakkapelkozijnen zijn waarschijnlijk veroudert, daarom een afdekplank geplaatst. op termijn kan het lood echter zo slecht worden dat het alsnog gaat lekken. in dat geval zal het geheel vervangen moeten worden.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € nvt

37 Dakopeningen

3721 Dakraam

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Geen bijzonderheden

37 Dakopeningen

3724 Dakvenster-Velux GGL6 (114x118)

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Voor een algemeen gebruiksgemak zouden bewegende delen schoongemaakt en gesmeerd kunnen worden. uitvoeren naar eigen inzicht.

AFWERKINGEN

41 Buitenwandafwerkingen

4111 Gevelafwerking voegwerk platvol

Algemene indruk

Urgentie: 2 Op middellange termijn

	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 121

Voegwerk tpv maaiveld en bij lekkende dakgoot is vergaan. om verval van gevelmetselwerk te voorkomen dient dit gerepareerd te worden.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € nvt

4112 Gevelbekleding volkern kunststof plaat

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Geen bijzonderheden

42 Binnenwandafwerkingen

4212 Wandafwerking

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Geen bijzonderheden

42 Binnenwandafwerkingen

4212 Wandafwerking tegels

Loszittend tegelwerk

Urgentie: 3 Op lange termijn

Incidenteel zitten tegeld niet goed verlijmd aan de achterconstructie, gezien het incidenteel voorkomt zijn geen directe problemen te verwachten.

43 Vloerafwerkingen

4322 Vloertegels

Kitnaden verweerd

Urgentie: 2 Op middellange termijn

Activiteit:	Hvh	Totaal
Verbeteren	1,00 pst	€ 61

Slechte, verweerde en beschadigde kitnaden kunnen lekkages tot gevolg hebben. Deze repareren.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € 20,-

47 Dakafwerkingen

4711 Dakbedekking bitumen

Verouderd

Urgentie: 2 Op middellange termijn

Activiteit:	Hvh	Totaal
Vervangen	1,00 pst	€ 363

Dakbedekking is verouderd, waarschijnlijk zal deze op termijn vervangen moeten worden.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € nvt

4712 Dakpan beton

Vervuiling / begroeiing

Urgentie: 3 Op lange termijn

	Hvh	Totaal
	1,00 pst	€ 726

Vervuiling en begroeiing op dakpannen houden extra vocht vast waardoor er mogelijk schade kan ontstaan bij vorst. Aanbevolen wordt op termijn de dakpannen te laten reinigen om de levensduur van de dakpannen te verlengen.

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € nvt

INSTALLATIES WERKTUIGKUNDIG

51 Warmteopwekking

5121 C.V.-ketel combi Hr

Verontreiniging verbrandingsruimte of branderbed
Urgentie: 1 Op korte termijn

Activiteit:	Hvh	Totaal
Jaarlijks onderhoud	1,00 pst	€ 103

Kosten bij zelf uitvoeren bedragen ca.: € nvt

52 Afvoeren

5211 Hemelwaterafvoeren

Verwering
Urgentie: 3 Op lange termijn

Het kunststof materiaal verweerd door invloeden uit UV straling. Hieroor verslechteren constructieve eigenschappen en wordt het materiaal bros. Hierdoor is er een groter risoco op breukschade.

53 Water

5310 Waterleidingnet compleet

Algemene indruk
Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

installaties zijn visueel beoordeeld en niet uitgebreid getest, geen bijzonderheden

54 Gassen

5410 Gasleidingnet compleet

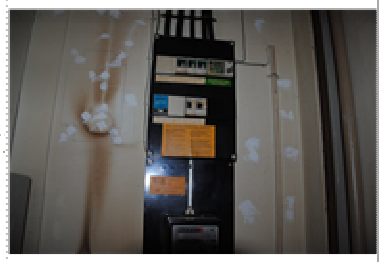
Algemene indruk
Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

installaties zijn visueel beoordeeld en niet uitgebreid getest, geen bijzonderheden

INSTALLATIES ELECTRA

61 Centrale elektrotechnische voorzieningen

6111 Groepenkast



Algemene info

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

Geheel is toereikend voor de huidige inrichting van de woning, bij eventueel aanbrengen van nieuwe keuken met apparatuur dienen er waarschijnlijk groepen bijgeplaatst te worden. Daarnaast wordt aanbevolen een wasmachine en droger op een aparte groep aan te sluiten. Aanbevolen word bij mogelijke vernieuwing dit ook mee te nemen.

VASTE VOORZIENINGEN

73 Vaste keukenvoorzieningen

7311 Keukens

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

installaties zijn visueel beoordeeld en niet uitgebreid getest, geen bijzonderheden.

74 Vaste sanitairvoorzieningen

7411 Sanitaire inrichting

Algemene indruk

Urgentie: 4 Aandachtpunt bij volgende inspectie

installaties zijn visueel beoordeeld en niet uitgebreid getest, geen bijzonderheden

Totaal object € 5.633