



BCR | GEBOUWENBEHEER

Correspondentieadres
Burgemeester Geuljanslaan 24
6041 NB Roermond

Bezoekadres
Burgemeester Geuljanslaan 24
6041 NB Roermond

telefoon
+31(475) 573755

rabobank
NL23 RABO 01841.57.536
KvK Roermond

12052555

BTW nummer
NL 1588.03.371 B02

Internet
www.bouwconsultancyroermond.nl
email

info@bouwconsultancyroermond.nl



BOUWTECHNO-RAPPORT

Projectnummer: BTR.019-7009.1

Onafhankelijkheid en objectiviteit

BCR garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek.

BCR verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door BCR naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. BCR is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 6 maanden na inspectiedatum. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door BCR nadrukkelijk van de hand gewezen.

INHOUDSOPGAVE		Pagina
<u>HOOFDSTUK</u>		
0.0	INHOUDSOPGAVE	1
1.0	OBJECTGEGEVENS	2
2.0	SOORT OBJECT	3
3.0	INFORMATIEPLICHT VERKOPERS	3
4.0	ONDERZOEKSP LICHT KOPERS	3
5.0	VOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN BOUWTECHKEURING	4
6.0	LOCATIE AANDUIDINGEN	4
7.0	MILIEUASPECTEN	4
8.0	TECHNISCHE INSTALLATIES	4
9.0	RESULTATEN OVERZICHT	4
<u>INSPECTIE BOUWDELEN</u>		
10.0	TECHNISCHE INSTALLATIES	7
11.0	INTERIEUR	13
12.0	EXTERIEUR	31
13.0	CONCLUSIE OPNAME	46
14.0	BIJLAGEN	50

1.0 OBJECTGEGEVENS:

Object Vrijstaande villa
Adres
Postcode en plaats

Opdrachtgever(aanvrager)
Adres
Postcode en plaats

Datum Keuring(inspectie) 20-01-2019
Rapportnummer BTR.019-7009.1

Keuringsinstantie BCR Gebouwenbeheer, Burg. Geuljanslaan 24, 6041 NB Roermond
KvK 12052555
Ingeschreven als Bouwkundig adviesbureau
Naam bouwkundige Dhr. R. te Meij , bouwkundig inspecteur

Weersgesteldheid ☐ Zonnig / droog ☐ half Bewolkt / droog ☒ Bewolkt / droog ☐ regen / sneeuw
 Temperatuur ca. 8°C
 Bijzondere weersomstandigheden kunnen de inspectieresultaten beïnvloeden, denk aan regen, sneeuw of lage temperaturen, gevolgen hiervan zijn niet voor rekening en/of verantwoording van BCR.

Inhoud pand Villa circa 1800m³, excl. bijgebouwen

Woning ☐ bewoond ☒ leeg
☒ laagbouw ☐ hoogbouw (> 4 lagen)
Fundering ☒ op staal ☐ paalfundering

Bouwjaar ca. 1775

Aanwezig bij BTK ☐ verkopend makelaar ☐ eigenaar ☒ opdrachtgever / vertegenwoordiger namens de opdrachtgever

Opdracht via ☐ verkopend makelaar ☐ eigenaar ☒ opdrachtgever

Handtekening inspecteur R.A.H. te Meij

Nadere toelichting Bouwtechno-keuring

Middels ingevulde vragenlijst is navolgende informatie door de eigenaar(en) verstrekt:

- er is geen vragenlijst ontvangen via verkopend makelaar.

Tijdens bouwtechnische keuring is navolgende informatie door de eigenaar(en) verstrekt:

- Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

Enkele vragen zijn gesteld aan de verkopende partij of diens vertegenwoordiger. In de resultaten kunt u de verkregen informatie teruglezen.

Nadrukkelijk is aan de verkopende partij gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is ontkennend gereageerd.

- Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

Nadrukkelijk is aan de verkopende partij gevraagd of er gebreken bekend zijn aan technische installaties die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is ontkennend gereageerd.

- Algemeen

Ten tijde van de inspectie is de woning onbewoond en geheel ongemeubild. Vloer- en wandafwerking zijn aanwezig.

MILIEUASPECTEN:

De navolgende onderdelen bevatten mogelijk asbestvezel:
 - schoorsteenkanalen, strook t.p.v. opstelling CV ketel

Nader onderzoek kan aanwezigheid van asbest definitief vaststellen. Indien asbesthoudend kan dit bij verwijdering en/of werkzaamheden hieraan kostenverhogend werken.

Voor het overige zijn door ons voor zover waarneembaar en zichtbaar geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

RISCOFACTOREN:

- Gezondheidsrisico door vocht -optrekkend vocht, luchtvochtigheid? ☐ ja ☒ nee ☐ nvt ☐ onbekend
- Brandveiligheidsrisico door aanwezigheid tempex, PVC, zachtboard? ☐ ja ☒ nee ☐ nvt ☐ onbekend

INFORMATIE M.B.T. VERENIGING VAN EIGENAREN (V.v.E):

- Is er een V.v.E.? ☐ ja ☐ nee ☒ nvt ☐ onbekend
- Is de V.v.E. actief? ☐ ja ☐ nee ☒ nvt ☐ onbekend
- Is er onderhoud gepland de komende 5 jaar? ☐ ja ☐ nee ☒ nvt ☐ onbekend
- Is er een meerjarenonderhoudsplan? ☐ ja ☐ nee ☒ nvt ☐ onbekend
- Is er een aanschrijving van de gemeente? ☐ ja ☐ nee ☒ nvt ☐ onbekend

Als er sprake is van een Vereniging van Eigenaars zijn uitsluitend de algemene bouwdelen van dit geïnspecteerde pand onderzocht. Indien andere zaken wel zijn vermeld, betekent dit geenszins dat een volledige inspectie aan benoemde elementen is uitgevoerd. Indien een V.v.E. aanwezig is, vraag dan altijd naar het meerjaren onderhoudsplan en de inhoud van het reservefonds. Bij een V.v.E. is het goed mogelijk dat u met onverwachte en niet voorziene kosten te maken krijgt. Als er aanschrijvingen van de gemeente zijn gemeld, dient u zich van de inhoud hiervan op de hoogte te stellen. Als een V.v.E. van toepassing is, worden de kosten voor de algemene bouwdelen verrekend volgens het aantal gestapelde appartementen of het deel voor deze woning.

2.0 SOORT OBJECT:

Gekeurd object betreft een vrijstaande villa.

3.0 INFORMATIEPLICHT VERKOPERS

Conform artikel 17 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek waaronder de informatie en onderzoeksplicht valt, stelt dat verkopers een informatieplicht hebben omtrent het normale- en bijzonder gebruik dat kopers voor ogen staat met betrekking tot ingebruikname van de onroerende zaak. De verkopers hebben dan ook een informatieplicht als zij weet of zouden moeten weten dat de onroerende zaak voor dit normale- of bijzondere gebruik ongeschikt is.

Wat betekent deze informatieplicht voor verkopers:

- Verkopers hebben informatieplicht voor de door haar gekende onzichtbare gebreken, voor zover voor deze gebreken de woning de eigenschappen mist die koper op grond van de overeenkomst mag verwachten;
- Verkopers zijn voor de door haar onbekende onzichtbare gebreken slechts aansprakelijk als die gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Voor zichtbare gebreken zijn verkopers niet aansprakelijk.

4.0 ONDERZOEKSPLICHT KOPERS

De koper op zijn beurt mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de eigenschappen niet behoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen, of zelf onderzoek te verrichten.

Wat betekent deze onderzoeksplicht voor kopers:

- Kopers dienen actief navraag te doen naar onzichtbare (mogelijk bij verkopers bekende) gebreken wanneer verkopers hieromtrent geen mededeling doen. Hiervoor is het door verkopers ingevulde informatieformulier (vaak in bezit van verkopend makelaar) zeer bruikbaar;
- Op basis van het informatieformulier, informatie uit de visuele inspectie, daadwerkelijke bezichtiging(en) en eventueel specialistisch onderzoek (indien aanbevolen door het inspectiebureau, of op eigen initiatief) kan koper aantonen zijn onderzoeksplicht serieus te hebben genomen.
- Omdat verkopers voor zichtbare gebreken dus niet aansprakelijk gehouden worden dient koper dus actief onderzoek en navraag te doen bij derden wat de herstellkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

5.0 VOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN BOUWTECHNO-KEURING

Het eerste doel van de keuring is het verkrijgen van inzicht in de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken aan de woning (achterstallig onderhoud). Dit is van belang voor zowel de eigenaar, koper, de geldgever als eventueel de Nationale Hypotheek Garantie. Onder de kosten van direct noodzakelijk herstel worden verstaan de kosten die direct moeten worden gemaakt om verdere schade of ver- en/of gevolgschade aan de woning te voorkomen. Daarnaast worden de onderhoudskosten of de te verwachte gebreken voor de komende 5 tot 10 jaar weergegeven. Dit zijn de kosten van noodzakelijk onderhoud waarmee vervolgschade wordt voorkomen. Als extra worden verbeterkosten opgegeven. Deze kosten verhogen de veiligheid en/of het comfort en zijn aanbevelingen. Uitvoering is niet noodzakelijk, er ontstaat geen directe schade maar het betreft een verbetering van de bestaande situatie. In dit rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven. Omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar zijn, zijn voor zover mogelijk, in ieder geval deze bouwdelen geïnspecteerd. Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is BCR niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van BCR. Alle daken, goten e.d. worden indien mogelijk en noodzakelijk met behulp van een ladder geïnspecteerd. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar. Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden, maar is dit gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd. Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoop niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van BCR. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of de NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

6.0 Locatieaanduiding.

Locatieaanduidingen van tekortkomingen en/of gebreken in het bouwtechnisch rapport zijn aangegeven vanuit de positie dat de bouwkundige kijkt naar de gevel die naar de straatzijde is gesitueerd. Deze gevel wordt als voorzijde aangeduid.

7.0 Milieuaspecten.

Doordat er een visuele inspectie plaatsvindt, kan niet worden beoordeeld of er asbesthoudende materialen zijn verwerkt, dan wel ondergrondse tanks en/of bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Om dit te kunnen bepalen is een specialistisch onderzoek noodzakelijk. Als bij de bouwkundige de indruk bestaat dat een van deze zaken aanwezig zijn, zal dit in het rapport worden vermeld. In geen enkele woning met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien hierover zekerheid gewenst is dient altijd nader onderzoek dan wel een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

8.0 Technische installaties.

Inspectie van aanwezige leidingen en installaties is niet verricht. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen over deze onderdelen zijn opgenomen betekent dit geenszins dat een volledige inspectie heeft plaatsgevonden, maar is dit gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek. Voor de inspectie van deze onderdelen dient altijd een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld te worden.

9.0 Resultaten overzicht

Een conditie wordt gegeven om een indruk weer te geven van de staat van onderhoud van het betreffende onderdeel. De volgende waarderingen worden gehanteerd :**Conditie(C)** :

1 = Zeer goed	Dit onderdeel vertoont geen gebreken en verouderingsverschijnselen. Het onderdeel verkeert in nieuwe staat.
2 = goed	Dit onderdeel vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
3 = Redelijk	Het onderdeel verkeert nog in goede staat. Het verouderingsproces is echter op gang gekomen. Incidenteel kunnen gebreken voorkomen. Regulier onderhoud is noodzakelijk.
4 = Matig	Dit onderdeel vertoont zeer duidelijk verouderingsspooren. Plaatselijk komen gebreken voor of zijn reeds gebreken ontstaan. Preventief groot onderhoud is noodzakelijk.

5 = Slecht/zeer slecht.

De functieervulling van dit onderdeel is niet meer gegarandeerd. Het einde van de technische levensduur is bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor. Renovatie is noodzakelijk.

K.T. : Korte termijn kosten

K.v. (%): kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; Kv geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur.

Actie: G= geen actie; S= slopen; H=herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig

Urgentie:

Direct noodzakelijk herstel en herstel op korte termijn

1 Direct herstel noodzakelijk

2 op korte termijn (binnen 1 jaar)

Herstel op midden lange en lange termijn

3 op midden lange termijn (2-5 jaar)

4 op lange termijn (5-10jaar)

Overig

5 esthetisch meestal op te lossen bij of door een schilderbeurt

6 aandachtspunt bij de volgende inspectie



Achter dit symbool vindt u extra informatie en tips over bijvoorbeeld het onderhoud of de levensduur van geselecteerde materialen.



Achter dit symbool vindt u opmerkingen over zaken die wij niet hebben kunnen inspecteren of waarschuwingen voor zaken die niet uitgesloten kunnen worden.



Achter dit symbool vindt u de kosten van geconstateerde gebreken. Deze kosten zijn onderverdeeld in drie categorieën.



Achter dit symbool vindt u de totale kosten voor de VvE (Vereniging van Eigenaars) voor een geconstateerde gebrek. Indien uw woning hiervan een onderdeel is en de kosten aan het element komen voor rekening van de vereniging, worden uw werkelijke kosten naar rato verrekend en genoemd bij het gebrek. De hogere kosten zijn dus de totaal kosten voor de VvE de lagere kosten is het bedrag voor uw woning naar rato van het aandeel verrekend.

Exploitatieonderhoud

- jaarlijks terugkerend klein onderhoud of contracten

Regulier onderhoud

- Hiermee wordt onderhoud bedoeld hetgeen meestal een kortere cyclus heeft dan 25 jaar en bestaat bijv. uit herstelwerkzaamheden en of preventief onderhoud.

Investeringsonderhoud

- Het betreft hier onderhoud aan elementen dat betrekking heft op complete vervanging van elementen, bijv. dakbedekking of kozijnvervanging.

NHG rapportage.

De rapportages van BCR zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage van een bouwtechnische keuring voor de NHG aan moet voldoen. De NHG rapportage en bijbehorende eisen zijn achterin de rapportage weergegeven ter toelichting op de beoordeling en uitkomsten van de inspectie. In bijlage E vindt u de zogeheten NHG-bijlage.

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een woning, als relevant ziet voor de kostenindicatie.

Naar volle tevredenheid?

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het pand, zijnde de villa, aan de

We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft.

Wanneer dit niet zo is vernemen wij dit graag, daar we er als bedrijf naar streven onszelf continu te verbeteren. Wanneer u nog vragen heeft over de inhoud van de rapportage kunt u deze uiteraard nog aan ons stellen, bij voorkeur per email aan info@bouwconsultancyroermond.nl

INSPECTIE BOUWDELEN:

10.0 TECHNISCHE- INSTALLATIES:

code	locatie	opmerkingen
C.1	10.1 Groepen en meterkast:	Betreft: E- installatie - aardlekschakelaar(s) is (zijn) getest. - oude groepenkast Electra algemeen Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Per installatie worden de bijzonderheden benoemd. De installaties zijn visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een NEN 3140 keuring uitgevoerd worden van de elektrotechnische installatie. Electra: ouderdom groepen en meterkast De groepenkast is een vrij oud systeem. Het systeem kan bestaan uit: - 1 fase aansluiting : 220/230 Volt - 3 fase aansluiting: 380/400 Volt Electra: algehele indruk groepen en meterkast De groepen en de meterkast verkeren in een redelijke conditie. Er zijn geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren en is ook veilig. Aantal groepen : 7 Verdeelkast: nee Groepenkastindeling aanwezig : ja Aardlekschakelaar : ja Aarding zichtbaar aanwezig : ja Hoofdschakelaar : ja Hoog en laag tarief meter : ja Electra: aardlekschakelaar Er is een aardlekschakelaar aanwezig. Een aardlekschakelaar is een extra beveiliging van de installatie. Er kunnen fouten optreden waarbij de installatieautomaat (nog) niet uitschakelt. Vaak heeft dit te maken met oude apparaten in een vochtige omgeving, zoals een koelkast of vrieskist. Er kan gevaar ontstaan als de aarding van zo'n apparaat niet in orde is. Het apparaat kan dan onder stroom komen te staan zonder dat dit leidt tot uitschakeling van de installatieautomaat. In dat geval biedt de aardlekschakelaar extra veiligheid. Al bij een kleine lekstroom schakelt de aardlekschakelaar uit. Zo staat er geen spanning meer op het apparaat en kan je het zonder gevaar aanraken. Als de aardlekschakelaar uitgeschakeld is ga je als volgt te werk: -schakel de groepen achter de betreffende aardlekschakelaar uit. -Schakel de aardlekschakelaar weer in. -Schakel de groepen één voor één weer in. -Zodra de aardlekschakelaar weer uitschakelt, laat je desbetreffende groep uit. de overige groepen kunnen ingeschakeld blijven. Veel mensen weten dit niet, maar een aardlekschakelaar moet regelmatig getest worden. Op de aardlekschakelaar zit een testknop. Zodra deze wordt ingedrukt moet de aardlekschakelaar automatisch uitschakelen.

		Reageert de aardlekschakelaar niet op de testknop, neem dan contact op met uw elektricien. Electra: bedrading Bedrading: recent (Bruin, blauw, zwart, geel/groen) De bedrading is recent en conform het huidige bouwbesluit, althans de meest recente kleuren worden gebruikt. Electra: randaarde Voor zover deze beperkte meting van randaarding is uitgevoerd, lijkt e.e.a. voldoende te kunnen functioneren. Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie.  TOELICHTING Verder advies is om de aardlekschakelaar(s) 1 maal per kwartaal te testen. Na het indrukken van de testknop moet de installatie direct automatisch uitgeschakeld worden. Indien dit niet gebeurt waarschuw dan meteen uw installateur. Een volledige handleiding voor gebruik van de aardlekschakelaar of aardlekautomaat dient in de meterkast aanwezig te zijn!!!.
	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☒ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
C.1	10.3 CV ketel en installatie:  	Betreft: CV installatie - geen opmerkingen. Verwarming: hoofdinstallatie In de woning is verwarming c.q. zijn warmtebronnen aanwezig. Het gehele verwarming systeem c.q. de warmtebronnen in de woning kunnen voldoende en goed functioneren. De verwarming en/of de warmwaterinstallatie dient te zijn voorzien van een deugdelijke rookgasafvoer. Een brander moet het aardgas dat toegevoerd wordt, kunnen verbranden. Daar is zuurstof voor nodig. Is er te weinig zuurstof, dan vindt er onvolledige verbranding plaats en vormt zich koolmonoxide. Verwarming: bouwjaar Betreft: CV combiketel Merk : Nefit Bouwjaar : onbekend Onderhoudscontract : onbekend Verwarming: algemeen en onderhoud Het laatste onderhoud heeft in 2018 plaatsgevonden. Goed onderhoud bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. Verwarming: expansievat Er is een expansievat aanwezig. Verwarming: geen gebreken Er zijn geen gebreken aan de afgiftebronnen waargenomen. Deze verkeren in een voldoende en goede conditie. Leidingwerk systeem verwarming Het leidingwerk is grotendeels zichtbaar en is beoordeeld. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren. Voor zover aanwezig is ondergronds leidingwerk uiteraard

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

		visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd. Er kunnen dus geen uitspraken gedaan worden over koppelingen, roest, isolatie en dergelijke. Leidingwerk systeem vloerverwarming Er is geen vloerverwarming aanwezig. TOELICHTING De levensduur van een CV ketel bedraagt gemiddeld 15-20 jaar. Dit is mede afhankelijk van diverse factoren als onderhoud en de locatie. CV ketels c.q. combiketels hebben normaal 1x per jaar onderhoud nodig om optimaal rendement te verkrijgen in relatie tot een juiste verbranding. Op langere termijn rekening houden met reguliere kosten zoals vervangen drukvat en pomp. Hoe ouder een ketel hoe minder energiezuinig. Ook regelmatig en voldoende onderhoud kan het energieverbruik positief beïnvloeden. Open haard, gashaard en/of houtkachel In de woning is geen gaskachel aanwezig. In de woning is geen houtkachel /palletkachel aanwezig. In de woning is zijn openhaarden aanwezig. Open haard: scheur(en) in achterwand n.v.t.
	Directe kosten € - Termijncosten € 3.345,52 - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☒ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
C.1	10.4 Watervoorziening	Betreft: waterinstallatie - geen opmerkingen Warmwater: bouwjaar Betreft: CV combiketel Merk : Nefit Bouwjaar : onbekend Onderhoudscontract : onbekend Boiler Betreft: Boiler t.b.v. warm water Merk : Onbekend Bouwjaar : onbekend Onderhoudscontract : onbekend

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

 	Geiser Betreft: geiser t.b.v. warm water Merk : n.v.t. Bouwjaar : n.v.t. Onderhoudscontract : n.v.t. Watervoorziening: watertransport In de woning zijn mogelijkheden aanwezig voor watertransport. Vanaf de meter kan het water naar de verschillende tappunten. Het watertransport in de woning geschiedt middels koperen leiding. Geen bijzonderheden aangetroffen. Watervoorziening: bevestiging watermeter De watermeterbevestiging is voldoende. Het geheel verkeert in een voldoende conditie. Watervoorziening: waterdruk koud water Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Watervoorziening: waterdruk warm water Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Watervoorziening: leidingwerk Bij gebruik van warm en/of koud water wordt geen klappend leidingwerk gehoord. Een terugslag is niet aanwezig. Het leidingwerk is goed gebeugeld en/of bevestigd. Watervoorziening: loden waterleiding  In de woning zijn geen loden waterleidingen visueel waargenomen. Het watertransport in de woning geschiedt door middel van koperen of kunststof leidingen. (Dit is niet geheel te controleren, maar wel aannemelijk.) Tot aan de eter is voor verantwoordelijkheid van de leverancier.  TOELICHTING: Een erkend installateur kan u middels een inspectie volgens de voorschriften een gedetailleerd inzicht geven van de kwaliteit van de warmwaterinstallatie. Alleen zichtleidingen beoordeeld.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
C.1 10.5 GASINSTALLATIE 	Betreft: gasinstallatie - geen opmerkingen Gasvoorzieningen:  Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie is visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie afgeperst kan worden. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes of andere niet en/of

		beperkt zichtbare locaties zijn niet en/of slechts voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd Gasvoorziening: gasdruk De gasinstallatie of onderdelen daarvan zijn tijdens de inspectie in bedrijf geweest en kunnen functioneren. Gasvoorziening: bevestiging gasmeter De bevestiging van de gasmeter is voldoende. Voor zover te zien kan het systeem voldoende functioneren. Gasvoorziening: leidingen kwaliteit Het leidingwerk verkeert in een goede conditie.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
C.1	10.6 Mechanische ventilatie / natuurlijke ventilatie / Airco's:	Betreft: natuurlijke ventilatie en airco's - geen mechanische ventilatie aanwezig. - geen airco's aanwezig Mechanische ventilatie: bouwjaar Betreft:mechanische ventilatie, WTW Merk : n.v.t. Bouwjaar : n.v.t. Onderhoudscontract : Airco's: Betreft:airco's Merk : n.v.t. Bouwjaar : n.v.t. Onderhoudscontract : n.v.t. Ventilatie systeem: natuurlijk De woning is voorzien van een natuurlijke ventilatie. Er zijn voldoende mogelijkheden voor spui-ventilatie. Het aantal reeds toegepaste mogelijkheden voor luchttoevoer- en luchtafvoer openingen, alsmede de afmetingen hiervan, zijn voldoende. Advies: regelmatig controleren of ventilatie voldoende is/blijft. Let erop dat er altijd ook voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatie-roosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm). Tekortkomingen ventilatie systeem In de woning zijn geen problemen waar te nemen of aanwezig die worden veroorzaakt door ventilatieproblemen.  ventilatie: roosters Boven de beglazing zijn roosters ten behoeve van aanzuiging en aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Een goede ventilatie is echter bevorderlijk voor een goed en gezond binnenmilieu. Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van de woning meegenomen in de beoordeling.

		 De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	

11.0 BOUWDEEL INTERIEUR (keuringsresultaten per bouwlaag)

☐ kelder / kruipruimte ☐ begane grond ☐ 1^e verdieping ☒ 2^e , 3^e verdieping / zolder

code	locatie	opmerkingen
D.1	11.1 Zoldervloer Inclusief vloer- en plafondafwerkingen    	Betreft: 2^e , 3^e verdiepingsvloer en dakvloer - houten balklaag - geen opmerkingen Dakvloer: Vloerafwerking: n.v.t. Plafondafwerkingen: n.v.t. 3^e verdiepingsvloer: Vloerafwerking: houten balklaag met vloerplanken (ged.) Plafondafwerkingen: gipsplaat en stucwerk 2^e verdiepingsvloer: Vloerafwerking: houten balklaag met vloerplanken, underlayment en zeil(t.p.v. technische ruimte) Plafondafwerkingen: gipsplaat en stucwerk Vloerafwerking  In verband met de aanwezigheid van vloerafwerking is de onderliggende vloerconstructie aan de bovenzijde niet geïnspecteerd. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst, tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren.  TOELICHTING PLAFONDAFWERKINGEN: Het plafond onder een houten vloer dient behoorlijk weerstand te bieden tegen branddoorslag. De huidige norm bedraagt 20 minuten, hetgeen haalbaar is met een plafond van gipskartonplaten. Zachtboard en/of kunststof schrootjes bieden geen weerstand. Vervanging van onveilige plafonds is niet verplicht, doch uiteraard van harte aan te bevelen.

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

		
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.5	11.2 Binnenwanden Inclusief afwerkingen en pleisterwerk.	Betreft: Binnenwanden - geen opmerkingen Wanden: los stucwerk Incidenteel is gecontroleerd op de aanwezigheid van los of hol klinkend stucwerk. Dit is, daar waar gecontroleerd is, niet waargenomen. De wanden verkeren in een voldoende en goede conditie.  Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden of bij het verwijderen van wandafwerkingen blijken dat er plaatselijk toch los stucwerk of (beperkte) gebreken aanwezig zijn die nu visueel niet waarneembaar zijn. Hier kan dan eenvoudig herstel worden uitgevoerd. Bij gebreken kunnen deze

		worden aangeheeld en hersteld conform het bestaande werk.
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.4	11.3 kozijnen/deuren/ramen: Binnendeuren inclusief hang- en sluitwerk. 	Betreft: binnendeuren incl. hang- en sluitwerk - geen opmerkingen Kozijnen: bevestiging Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De montage is voldoende. Kozijnen: gebreken of houtrot Er zijn geen gebreken geconstateerd aan de houten binnenkozijnen. Kozijnen: hang en sluitwerk Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden.
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.6	11.4 Trappen 	Betreft: trap van 2 ^e verdieping naar 3 ^e verdieping Trappen: De vlizotrap verkeert in een voldoende conditie en is voldoende stabiel en veilig. De aantrede en opstap zijn voldoende. Trappen: stabiliteit De trap verkeert in voldoende conditie en is voldoende stabiel en veilig.

		
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
B.3	11.5 Dakbeschot Inclusief isolatie en aansluitingen overige bouwdeelen 	Betreft: dakbeschot - houten dakbeschot - dakbeschot grotendeels niet zichtbaar - dakbeschot niet kunnen beoordelen
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
B.3	11.6 Kapconstructie 	Betreft: kapconstructie met gordingen - kapconstructie is grotendeels zichtbaar - de kapconstructie kunnen inspecteren.  Kapconstructie: algemene informatie De afwerking met zachtboard geeft een verhoogd risico bij brand. Wij adviseren daarom het board te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij of bereken zelf nauwkeurig uw kosten.  TOELICHTING: Houtverniers o.a. gewone houtworm, bonte knaagkever, boktor of zwamvorming (huiszwam, kelderzwam), kunnen hun sporen in de woning achterlaten. Van deze aantastingen is de gewone houtworm de meest voorkomende en de minst

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:



schadelijke.

Deze aantasting brengt zelden de stabiliteit van de constructie in gevaar (tenzij anders omschreven) en is goed met veilige gifstoffen te behandelen. De aanwezigheid van de overige houtverniers is niet altijd in voldoende mate vast te stellen, aangezien deze zich gedurende jarenlange perioden net onder het houtoppervlak ophouden en doordat ze minder talrijk zijn en hun aanwezigheid minder snel in het oog loopt. Herstel is veelal goed mogelijk, doch de kosten zijn sterk afhankelijk van de omvang en de plaats van aantasting en derhalve niet in te schatten.

Dit dient beslist door gespecialiseerde bedrijven nader te worden onderzocht en behandeld te worden, waarbij een goede garantie op hernieuwde aantastingen (5 jaar of langer) afgegeven dient te worden.

Deze 5 jaar is gebaseerd op de cyclustijd van de larven. Het gebruikte bestrijdings-middel blijft echter veel langer werkzaam. Bestrijdings bedrijven aangesloten bij N.V.P.B. (Nederlandse Vereniging plaagdiermanagement bedrijven) geven een garantie van 5 jaar. Telefoonnummer **NVO : 070-7503111**. Website: www.nvpb.org.

Binnen die termijn dient elke hernieuwde aantasting zonder enige kosten te worden bestreden. Let bij het uitbrengen van offertes er op dat de te gebruiken middelen met werkbare stoffen en toelichtings-nummers zijn vermeld.

Ook belangrijk voor derden die in de betreffende behandelde ruimte moeten werken is een herkenning plaatje op een overzichtelijke plaats waarop vermeld staat: datum behandeling, gebruikt bestrijdingsmiddel. Leden van de NVO brengen zo'n plaatje aan.

		
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
B.3.1	11.7 Dakkapellen, lichtstraten, dakvensters e.d. In- en exterieur, inclusief aansluitingen in het dakvlak.  	Betreft: dakvensters en dakkapellen Dakkapel: - dakkapel(len) aanwezig - dakkapellen verkeren in slechte conditie Dakvensters: - geen dakvenster(s) aanwezig. - geen opmerkingen

		
	Directe kosten € 19.867,04 - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☐ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☒ H=herstellen; ☒ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 4 / 5	
B.3.1	11.8 lichtkoepel(s)/ lichtstraat. In- en exterieur, inclusief aansluitingen in het dakvlak.	Betreft: lichtkoepels/ lichtstraat Lichtkoepel(s): - geen lichtkoepel aanwezig Lichtstraat: - geen lichtstraat aanwezig
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	

11.0 BOUWDEEL INTERIEUR (keuringsresultaten per bouwlaag)
☐ kelder /kruipruimte ☐ begane grond ☒ 1^e verdieping ☐ 2^e verdieping / zolder

code	locatie	opmerkingen
D.1	11.9 Vloeren: Inclusief vloer- en plafondafwerkingen. 	Betreft: Vloeren 1 ^e verdieping - houten balklaag met vloerplanken Vloerafwerking: vloerplanken, underlayment en tegelwerk Plafondafwerkingen: stucwerk en verlaagd plafond Vloerafwerking  In verband met de aanwezigheid van vloerafwerking is de onderliggende vloerconstructie aan de bovenzijde niet geïnspecteerd. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst, tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren.

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

		 TOELICHTING PLAFONDAFWERKINGEN: Het plafond onder een houten vloer dient behoorlijk weerstand te bieden tegen branddoorslag. De huidige norm bedraagt 20 minuten, hetgeen haalbaar is met een plafond van gipskartonplaten. Zachtboard en/of kunststof schrootjes bieden geen weerstand. Vervanging van onveilige plafonds is niet verplicht, doch uiteraard van harte aan te bevelen.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.5	11.10 Binnenwanden Inclusief afwerkingen en pleisterwerk.	Betreft: binnenwanden - geen opmerkingen Wanden: los stucwerk Incidenteel is gecontroleerd op de aanwezigheid van los of hol klinkend stucwerk. Dit is, daar waar gecontroleerd is, niet waargenomen. De wanden verkeren in een voldoende en goede conditie.  Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden of bij het verwijderen van wandafwerkingen blijken dat er plaatselijk toch los stucwerk of (beperkte) gebreken aanwezig zijn die nu visueel niet waarneembaar zijn. Hier kan dan eenvoudig herstel worden uitgevoerd. Bij gebreken kunnen deze worden aangeheeld en hersteld conform het bestaande werk.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.4	11.11 kozijnen/deuren/ramen: Binnendeuren inclusief hang- en sluitwerk.	Betreft: binnendeuren incl. hang- en sluitwerk - geen opmerkingen

		Kozijnen: bevestiging Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De montage is voldoende. Kozijnen: gebreken of houtrot Er zijn geen gebreken geconstateerd aan de houten binnenkozijnen. Kozijnen: hang en sluitwerk Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.6	11.12 Trappen	Betreft: trap van 1^e verdieping naar 2^e verdieping - geen opmerkingen Trappen: De trap verkeert in een voldoende conditie en is voldoende stabiel en veilig. De aantrede en opstap zijn voldoende. Trappen: stabiliteit De trap verkeert in voldoende conditie en is voldoende stabiel en veilig. Trappen: aantrede De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede (hoogte naar de volgende traptreden) is goed. Samengevat zijn de aantrede en de opstap voldoende en kan de trap goed functioneren. Dit is niet bemeten conform het bouwbesluit, maar

		beoordeeld op basis van 'loopt de trap wel of niet prettig'. Trappen: balustrade en leuning muur verankering De balustrade /trapeuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.
	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
E.1	11.13 Badkamer / douche	Betreft: badkamer - er zijn 2 badkamers op de 1^e aanwezig - gedateerd Opwaarderen naar eigen wens en idee aspirant kopers. Kosten niet begroot. badkamer: tegelwerk Het tegelwerk is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit voldoende vast. De hechting is voldoende, er zijn geen gebreken.

	 Een badkamer vormt altijd een potentieel risico voor lekkage, zeker als het kitwerk als matig tot slecht beoordeeld is. Bij betonnen, maar zeker ook bij houten vloeren is daardoor het risico van rot in de vloer c.q. balken aanwezig. Als de onderliggende ruimte niet of onvoldoende geïnspecteerd is, of kon worden, vormt dit dus een risico dat aandacht nodig heeft en om vervolgonderzoek vraagt.
 Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
E.1 11.14 Toiletten	Betreft: toiletten - zie 11.13 Opwaarderen naar eigen wens en idee aspirant kopers. Kosten niet begroot. Toilet: geen gebreken Het toilet is geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan, aansluiting riolering en dergelijk, hier zijn geen gebreken opgemerkt. Toilet: montage pot Het toilet is op bevestiging gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De bevestiging aan de wand en/of de vloer is voldoende. Toilet: doorspoel mechanisme Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Toilet: doorspoeling Tijdens de controle aan het toilet is gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en 'soepel'. Toilet: reservoir Het reservoir van het toilet begint opnieuw met vullen na een doorspoeling. De vulsnelheid kunnen controleren. Aan de onderdelen ervan zijn geen gebreken opgemerkt.

	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2
F.1	11.15 Isolatie / ventilatie Betreft: isolatie en ventilatie - De ventilatie in de woning is voldoende. - De woning is grotendeels ongeïsoleerd.  TOELICHTING: Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk. Let er wel op dat bij het toepassen van mechanische ventilatie er ook voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen en deuren.
	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2

11.0 BOUWDEEL INTERIEUR (keuringsresultaten per bouwlaag)

☐ kelder /kruipruimte ☒ begane grond ☐ 1^e verdieping ☐ 2^e verdieping / zolder

code	locatie	opmerkingen
D.1	11.16 Begane grondvloer: Inclusief vloerafwerkingen 	Betreft: begane grondvloer - betonvloer en houten balklaag - geen opmerkingen Vloerafwerking : tegels en houten vloerplanken Plafondafwerkingen: n.v.t. Vloerafwerking  In verband met de aanwezigheid van vloerafwerking is de onderliggende vloerconstructie aan de bovenzijde niet geïnspecteerd. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst, tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren. Vloeren: vocht percentage begane grond  Er is geen vochtmeting uitgevoerd. Hiervoor is geen reden geweest en/of er zijn geen mogelijkheden geweest om een correcte meting uit te voeren.  Betonnen vloeren: isolatie De vloer is aan de onderzijde geïsoleerd.

		
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.5	11.17 Binnenwanden Inclusief afwerkingen en pleisterwerk.	Betreft: binnenwanden - geen opmerkingen Wanden: los stucwerk Incidenteel is gecontroleerd op de aanwezigheid van los of hol klinkend stucwerk. Dit is, daar waar gecontroleerd is, niet waargenomen. De wanden verkeren in een voldoende en goede conditie.  Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden of bij het verwijderen van wandafwerkingen blijken dat er plaatselijk toch los stucwerk of (beperkte) gebreken aanwezig zijn die nu visueel niet waarneembaar zijn. Hier kan dan eenvoudig herstel worden uitgevoerd. Bij gebreken kunnen deze worden aangeheeld en hersteld conform het bestaande werk.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.4	11.18 kozijnen/deuren/ramen: Binnendeuren inclusief hang- en sluitwerk.	Betreft: binnendeuren incl. hang- en sluitwerk - Voldoende kwaliteitsniveau Kozijnen: bevestiging Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De montage is voldoende. Kozijnen: gebreken of houtrot Er zijn geen gebreken geconstateerd aan de houten binnenkozijnen. Kozijnen: hang en sluitwerk Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden.

€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.6	11.19 Trappen 	Betreft: trap van begane grond naar 1 ^e verdieping - geen opmerkingen Trappen: De trap verkeert in een voldoende conditie en is voldoende stabiel en veilig. De aantrede en opstap zijn voldoende. Trappen: stabiliteit De trap verkeert in voldoende conditie en is voldoende stabiel en veilig. Trappen: aantrede De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede (hoogte naar de volgende traptreden) is goed. Samengevat zijn de aantrede en de opstap voldoende en kan de trap goed functioneren. Dit is niet bemeten conform het bouwbesluit, maar beoordeeld op basis van 'loopt de trap wel of niet prettig'. Trappen: balustrade en leuning muur verankering De balustrade /trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
E.1	11.20 Badkamer	Betreft: badkamer - er is geen badkamer op de begane grond aanwezig
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
E.1	11.21 Toiletten	Betreft: toilet - er is een toilet aanwezig op de begane grond. - gedateerd Opwaarderen naar eigen wens en idee aspirant kopers. Kosten niet begroot.

		Toilet: geen gebreken Het toilet is geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan, aansluiting riolering en dergelijk, hier zijn geen gebreken opgemerkt. Toilet: montage pot Het toilet is op bevestiging gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De bevestiging aan de wand en/of de vloer is voldoende. Toilet: doorspoel mechanisme Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Toilet: doorspoeling Tijdens de controle aan het toilet is gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en 'soepel'. Toilet: reservoir Het reservoir van het toilet begint opnieuw met vullen na een doorspoeling. De vulsnelheid kunnen controleren. Aan de onderdelen ervan zijn geen gebreken opgemerkt. Toilet: fontein Er is een fontein aanwezig. Geen opmerkingen Toilet: tegelwerk Het tegelwerk is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit vast. De hechting is voldoende, er zijn geen gebreken.  Een toilet vormt altijd een potentieel risico voor lekkage, zeker als het kitwerk als matig tot slecht beoordeeld is. Bij betonnen, maar zeker ook bij houten vloeren is daardoor het risico van rot in de vloer c.q. balken aanwezig. Als de onderliggende ruimte niet of onvoldoende geïnspecteerd is, of kon worden, vormt dit dus een risico dat aandacht nodig heeft en om vervolgonderzoek vraag
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
E.1	11.22 Keuken Exclusief apparatuur, afzuiging e.d 	Betreft: keuken - geen opmerkingen Opwaarderen naar eigen wens en idee aspirant kopers. Kosten niet begroot.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	

	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
F.1	11.23 Isolatie / ventilatie	Betreft: isolatie en ventilatie - De ventilatie in de woning is voldoende. - De woning is grotendeels ongeïsoleerd.  TOELICHTING: Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk. Let er wel op dat bij het toepassen van mechanische ventilatie er ook voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen en deuren.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	

11.0 BOUWDEEL INTERIEUR (keuringsresultaten per bouwlaag)

☒ kelder / kruipruimte ☐ begane grond ☐ 1^e verdieping ☐ 2^e verdieping / zolder

code	locatie	opmerkingen
D.1	11.24 keldervloer: Souterrain Inclusief vloerafwerkingen.  	Betreft: keldervloer - geen opmerkingen Vloerafwerking  In verband met de aanwezigheid van vloerafwerking is de onderliggende vloerconstructie aan de bovenzijde niet geïnspecteerd. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst, tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren. Vloeren: vocht percentage begane grond  Er is geen vochtmeting uitgevoerd. Hiervoor is geen reden geweest en/of er zijn geen mogelijkheden geweest om een correcte meting uit te voeren. Betonnen vloeren: isolatie De vloer is aan de onderzijde niet geïsoleerd.

	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.5	11.25 Kelderwanden Inclusief afwerkingen en pleisterwerk.  	Betreft: kelderwand - geen opmerkingen
	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
D.4	11.26 kozijnen/deuren/ramen: Binnendeuren inclusief hang- en sluitwerk.	Betreft: binnendeuren incl. hang- en sluitwerk - n.v.t.
	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
D.6	11.27 Trappen	Betreft: keldertrap van kelder naar begane grond - stenen trap - geen opmerkingen

		Trappen: stabiliteit De trap verkeert in voldoende conditie en is voldoende stabiel en veilig. Trappen: aantrede De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede (hoogte naar de volgende traptreden) is goed. Samengevat zijn de aantrede en de opstap voldoende en kan de trap goed functioneren. Dit is niet bemeten conform het bouwbesluit, maar beoordeeld op basis van 'loopt de trap wel of niet prettig'. Trappen: balustrade en leuning muur verankering De balustrade /trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
F.1	11.28 Isolatie / ventilatie	Betreft: isolatie en ventilatie - geheel ongeïsoleerd
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
A.1	11.29 Kruipruimte	Betreft: kruipruimte. - er is geen kruipruimte aanwezig.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	

12.0 BOUWDEEL EXTERIEUR

code	locatie	opmerkingen
B	12.1 Schoorstenen -dakdoorvoeren. In- en exterieur, inclusief aansluitingen overige bouwdelen.   	Betreft: schoorstenen - er zijn schoorstenen aanwezig. - geen opmerkingen
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
B.3.1	12.2 Schuine daken. Inclusief aansluitingen overige bouwdelen.	Betreft: schuine daken - leien dak - plaatselijk liggen leien los en/of zijn beschadigd - plaatselijk lekkages geweest

Rapportno. : BTR.019-7009.1
 Object:

   	Advies: laat de daken inspecteren door een dakdekkersbedrijf. In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan de dakpannen uitgevoerd. Wel is een gedeelte vanaf straatniveau/ platdak geïnspecteerd Schuine hoofddak(en) In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal. Dit verhindert de ventilatie en kan verrotting van het dakbeschoot veroorzaken. Veel dakpannen moeten op enig moment herlegd worden om de ventilatie te waarborgen. Hoofddak: bemossing / vervuiling Het leidendak is lichtelijk vervuild. Er is geringe mosgroei aanwezig. Vanzelf is dit geen ideale situatie om het pannendak in een goede conditie te behouden. De technische levensduur wordt verkort door deze vervuiling. Geadviseerd wordt het vuil te verwijderen. Na verwijdering kunnen alsnog andere gebreken zichtbaar worden. Over het algemeen is mosgroei wel een indicatie dat de pannen sowieso niet in een optimale conditie verkeren en/of enigszins poreus zijn. Vuil wordt vastgehouden, waardoor mosgroei ontstaat. Nokvorsten n.v.t. Dak of gevel doorvoeren Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de dak doorvoeren. Deze verkeren in een goede conditie. De aansluiting met het dak is voldoende. TOELICHTING: Welke preventieve maatregelen kunnen aantasting van het pannendak tegengaan? Het aanleggen van een voorraad pannen en regelmatig onderhoud van de dakbedekking. Een jaarlijkse controle, bijvoorbeeld na een najaarsstorm, maakt het mogelijk om pannen recht te leggen, uit te wisselen, aan te vullen of in slechte staat verkerende exemplaren te vervangen. In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal, dat de ventilatie verhindert. Veel dakpannen moeten dan herlegt en schoongemaakt om de ventilatie onder de pannen te waarborgen. Afschilferde en slechte pannen dienen gelijk uitgewisseld te worden.
--	---

		
	Directe kosten € 7.025,60 - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2 / 3	
B.3.1	12.3 Platte daken. Inclusief aansluitingen overige bouwdelen.	Betreft: platte daken - n.v.t.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
B.3.1	12.4 Loodaansluitingen.  	Betreft: loodaansluitingen Lood t.p.v. de schoorstenen - lood lijkt in voldoende conditie te verkeren In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan het lood bij de schoorstenen uitgevoerd. Wel is een gedeelte vanaf straatniveau geïnspecteerd Lood t.p.v. kozijnen / betimmeringen - lood verkeert in voldoende conditie Lood t.p.v. kapconstructies - n.v.t. Lood t.p.v. metselwerk - n.v.t. Lood t.p.v. goten - n.v.t.

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

		
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
B.3.4	12.5 Dakoverstekken - boeiboorden.	Betreft: dakoverstekken en boeiboorden - geen opmerkingen Dakoverstekken: - geen dakoverstekken aanwezig Boeiboorden: - geen boeiboorden aanwezig In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan de boeiboorden uitgevoerd. Wel is een gedeelte vanaf straatniveau geïnspecteerd
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
B.3.1	12.6 Goten. 	Betreft: zinken goten. - geen opmerkingen De goten inclusief alle aansluitingen e.d. lijken in redelijke conditie te verkeren. De horizontale uitlijning en afwatering lijkt voldoende tot goed. In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan de goten uitgevoerd. Wel is een gedeelte vanaf straatniveau/ platdak geïnspecteerd. Daar de gootbetimmeringen vervangen dienen te worden zal het zinkwerk ook vervangen worden. Kosten zie 12.8 Ten tijde van de inspectie is er geen (actieve) lekkage waarneembaar. Goten regelmatig reinigen en afvoeren vrij houden van bladeren en andere vervuiling.

		
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
B.3.1	12.7 Hemelwaterafvoeren.  	Betreft: zinken en pvc hemelwaterafvoeren. - de zinken afvoeren verkeren in redelijke tot voldoende conditie. De hemelwaterafvoeren verkeren in redelijke conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt. De afwatering is voldoende. Het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren. Op termijn rekening houden met vervangen van de hemelwaterafvoeren.  TOELICHTING: Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m ² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m ² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.
	Directe kosten € - Termijnkosten € 3.479,34 - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2 / 3	
B.3.4	12.8 Gootbetimmeringen.	Betreft: gootbetimmeringen - het houtwerk verkeert in matige tot slechte conditie - het schilderwerk verkeert in slechte conditie

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

	   	Het houtwerk en het schilderwerk geheel vervangen.
--	--	---

	 	
	Directe kosten € 88.595,03 - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☐ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☒ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 5	
	12.9 Gevelbekleding.	Betreft: gevelbekleding - n.v.t.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
	12.10 Pleisterwerk. Inclusief gevelsauswerk	Betreft: pleisterwerk - geen opmerkingen
		

	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2 / 3
B.1	12.11 Gevels - voegwerk.    Betreft: gevelmetselwerk met platvol voegwerk. - geen opmerkingen  Soort gevel: metselwerk Metselwerk is de meest gebruikte en traditionele manier van bouwen. De toepassingstechniek is uiteraard in de loop der jaren flink verbeterd. Daar waar vroeger nauwelijks dilataties (een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen) in het metselwerk werden toegepast, is dat tegenwoordig het tegenovergestelde. Geen dilatatie betekent doorgaans meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar als oorzaak heeft een werking en zetting van materialen. Zeker daar waar woningen voorzien zijn van een zogenaamde staalfundering (zonder palen) is daarom nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere woningen zijn voorzien van voldoende dilataties. Als de woning dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico's op scheurvorming minimaal. Soort gevel: houten delen n.v.t. Gevels: scheurvorming Eventueel stucwerk, het metsel- en het voegwerk verkeren in een voldoende conditie. Er is een lichte scheur aangetroffen in de achtergevel. Verder geen gebreken/bijzonderheden.  In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen of het ontbreken van voldoende dilataties thermische scheurvorming gaat optreden en/of reeds zeer beperkt aanwezig is. Voegwerk gevels Gevels: voegwerk metselwerk Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende conditie. Geen gebreken aangetroffen. Raamdorpels Raamdorpel: dorpels gebarsten - raamdorpels 2^e verdieping: n.v.t. - raamdorpels 1^e verdieping: verkeren in voldoende conditie. - raamdorpels begane grond: verkeren in voldoende conditie. - raamdorpels souterrain : n.v.t. Raamdorpel: gebreken aan voegwerk - voegwerk 2^e verdieping: n.v.t. - voegwerk 1^e verdieping: n.v.t. - voegwerk begane grond: n.v.t. - voegwerk souterrain : n.v.t. Conditie gevel materiaal Gevels: conditie stenen (metselwerk) De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een voldoende conditie. De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is intact. Indien een baklaag is aangetast, verliest de steen deels zijn afwaterende functie.

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

		Vocht wordt dan door de steen opgezogen en vastgehouden. De stenen zijn geïnspecteerd op schilfering en "afboeren". Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd.  Met name in de winter bij bevriezing van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevriezing zal dan weer een schilfering, ofwel afboeren van het metselwerk tot gevolg hebben.  Met name vanwege de hogere vochtbelasting aan de onderzijde en het risico op vochtdoorslag, alg en mosgroei, dient dit onderste metselwerk in kwalitatief hoogwaardige conditie te verkeren.  Een trasraam of cementraam is het gedeelte van een gemetselde muur van vijf lagen onder tot vijf lagen boven het maaiveld, uitgevoerd in harde steen (zogenaamde klinkers) en harde specie of speciaal stucwerk tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem rondom een gebouw. Bij veel gebouwen is een dergelijk tras- of cementraam duidelijk te herkennen aan de afwijkende kleur van de steen ten opzichte van de rest van het metselwerk. Zonder tras- of cementraam kan er vorstschade ontstaan in de onderste bakstenen door optrekkend en bevriezend vocht. Als er in de stenen water aanwezig is en dat bevroert, gaan de stenen kapot, omdat het volume van ijs groter is dan dat van water. Men spreekt dan van stukvriezen.  In bestaande bouw is altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen thermische scheurvorming gaat optreden in het metselwerk en/of reeds zeer beperkt aanwezig is. De scheurvorming in voeg en steen kan op kleur worden hersteld.
	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2 / 3	
D.3	12.12 Buitenkozijnen. Inclusief beglazing - kitwerk en hang- en sluitwerk. 	Betreft: Buitenkozijnen kunststof en hout - het houtwerk van de raamkozijnen verkeert in redelijke tot voldoende conditie. - het houtwerk van de raamkozijnen van de dakkapellen verkeert in slechte conditie, vervangen noodzakelijk - deuren en ramen voorzien enkele beglazing - het houtwerk van de luiken verkeert in redelijke tot voldoende conditie. plaatselijk gebreken aangetroffen. Op termijn herstellen dan wel vervangen - schilderwerk verkeert in matige tot slechte conditie. kosten zie 12.16 Kozijnen: bevestiging Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De montage is voldoende. Kozijnen: gebreken of houtrot Er zijn gebreken geconstateerd aan de houten buitenkozijnen.

	 We merken op dat meer houtrot zichtbaar kan worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking. Houtrot is nooit in zijn gehele omvang zichtbaar en kan zelfs geheel niet zichtbaar zijn als het ontstaat van binnenuit het kozijn.
	Kozijnen: tocht risico bij gevel aansluiting Met betrekking tot de tocht dichtheid is geïnspecteerd bij de draaiende delen, onder de vensterbanken en langs de wanden/gevels. Hierbij is opgemerkt dat er langs de wand- gevelaansluiting geen tocht risico aanwezig is. Kozijnen: hang en sluitwerk Het hang en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert prima en is goed onderhouden. Advies: het hang- en sluitwerk 1x per 2 jaar laten controleren en de draaidelen (raamvleugels en deuren) bij laten stellen zodat de draaidelen weer goed beweegbaar zijn en goed sluiten.
	 Het hang- en sluitwerk is niet gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld. Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak. Kijk op http://www.politiekeurmerk.nl/ voor meer informatie.  Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpennen en het spuiten van kruipolie (bijvoorbeeld WD40) op draaiende delen.
	Beglazing: isolerende beglazing (breuk?) - n.v.t. Beglazing: isolerende beglazing (lek?) - n.v.t. Vensterbank Vensterbank: hout - geen opmerkingen Vensterbank: gebreken aan voegwerk - n.v.t.



		
€	Directe kosten € - Termijnkosten € 6.744,57 - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2 / 3	
	12.13 Aanbouw(en). Inclusief aansluitingen overige bouwdelen	Betreft: aanbouw - n.v.t.
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
	12.14 Erker – serre - overkapping Inclusief aansluitingen overige bouwdelen.	Betreft: erker- serre- overkapping Erker: - n.v.t. serre: - n.v.t. Overkapping: - n.v.t.
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	

	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
	12.15 Luifel(s) en balkons. Inclusief aansluitingen overige bouwdelen.	Betreft: luifel(s) en balkons Luifels: - n.v.t. Balkons: - n.v.t.
	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
D.3	12.16 Schilderwerken. Buiten- en binnen schilderwerk buitenkozijnen, buitenschilderwerk overige bouwdelen.	Betreft: Schilderwerken - schilderwerk van de houten gootbetimmeringen verkeert in slechte conditie, kosten zie 12.8 - schilderwerk van de buitengevels verkeert in redelijke tot voldoende conditie - schilderwerk van de houten buitenkozijnen verkeert in matige tot slechte conditie
	Directe kosten € - Termijncosten € 29.106,03 - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2 / 3 / 5	
A.0	12.17 Fundering - stabiliteit.	Betreft: fundering- stabiliteit Het pand is voorzien van een fundering op staal, er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd. Visuele inspectie van de gevel en enkele indicatoren welke een aanleiding zouden kunnen zijn om gebreken en/of problemen te verwachten, hebben geen bijzonderheden opgeleverd. Gelet op de opgaande buitenmuurwerken verwachten we aan de constructie van de funderingen geen ernstige gebreken.
	Directe kosten € - Termijncosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
A.3	12.18 Riolering.	Betreft: riolering - geen opmerkingen Riolering Het afschot van de afvoeren en de rioleringen lijkt voldoende. Een goed afschot is noodzakelijk. Bij wijzigingen in uw systeem adviseren wij u altijd hiermee rekening te houden.  Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden.

		 De riolering is niet zichtbaar. Het deel buiten de woning is geheel niet geïnspecteerd. De afvoeren en rioleringen zijn alleen visueel aan de buitenzijde geïnspecteerd. Uiteraard zijn de buizen aan de binnenzijde niet gecontroleerd.  Uiteraard kunnen wij geen uitspraken doen over afvoeren die verwerkt zijn in wanden, achter aftimmeringen of op andere, niet zichtbare, locaties. Er moet rekening gehouden worden met regulier onderhoud, zoals het doorspuiten van de riolering.  De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten. Riolering ophanging en montage Riolering: loop van riolering De riolering ligt onder de betonvloer op zandbed. Hierdoor is inspectie niet mogelijk en al helemaal niet aan de niet-zichtbare zijdes. Zolang alles functioneert, kan de situatie gehandhaafd blijven. Riolering materiaal: PVC De riolering is van een PVC of PE materiaal. De buizen zijn bestand tegen agressief grond- en afvalwater zonder dat er bijkomende bescherming nodig is. Ze kunnen zowel boven als onder de grond gebruikt worden voor het transport van afvalwater en/of voor de riolering. Onderzoek aan opgegraven buizen heeft aangetoond dat 'oude' buizen meestal nog uitstekend voldoen aan de eisen van nu. Er is dus geen aanleiding om een beperkte levensduur te veronderstellen. We mogen dan ook aannemen dat de technische levensduur van het rioleringssystemen naar huidige maatstaven neerkomt op meer dan tachtig jaar.  ADVIES/TOELICHTING: Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij. Vraag uw vertegenwoordiger of verkopend makelaar om inzage in de bouwtekeningen m.b.t. toegepaste materialen voor de riolering en/of riool aangesloten is op de gemeentelijke riolering. In oudere woningen is normaal gesproken gresbuis (intern en extern en meestal intern lood/gres) toegepast dat met name door wortelgroei in kragen (gresbuizen) of door breuk en vorstschade kan leiden tot nauwelijks op te sporen verstoppingen dan wel behoorlijke herstel bedragen. Laat u hierover door verkoper, verkopend makelaar of gemeente informeren, waarbij het van belang is dat u zoveel mogelijk inzage krijgt over het verloop (met name buitenshuis) van het rioleringsstelsel. Bij gres rioleringen rekening houden met algehele vernieuwing op termijn. De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar
--	--	--

		het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) : 2	
	12.19 Bijgebouw(en)	Betreft: bijgebouwen - n.v.t.
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☒ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	
	12.20 Algemeen  	Betreft: algemeen - In de woning zijn geen pvc plafonds- en/of wandafwerkingen aanwezig. - In de woning is asbestverdacht materiaal aangetroffen. i De afwerking met pvc / zachtboard geeft een verhoogd risico bij brand. Tevens kunnen de achterliggende ruimtes onvoldoende ventileren i.v.m. volledige afsluiting. Hierdoor is er een verhoogd risico op condensatie. Pvc (bijvoorbeeld witte pvc schroten) als afwerking veroorzaakt bij brand sterke en giftige rookontwikkeling. Wij adviseren daarom het pvc te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten.
€	Directe kosten € - Termijnkosten € - Verbeterkosten € Urgentie: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	
	Actie: ☒ G= geen actie; ☐ S= slopen; ☐ H=herstellen; ☐ V= vervangen; ☐ N= nieuw aanbrengen; ☐ O= overig Conditie(C) :	

13.0 CONCLUSIE OPNAME:

Met betrekking tot de zichtbare metalen, betonnen en/of steenachtige constructiedelen zijn geen gebreken en/of opmerkingen te vermelden. Er is tijdens deze inspectie echter geen aanleiding of vermoeden aanwezig om dit te verwachten. Het pand bevindt zich in redelijke tot voldoende conditie.

Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient op lange termijn rekening te houden met "regulier onderhoud".

Bouwkundige staat uitwendig	☐ onvoldoende	☒ redelijk	☒ voldoende	☐ goed	☐ zeer goed
Bouwkundige staat inwendig	☐ onvoldoende	☐ redelijk	☒ voldoende	☐ goed	☐ zeer goed
Algehele indruk interieur	☐ onvoldoende	☐ redelijk	☒ voldoende	☐ goed	☐ zeer goed
Algehele indruk exterieur	☐ onvoldoende	☒ redelijk	☒ voldoende	☐ goed	☐ zeer goed

ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN



Er zijn energiebesparende maatregelen mogelijk.

- de raamkozijnen voorzien van achterraamen. Dit i.v.m. het aanwezige enkel glas.

Dit zal leiden tot een verbeterd energielabel en een verminderd energieverbruik. Tevens zal het woongenot c.q. wooncomfort verbeteren. Dit is slechts een grove samenvatting voor een uitgebreid advies dient u een energieadvies, energielabel of energiebesparingsrapport aan te vragen.

BRANDVEILIGHEID



In de woning zijn ~~wel~~geen materialen aanwezig, welke een verhoogd risico kunnen vormen met betrekking tot de brandveiligheid (tempex, PVC, kurk, zachtboard).

De woning is ~~wel~~niet voorzien van een rookmelder(s). Het is niet gecontroleerd of de aanwezige rookmelders correct zijn geplaatst en/of functioneren. In verband met de brandveiligheid dient op elke woonlaag minstens één rookmelder aanwezig te zijn.



Overzicht kostenindicatie voor instandhouding bouwdelen

Direct noodzakelijk herstel en herstel op korte termijn (0 tot 1 jaar):

Rubriek	Hoofdstuk onderdeel		W	Korte omschrijving werkzaamheden	Kosten incl. BTW
Interieur					
Kelder					€ 0,00
Begane grond					€ 0,00
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping					€ 0,00
zolder					€ 0,00
exterieur					
Kelder					€ 0,00
Begane grond			V	Stucwerk wand keuken	€ 1.338,21
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping			V	Vervangen dakkapellen incl. schilderwerk	€ 19.867,04
Dak			O	Inspectie leiendak	€ 1.003,66
			H	Herstelwerkzaamheden dak	€ 6.021,94
			V	Vervangen gootbetimmeringen en zinkwerk	€ 88.595,03
installaties					€ 0,00
Totaal incl. BTW					€ 116.825,88

Herstel op midden lange termijn (toekomstig onderhoud binnen 2 tot 5 jaar):

Rubriek	Hoofdstuk onderdeel		W	Korte omschrijving werkzaamheden	Kosten incl. BTW
Interieur					
Kelder					€ 0,00
Begane grond					€ 0,00
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping					€ 0,00
zolder					€ 0,00
exterieur					
kelder					€ 0,00
Begane grond			H	Herstellen metselwerk kademuur	€ 6.655,00
			H	Schilderwerk buitenraam- en deurkozijnen	€ 29.106,03
1 ^e verdieping			H/V	Vervangen/herstellen luiken	€ 6.744,57
2 ^e verdieping					€ 0,00
Dak			V	Vervangen HWA	€ 3.479,34
installaties			V	Vervangen CV ketel	€ 3.345,52
Totaal incl. BTW					€ 49.330,46

BOUWTECHNO RAPPORT

Herstel op lange termijn (toekomstig onderhoud binnen 5 tot 10 jaar):

Rubriek	Hoofdstuk onderdeel		W	Korte omschrijving werkzaamheden	Kosten incl. BTW
Interieur					
Kelder					€ 0,00
Begane grond					€ 0,00
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping					€ 0,00
zolder					€ 0,00
exterieur					
kelder					€ 0,00
Begane grond					€ 0,00
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping					€ 0,00
Dak					€ 0,00
installaties					€ 0,00
Totaal incl. BTW					€ 0,00

Verbeterkosten i.v.m. energiebesparende maatregelen:

Rubriek	Hoofdstuk onderdeel		W	Korte omschrijving werkzaamheden	Kosten incl. BTW
Interieur					
Kelder					€ 0,00
Begane grond					€ 0,00
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping					€ 0,00
zolder					€ 0,00
exterieur					
kelder					€ 0,00
Begane grond					€ 0,00
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping					€ 0,00
Dak					
installaties					€ 0,00
Totaal incl. BTW					€ 0,00

Verbeterkosten op wens van de opdrachtgever:

Deze kosten staan los van de bouwkundige staat van het pand en hebben geen invloed op de beoordeling van deze keuring.

Rubriek	Hoofdstuk onderdeel		W	Korte omschrijving werkzaamheden	Kosten incl. BTW
Interieur					€ 0,00
Kelder					€ 0,00
Begane grond					€ 0,00
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping					€ 0,00
zolder					€ 0,00

Rapportno. : BTR.019-7009.1

Object:

BOUWTECHNO RAPPORT

exterieur					
Kelder					€ 0,00
Begane grond					€ 0,00
1 ^e verdieping					€ 0,00
2 ^e verdieping					€ 0,00
Dak					
installaties					€ 0,00
Totaal incl. BTW					€ 0,00

Niet begrote onderdelen en specialistische onderzoeken.

Specialistisch onderzoek aanbevolen voor de volgende onderdelen:

Rubriek	Hoofdstuk onderdeel	W	Korte omschrijving werkzaamheden
Interieur			
Kelder			
Begane grond			
1 ^e verdieping			
2 ^e verdieping			
zolder			
exterieur			
Kelder			
Begane grond			
1 ^e verdieping			
2 ^e verdieping			
Dak			
installaties			
Totaal incl. BTW			

Specialistische onderzoeken en niet begrote onderdelen kunnen kosten verhogend werken.

Advies: vrijblijvend diverse offertes opvragen om zo tot een juiste prijsstelling te kunnen komen.

14.0 BIJLAGEN:

Bijlage A	Onderhoud- en herstelkosten
Bijlage B	Programma van eisen en aanbevelingen

Aldus opgemaakt te Roermond op 25-02-2019

Rapportno. : BTR.019-7009.1
Object: