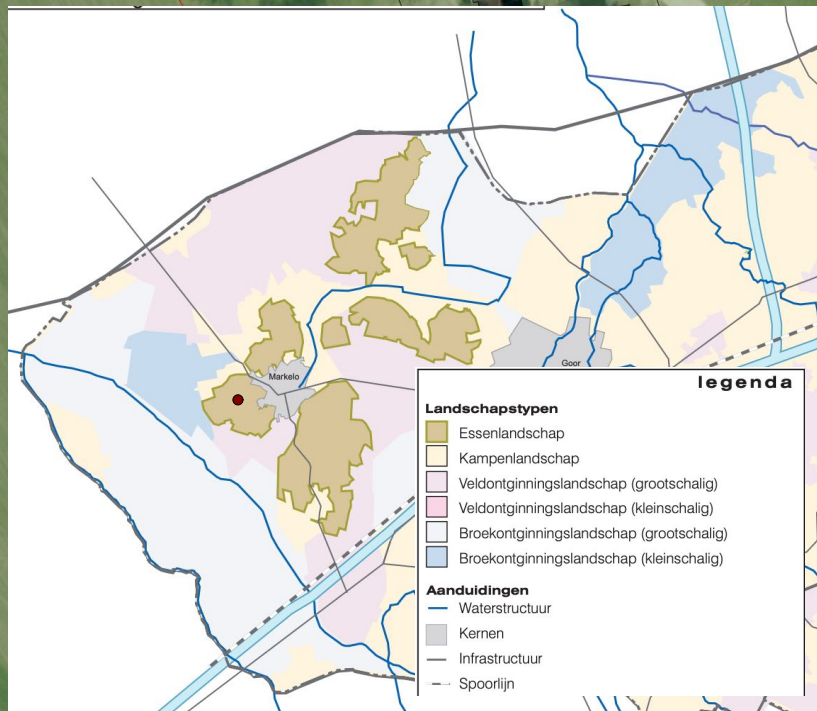




Essenlandschap

- Kavelpatroon:**
bolle open essen met slingerende wegen
- Ligging tov weg:**
erf aan weg, onderdeel van zwerm of kransesdorp
- Maat bouw-kavel:**
klein
- Positie woonhuis op het erf:**
achter
- Groepering bebouwing op het erf:**
compact
- Indeling: geometrisch / onregelmatig**
onregelmatig
- Open / gesloten karakter**
open
- Beplantingsvormen**
bosje, solitaire, boomgroep, haag, tuin, boomgaard
- Sortiment**
berk, den, eik
- Beplanting van het landschap**
kastanje, linde, eik (droog), es, els (nat) houtwal, laan-beplanting

HUDIGE SITUATIE



STREEFBEELD



Toelichting

Het erf behoort tot het esenlandschap van Markelo. De volgende kenmerken worden omschreven:

Beeldbepalend zijn hier de oude Twentse erven met boerderijen. er is een besloten voorkant met moes- en siertuin veela omzoomd door hagen. De achterkant van de boerderij is open, en naar de weg gekeerd. Er komen diverse karakterstieke historische bouwsels voor op deze oude erven. De boomgaard met appels peren en pruimen is een karakteristieke erfbeplanting. Bij de boerderij horen een Walnoot tegen insecten of Lindes om de zon van het huis te houden. Andere beeldbepalende beplanting zijn de houtwallen en de bosjems met inlandse eik in hoge dichtheid voor bouw hout. Bij deze erven horen ook elzen, en geriefhoutbosjes. De karakterstieke verharding op de oude erven bestaat uit veldkeitjes of (gebakken) klinkers...

Initiatiefnemers zijn voornemens een bestaande boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Dit is mogelijk mits de hoofdvorm behouden blijft en het erf landschappelijk goed blijft/wordt ingepast. De bovengenoemde kenmerken alsook weergegeven erfinrichting dienen daarvoor als kader.

Het erf aan de Traasweg 10a bestaat momenteel uit een boerderij, een tweede bedrijfswoning en enkel agrarische opstallen. Het geheel kent een verzorgde en keurig ingepast geheel. De landschappelijk inpassing bestaat hier voornamelijk uit het behouden van de structuurdragende beplanting. Als aanvulling worden er op het erf twee hoogstam fruitbomen aangeplant.

Hiermee wordt voldaan aan het landschappelijk goed inpassen van het erf overeenkomstig het beeld uit het landschapsontwikkelingsplan.

erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

Legenda

1. Te splitsen boerderij
2. Bestaande agrarische opstal
3. Bestaande woning
4. Bestaande kuilvoeropslagen
5. Bestaande fruitbomen
6. Bestaande rustpunt
7. Bestaande esdoorn
8. Bestaande beukenhaag
9. Bestaande zomereik
10. Bestaande zomereiken langs straat
11. Aanplant van hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus
Bij voorkeur oude soorten
Aanplantmaat 12-14
Totaal 2 stuks met een onderlinge plantafstand van 6-8(m)
12. Bestaand streekeigen struweel
13. Bestaand rustpunt



project	2517	bestand	2517-eip-1vwx
datum	3 juli 2023	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:750
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

TRAASWEG 10A
7475 PS MARKELO



BOUWTECHNISCH RAPPORT

Aangesloten bij



**Vakkundig
gekeurd**

VastgoedPRO keurmerk
Bouwkundig keurders



Algemene gegevens:	
Objectgegevens:	
Object	Woonboerderij
Adres	Traasweg 10a
Postcode en plaats	7475 PS Markelo
Bouwjaar	1906
Huidig gebruik	Bewoning
Inhoud pand	Circa 1178 m ³
Object bewoond	Ja
Gegevens opdrachtgever:	
Opdrachtgever	De heer Snellink
Adres	Traasweg 10a
Postcode en plaats	7475 PS Markelo
Inspectiegegevens:	
Datum Keuring	Woensdag 28 juni 2023
Rapportnummer	1000.BT.30.2483
Naam bouwkundige	De heer M. Eertink, bouwkundig inspecteur/03
Weersgesteldheid	Regenachtig, circa 17°C
Aanwezig bij inspectie	Eigenaar
Opdracht via intermediair	n.v.t.
Handtekening bouwkundige: Geautoriseerd door de heer W.E.M. Verstraete, Directeur / beëdigd expert bouwkundige opnamen, handtekening:	 

Leeswijzer bouwtechnisch rapport:

Om de inhoud van dit bouwtechnisch rapport te kunnen lezen en interpreteren, vragen wij u om deze leeswijzer aandachtig te lezen. Het bouwtechnisch rapport is onderverdeeld in een viertal hoofdgroepen te weten: Bouwdeel Interieur, Bouwdeel Binnenklimaat, Bouwdeel Installaties en Bouwdeel Exterieur. Per bouwdeel zijn de individuele detailonderdelen van 1.1 t/m 5.0 uitgesplitst. Bij elke beoordeling van een individueel detailonderdeel leest u eerst de 'Inspectiewijze' waarop en onder welke voorwaarden het onderdeel is beoordeeld. Onder de 'Inspectiewijze' volgt de 'Specificatie' waarin wordt aangegeven hoe het onderdeel is opgebouwd. Onder de 'Specificatie' kan ook worden aangegeven welke positieve punten aanwezig zijn. Onder 'Keuringsresultaten' wordt met een # aangegeven welke punten aandacht behoeven en mogelijk voor herstel- en/of vervangingswerkzaamheden in aanmerking komen.

Indien mogelijk wordt in de kolom B.K. (begrote kosten) een globale indicatie van de herstel- en/of vervangingskosten gegeven. (Zie ook bladzijde 'Overzicht begrote kosten voor instandhouding bouwdeelen'). Elk individueel detailonderdeel wordt gewaardeerd met een cijfer 3 t/m 9 (eventueel gebruikmakend van een leesteken). Voor verklaring van de cijfers en tekens zie de bladzijde met de toegepaste waarderings- en gebruikte tekens.

Mocht u naar aanleiding van de bouwtechnische keuring en/of het bouwtechnisch rapport nog vragen hebben, kunt u deze uiteraard nog stellen. Bij voorkeur per e-mail (info@woningschouw.nl) ter attentie van de bouwkundig inspecteur die de keuring heeft uitgevoerd en onder vermelding van het rapportnummer. Hij/zij zal uw vragen dan per omgaande beantwoorden.

WoningSchouw bv vooraanstaand landelijk specialist bouwkundige expertise “onroerend goed”.

WoningSchouw BV is een objectief en onafhankelijk bouwkundig expertisebureau en werkt uitsluitend met ervaren bouwkundige experts onder meer op het gebied van bouwkunde, bouwkundige vraagstukken en bouwkundig onderzoek bij aan- en verkoop van onroerend goed.

Alle opdrachten die aan WoningSchouw BV Bouwkundig Expertisebureau worden toevertrouwd, worden door eigen gecertificeerde bouwkundige experts uitgevoerd. Dit staat garant voor de perfecte beheersing van de technische kwaliteit van de interventies en voor absolute discretie. De bevindingen van de diverse inspecties worden vastgelegd in duidelijk leesbare en heldere rapporten. De rapportages zijn onafhankelijk, betrouwbaar en erkend door alle AFM geregistreerde financiële instellingen. WoningSchouw is bovendien KOMO en NL-EPBD gecertificeerd. Wij hanteren een kwaliteitsbeleid op ISO 9000 niveau, waarbij regelmatig interne en externe audits plaatsvinden.

De bouwkundige specialisten

De gecertificeerde bouwkundige specialisten van WoningSchouw zijn landelijk werkzaam en op diverse plekken in Nederland gestationeerd, zodat we snel kunnen schakelen. Daardoor kennen de inspecteurs de regionale gebieden met alle specifieke kenmerken en bouwstijlen. De aansturing van de bouwkundigen gebeurt vanuit ons hoofdkantoor te Eefde (Gld.).

Onze markt

WoningSchouw heeft landelijk een uitgebreid klantenbestand waarvoor we in de loop der tijd een ervaren, breed en doordacht programma van diensten hebben ontwikkeld en al meer dan 250.000 inspecties, opnames hebben uitgevoerd. Onze vaste klanten zijn onder andere diverse woningbouwcorporaties, gemeentes, provincies, financiële instellingen, VvE's, projectontwikkelaars, vastgoedbeheerders, makelaars, makelaarsorganisaties en particulieren.

**WoningSchouw bv is aangesloten bij het keurmerk vakkundig gekeurd**

Vakkundig gekeurd is het keurmerk dat alleen erkende en aangesloten bouwkundige keurders mogen voeren. Alleen keuringsbedrijven die aan de toetsingsvoorwaarden voldoen (bij toetreden en periodieke audit), komen in aanmerking voor het keurmerk. Het keurmerk is ondergebracht bij de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurders (Stichting NKBK) en wordt facilitair ondersteund door VastgoedPRO, de Nederlandse beroepsvereniging voor professionals in het vastgoed. Meer informatie en leveringsvoorwaarden vindt u op: www.vakkundiggekeurd.nl

ALGEMENE VOORSCHOUW/OPMERKINGEN BOUWKUNDIG EXPERT:

Het eerste doel van de keuring is het verkrijgen van inzicht in de kosten van (direct) noodzakelijk herstel van gebreken aan een object (achterstallig onderhoud). In dit rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven. Omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar zijn, zijn voor zover mogelijk, deze bouwdelen geïnspecteerd. De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid daarop van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De inspectie is een visuele momentopname. Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van deze keuring.

Gekeurd object betreft een woonboerderij. De algehele onderhoudstoestand kan als voldoende worden omschreven. De aanwezige huisraad en bedrijfsmaterialen belemmeren op diverse onderdelen een volledige inspectie. Naast de in dit rapport geïnspecteerde bouwdelen met daarbij begrote verbeter- of vervangwerkzaamheden dient u ook rekening te houden met esthetische verfraaiing en reguliere onderhoudskosten. De mate van zelfwerk kan hierin bepalend zijn.

Niet alle foto's welke in deze rapportage zijn geplaatst komen precies overeen met het benoemde gebrek, met de tekst of met het aangeduide bouwdeel of de aangeduide installatie.

VRAGENLIJST/MEDEDELINGEN VOORAF:

Voorafgaande aan de beoordeling heeft/hebben de eigenaar(en) samen met de bevestiging van de afspraak een vragenlijst ontvangen ter invulling. De bouwkundige heeft de gegevens vermeld op dit inlichtingenformulier zoveel mogelijk verwerkt bij zijn beoordeling. De eigenaar(en) vrijwaart zich met het invullen van de vragenlijst niet van zijn verantwoordelijkheid. Hij/zij blijft verantwoordelijk voor onjuiste of niet vermelde zaken die van belang zijn voor de kwaliteit van het geïnspecteerd object.

Middels de ingevulde vragenlijst is de navolgende informatie door de eigenaar verstrekt:

Algemeen

Hoelang bent u eigenaar van de woning 7 jaar
Wanneer is het schilderwerk voor het laatst behandeld 5 jaar geleden

Zijn er gebreken/specificaties bekend die ten behoeve van de bouwtechnische keuring vermeld dienen te worden? Graag in onderstaand overzicht aankruisen en bij ja specificatie of locatie vermelden.

Gebrek of specificatie	Ja	nee	n.b.	Specificatie/locatie vermelding
Houtvernielersbestrijding uitgevoerd	☐	☒	☐	
Verzakking of herstelde vloeren	☐	☒	☐	
Lekkages aan platte of schuine daken	☐	☒	☐	
Beschadigingen aan sanitair	☐	☒	☐	
Lekkages dubbele beglazingen	☐	☒	☐	
Vochtdoorslag wanden/vloer	☐	☒	☐	
Houtrot/aantasting kozijn(en) of reparaties	☐	☒	☐	
Asbesthoudend materiaal aanwezig	☐	☒	☐	
Gebreken aan de fundering	☐	☒	☐	
Scheurvorming in buitenmuren	☐	☒	☐	
Lekkages - verstoppingen riolering (of gehad)	☐	☒	☐	
Gebreken aan rookkanalen	☐	☒	☐	

Zijn onderhoudscontracten afgesloten voor:

Onderdeel	Ja	nee	nvt	Specificatie/locatie vermelding
Onderhoud verwarmingsinstallatie	☐	☒	☐	
Vegen van rookkanaal(en)	☐	☒	☐	
Onderhoud buitenschilderwerk	☐	☒	☐	

Zijn er aanpassingen/uitbreidingen aan de volgende installaties uitgevoerd:

Installatie	Ja	nee	nvt	Specificatie/locatie vermelding
Verwarmingsinstallatie	☐	☒	☐	
Elektrische installatie	☐	☒	☐	
Gas en waterinstallatie	☐	☒	☐	
Rioolstelsel	☐	☒	☐	

Zijn er voor het overige zaken bij u bekend die in het kader van de meldingsplicht van belang zijn voor de bouwkundige inspectie (denk hierbij aan uitgevoerde verbouwingen et cetera):

- Nieuwe rieten kap.

Tijdens de bouwtechnische keuring is aanvullend op de vragenlijst de navolgende informatie door de eigenaar verstrekt:

- Het schilderwerk wordt dit jaar nog behandeld.
- Automaat ten behoeve van de kookgroep in de meterkast staat uit in verband met niet meer mogen koken door oma.
- De meterkast ter plaatse van de deel is in 2022 aangelegd.
- Volledige dakonderhoud en plaatselijk vernieuwing in de zomer van 2023 uitgevoerd (drie weken geleden).

MILIEUASPECTEN:**Inleiding milieu belastende verontreinigingen / materialen:**

De bouwtechnische keuring is geen onderzoek naar milieu belastende verontreinigingen/materialen in- en extern zoals asbestverdachte materialen, bodemvervuiling etcetera. Om de aanwezigheid van eventuele milieu belastende stoffen te kunnen bepalen is het raadzaam een nader specialistisch onderzoek te laten uitvoeren. Deze specialistische onderzoeken zoals bijvoorbeeld een asbestinventarisatie, vallen buiten de scope van deze bouwtechnische keuring.

Asbestverdachte materialen:

In geen enkele woning met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbestverdachte materialen worden uitgesloten. Indien de bouwkundige tijdens het inspecteren van de woning asbestverdacht materiaal aantreft, maakt hij hiervan melding in het rapport. De keuring is echter geen zelfstandig onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de woning.

Uitsluitingen:

Aansprakelijkheid voor het niet opmerken van asbestverdacht of asbesthoudend materiaal wordt uitgesloten. Er kunnen dan ook absoluut geen rechten ontleend worden als blijkt dat asbestverdachte materialen niet tijdig zijn opgemerkt of zijn aangegeven in dit bouwtechnisch keuringsrapport.

Om de woning op eventuele aanwezigheid van asbest te laten onderzoeken dient een asbestspecialist te worden geraadpleegd. Verdere informatie over dit onderwerp kunt u vinden in "Asbest in en om het huis" een uitgave van VROM en SZW tel. 070-3395050 of www.rijksoverheid.nl.

Aangetroffen asbestverdacht materiaal:

- Geen onderdelen waargenomen.

Overzicht begrote kosten voor instandhouding bouwdelen.

Rubriek	Hoofdstuk bouwdeel	Directe kosten 0 – 1 jaar	Termijn kosten 1 – 5 jaar
Bouwdeel Interieur	2.3 Keuken(s)	150,00	
Bouwdeel Extérieur	3.6 Platte daken	250,00	
	4.1 Dakoverstekken - boeiboorden	150,00	
	4.2 Gevels - voegwerk	250,00	
	4.7 Schilderwerken	850,00	
	4.8 Pleister- en gevelsuiswerk	250,00	
		Totaal € 1.900,00	Totaal € 0,00

Niet begrote posten.

Rubriek	Hoofdstuk bouwdeel
Bouwdeel Interieur	2.5 Kruipruimte
Bouwdeel Installaties	3.1 Verwarmingsinstallaties /Warmwatervoorziening
Bouwdeel Extérieur	4.3 Buitenkozijnen

Aanbevolen nader (?) specialistische onderzoeken. Nadere onderzoeken zijn niet begroot.

Rubriek	Hoofdstuk bouwdeel
Bouwdeel Interieur	1.1 Zoldervloer
	1.3 Kapconstructie
	1.6 Verdiepingsvloer(en)
Bouwdeel Installaties	3.0 Elektra

Directe en termijn kosten:

De direct noodzakelijke kosten binnen **0 tot 1 jaar** voor herstel- en/of vervangingswerkzaamheden zijn in de kolom 'Directe kosten 0 – 1 jaar' vermeld. Kosten die voor de langere termijn **1 - 5 jaar** te verwachten zijn, zijn indien noodzakelijk in de betreffende kolom termijn kosten aangegeven. De directe kosten en/of termijn kosten dienen uitsluitend als zodanig te worden gehanteerd bij de bouwtechnische beoordeling van het object en zijn niet bedoeld als een aannemersbegroting. De begrote kosten zijn gebaseerd op algemeen geaccepteerde eenheidsprijzen van materialen en normen voor arbeid en materiaalinzet uitgevoerd door professionele bedrijven. Alle begrote kosten worden verstrekt voor herstel- en/of vervangingswerkzaamheden nieuw voor oud. Dat wil zeggen dat met vernieuwen de gelijke (bestaande) functie weer aanwezig is. Verbeteringen of verfraaiingen zijn niet opgenomen. De begrote kosten zijn exclusief klim- en steigerwerk omdat deze in verband met Arbowetgeving, bereikbaarheid en dergelijke moeilijk zijn in te schatten. Algemene kosten zoals bouwplaats voorzieningen et cetera zijn niet begroot. Direct en termijn begrote kosten voor instandhouding zijn inclusief BTW. De begrote kosten zijn prognose kosten.

Directe en termijn kosten:

Voor al bij oudere maar ook jongere woningen kunnen de kosten soms hoger uitpakken dan zijn begroot. Het kan voorkomen dat pas bij de uitvoering in het werk, ingrijpendere maatregelen nodig zijn dan tijdens de uitvoering van de bouwtechnische keuring redelijkerwijs was te voorzien. Hoewel wordt getracht om een zo nauwkeurig mogelijke raming/stelpost te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend. Geadviseerd wordt om ten aanzien van de werkzaamheden altijd vrijblijvende offertes op te vragen bij professionele ter zake doende bedrijven.

Niet begrote onderdelen en specialistische onderzoeken:

De omvang van een gebrek of tekortkoming en de daarbij horende begrote kosten zijn door de bouwkundige tijdens de inspectie niet in voldoende mate vast te stellen. Door derden (gespecialiseerde bedrijven) dient een nader (specialistisch) onderzoek te worden uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek kan een gespecificeerde vrijblijvende werkomschrijving en een kostenraming worden gemaakt. Specialistische onderzoeken worden nimmer door WoningSchouw begroot.

Voorwaarden en uitgangspunten bouwtechnische keuring:

Doel van de bouwtechnische keuring.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel voorkomende gebreken en/of tekortkomingen door middel van een visuele inspectie. Verborgene gebreken zijn daardoor niet altijd te lokaliseren. Het object wordt beoordeeld in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwjaar en bouwwijze. De bouwtechnische keuring is een afgeleide van de NEN 2767 (conditiemeting).

Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen kunnen worden gesignaleerd en gerapporteerd.

De inspectie wordt uitgevoerd per onderdeel, te beginnen met de zolderruimte. Per verdieping worden de onderdelen beoordeeld. De bouwtechnische keuring geeft uitdrukkelijk geen garantie voor beoordeelde bouwdelen en onderdelen.

Inspectierichtlijnen en Arbo verplichtingen.

De bouwtechnische keuring moet voldoen aan inspectierichtlijnen en Arbo verplichtingen. Schuine en platte daken worden geïnspecteerd met een ladder waarmee een hoogte van 6 m¹ kan worden bereikt (werkhoogte 5 m¹). Voor kruipruimten geldt een minimum hoogte van 0,5 m¹ zonder dat er belemmerende factoren zoals leidingen etc. zijn en als er water in de kruipruimte staat en/of er bouwafval aanwezig is, beperkt de inspectie zich tot de directe omgeving van het toegangsluik. Een bouwkundige zal nimmer een volledige inspectie in de kruipruimte verrichten als er zich geen persoon(en) (wacht) in de omgeving van het toegangsluik bevinden.

Geldigheidsduur.

De bouwtechnische keuring is een momentopname. Ook bij gelijkblijvende omstandigheden heeft het rapport een geldigheidsduur van 6 maanden na inspectie datum. Daarna, of zoveel eerder als noodzakelijk blijkt, dient een nieuw dan wel geactualiseerd rapport te worden opgemaakt.

Opname en rapportage.

De bouwtechnische keuring is een visuele inspectie. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Ruimtes achter wanden en knieschotten e.d. zijn geïnspecteerd in de directe omgeving van het toegangsluik, voor zover dit kon worden geopend zonder hak- en breekwerk. Daar waar een onderdeel niet visueel kon worden geïnspecteerd en er twijfel is bij de inspecteur over de staat waarin het verkeerd, wordt geadviseerd (door derden) nader specialistisch onderzoek te (laten) verrichten.

Visuele beoordeling technische installaties

Binnen de bouwtechnische keuring worden technische installaties alleen visueel beoordeeld, en niet gekeurd volgens NTA 8025, NEN 3010, NEN1010 of anderszits toepasbare normen. Er wordt geen onderzoek verricht betreffende de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten. De aanwezige installaties zijn geregistreerd. Het functioneren van kranen en spoelinrichtingen, rioleringen is getest door steekproefsgewijs kranen te laten stromen. Intensief gebruik na de overdracht kan leiden tot onvoorziene verstoppingen van rioleringen. Er is onderzocht of de verwarmingsinstallaties, de geiser en dergelijke onderhoudsbeurten hebben gehad. Voor een exacte veiligheidsbeoordeling van de elektra en gasinstallaties adviseren we een gecertificeerd elektra en gaskeuring volgens geldende normen/voorschriften uit te laten voeren.

Bijgebouwen en aanbouwen.

Een bijgebouw is een gebouw wat volledig los staat van de woning. Een bijgebouw valt buiten de bouwtechnische inspectie als daar op het opdrachtformulier niet expliciet opdracht (meerprijs) voor is gegeven. Garages, serres, luifels en uitbouwen van normale afmetingen die met een gevel op overig muurwerk met de woning zijn verbonden worden geïnspecteerd en beoordeeld als aanbouw. Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfafscheidingen, tuinmuren, windschermen, schuttingen, pergola's, afdakjes en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bij- en aanbouwen buiten beschouwing gelaten.

Aansprakelijkheid.

Het keuringsrapport is uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever. Geen enkele derde kan enig recht of aanspraak ontlenen aan de keuring en/of het rapport.

Op de uitvoering en de resultaten van deze bouwtechnische keuring zijn de algemene voorwaarden van toepassing. De bouwtechnische keuring biedt geen garantie op de (bouwkundige) staat van het object, bijgebouwen en technische installaties tijdens of na de opnames. WoningSchouw neemt geen verantwoordelijkheid voor een vergelijking met een bouwtechnische keuring door derden. De verantwoording daarvoor ligt bij de opdrachtgever c.q. koper. WoningSchouw is beperkt aansprakelijk voor aantoonbare tekortkomingen in de uitvoering van de bouwtechnische keuring conform de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek over beroepsfouten. Bij een terechte claim is altijd een eigen risico van € 250,00 euro van toepassing. Bij een klacht of schadeclaim dient volgens en conform de Algemene Leveringsvoorwaarden van WoningSchouw en Vakkundig gekeurd gehandeld te worden door eigenaar en opdrachtgever van de bouwtechnische keuring c.q. bouwtechnische rapport. De algemene leveringsvoorwaarden van WoningSchouw en Vakkundig gekeurd alsmede de uitgangspunten van de bouwtechnische keuring zijn met de ondertekening van de opdrachtovereenkomst overeengekomen. Alle aansprakelijkheid wordt afgewezen indien de opdrachtgever van de bouwtechnische keuring en zonder uitdrukkelijke toestemming van WoningSchouw het gebrek en/of de schade al heeft hersteld.

WAARDERINGEN (W):

Een waardering wordt gegeven om een indruk weer te geven van de staat van onderhoud van het betreffende onderdeel. De waarderingsnorm is afgeleid van NEN 2767 (conditiemeting) omgezet in begrijpelijke bewoording.

WAARDERING:

CONDITIEOMSCHRIJVING.

9	= Uitstekend	Het onderdeel verkeert in algehele nieuwstaat.
8	= Zeer Goed	Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.
7	= Goed	Het onderdeel vertoont nauwelijks noemenswaardige gebreken en verouderingsverschijnselen.
6	= Redelijk	Het onderdeel vertoont incidenteel gebreken en verouderingsverschijnselen.
N	=	Het onderdeel is visueel niet te inspecteren, er kan geen waardering worden gegeven.
N (8, 7 of 6)		Het onderdeel is visueel niet te inspecteren, echter gezien de functievervulling en de verband houdende onderdelen is dit onderdeel op basis van indruk wel gewaardeerd.

WAARDERING.

CONDITIEOMSCHRIJVING.

5	= Matig	Het verouderingsproces heeft het onderdeel duidelijk in z'n greep.
4	= Slecht	Het verouderingsproces van het onderdeel is min of meer onomkeerbaar geworden.
3	= Zeer slecht	Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat er geen sprake meer is van functievervulling.
N (5, 4 of 3)		Het onderdeel is visueel niet te inspecteren, echter gezien de functievervulling en de verband houdende onderdelen is dit onderdeel op basis van indruk wel gewaardeerd.
Specificatie	:	Specificatie hieronder wordt vermeld hoe het bouwdeel is opgebouwd en zijn wetenswaardigheden welke voor het onderdeel van belang zijn vermeld.
#	:	Keuringsresultaat, opmerkingen, tekortkomingen aan het onderdeel worden hier vermeld.
X	:	Binnen de expertise van de opname is het niet mogelijk om hiervoor een waardering af te geven.

Gebruikte tekens:

?	:	<i>We adviseren nader specialistisch onderzoek van het bouwdeel of een onderdeel hiervan.</i>
!	:	<i>Onderdeel met risico. Dit onderdeel behoeft aandacht.</i>
*	:	<i>Minder dan 25% van dit onderdeel is beperkt visueel te inspecteren.</i>
D.K.	:	<i>Directe kosten 0 – 1 jaar.</i>
O.T.	:	<i>Op termijn kosten 1 – 5 jaar.</i>
Koperskeuze	:	<i>Wijzigingen zijn afhankelijk van smaak en afwerkingsniveau aspirant koper(s).</i>
N.b.	:	<i>Niet begrote kosten. Geadviseerd wordt om offertes op te vragen bij gespecialiseerde bedrijven.</i>
n.v.t.	:	<i>Niet van toepassing.</i>

BOUWDEEL INTERIEUR	W	OMSCHRIJVING	D.K.	O.T
1.1 Zoldervloer Inclusief cementdekvloeren, vloer- en plafondafwerkingen. 	*7	Inspectiewijze Vloeren worden zoveel mogelijk geïnspecteerd op stabiliteit, scheefloop en constructiviteit. Afwerkingen kunnen de inspectie belemmeren. Indien op de vloer een tegelwerk of plavuizenvloer afwerking aanwezig, wordt deze geïnspecteerd op hechting en breuk. Onder kleden en aanwezig meubilair of apparaten is niet gecontroleerd op aanwezigheid en deugdelijkheid van deze vloerafwerking. Losse vloerafwerkingen worden niet beoordeeld. De onderzijde (plafondzijde) wordt visueel beoordeeld op bevestiging, strakheid en in het oog springende gebreken. Specificatie : de vloer is geconstrueerd middels een houten balklaag. - Betreft een bergzolder (hilde). - Geen plafondafwerkingen aanwezig. - De vloer geeft voor zover te inspecteren een voldoende stabiele indruk weer. Keuringsresultaten: # ? In dit bouwdeel zijn houtvernielers aangetroffen. Nader onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf noodzakelijk om de actieve omvang en de bestrijdingsidentiteit vast te stellen. Nader onderzoek naar aanwezigheid van houtvernielers beperkt zich niet tot de geconstateerde plek(ken) van dit onderdeel/bouwdeel, maar wordt voor dit gehele onderdeel/bouwdeel geadviseerd. Algemene toelichting: Aantastingen van houtvernielers kunnen hun sporen in de woning achterlaten. De meest voorkomende aantasting is die van de gewone houtworm. Deze is het minst schadelijk en brengt zelden de constructie in gevaar. De aanwezigheid van de overige houtvernielers zoals bijvoorbeeld boktor is niet altijd in voldoende mate vast te stellen, aangezien deze zich gedurende jarenlange periodes net onder het houtoppervlak ophouden en doordat ze minder talrijk zijn en hun aanwezigheid minder snel in het oog loopt waardoor ze behoorlijke schade kunnen aanrichten. Bij hoge temperaturen worden de houtaantasters actiever. De activiteit van houtvernielers is dan mogelijk waarneembaar door knagend geluid in het hout. Bestrijding van houtaantasters is in de meeste gevallen goed mogelijk. De kosten van bestrijding zijn sterk afhankelijk van de omvang en de plaats van aantasting en derhalve niet in te schatten. Specialistisch onderzoek naar de omvang en bestrijding wordt geadviseerd. Bestrijdingsbedrijven aangesloten bij N.V.P.B. (Nederlandse Vereniging van Plaagdiermanagement Bedrijven) geven een garantie van 5 jaar. Website's voor info: Brancheorganisatie: www.nvpb.org. Aangesloten bestrijdingsbedrijven zijn onder andere www.dokterhoutworm.nl (onderdeel anticimex) / www.rentokil.nl (ongediertebestrijding).		

1.2 Dakbeschot

Inclusief isolatie en aansluitingen met overige bouwdelen.



X

Inspectiewijze

Het dakbeschot wordt geïnspecteerd voor zover deze zichtbaar is, op constructieve samenhang, isolatie en eventuele aantasting/lekkages. Het dakbeschot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren door dakpannen te verwijderen. De inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie.

Specificatie : er is geen dakbeschot aanwezig.

- Betreft een schuin dakconstructie - platdakconstructie.
- In een latere periode na de bouw is er gedeeltelijk een naïsolatie toegepast.

1.3 Kapconstructie



*7

Inspectiewijze

De dakconstructie wordt geïnspecteerd voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot - houtvernielers) en zichtbare lekkages. De inspectie van de kapconstructie kent zijn beperkingen vanwege afdimmeringen, bereikbaarheid, huisraad en dergelijke.

Specificatie : constructieve opbouw van de schuine dakconstructie - platdakconstructie.

- De constructieve opbouw bestaat uit houten gezaagde sporen en houten gordingen/onderslagen als overspanningsondersteuning.
- De kapconstructie is gedeeltelijk opgebouwd middels een houten gebintconstructie welke kunnen bestaan uit staanders, liggers, schoren en bovenplaten.
- Het platte dak is opgebouwd uit een houten balklaag.
- De opbouw van de kapconstructie geeft, voor zover onderdelen inspecteerbaar zijn, een stabiele indruk weer.

Keuringsresultaten:

- # Dit onderdeel vertoont een lichte doorbuiging. Bij oudere woningen is enige doorbuiging gerelateerd aan het bouwjaar van de woning niet ongewoon. De doorbuiging is inherent aan het toegepaste materiaal, bouwaard, constructie, windbelasting en vormt geen constructieve belemmering in het geheel.
- # ? In dit bouwdeel zijn houtvernielers aangetroffen. Nader onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf noodzakelijk om de actieve omvang en de bestrijdingsidentiteit vast te stellen. Nader onderzoek naar aanwezigheid van houtvernielers beperkt zich niet tot de geconstateerde plek(ken) van dit onderdeel/bouwdeel, maar wordt voor dit gehele onderdeel/bouwdeel geadviseerd.
- # Verspreid oude droge lekkagesporen aanwezig. Digitale vochtmeting op moment van de opname geeft geen actieve vochtbelasting weer.

Algemene toelichting:

Aantastingen van houtvernielers kunnen hun sporen in de woning achterlaten. De meest voorkomende aantasting is die van de gewone houtworm. Deze is het minst schadelijk en brengt zelden de constructie in gevaar. De aanwezigheid van de overige houtvernielers zoals bijvoorbeeld boktor is niet altijd in voldoende mate vast te stellen, aangezien deze zich gedurende jarenlange periodes net onder het houtoppervlak ophouden en doordat ze minder talrijk zijn en hun aanwezigheid minder snel in het oog loopt waardoor ze behoorlijke schade kunnen aanrichten. Bij hoge temperaturen worden de houtaantasters actiever. De activiteit van houtvernielers is dan mogelijk waarneembaar door knagend geluid in het hout. Bestrijding van houtaantasters is in de meeste gevallen goed mogelijk. De kosten van bestrijding zijn sterk afhankelijk van de omvang en de plaats van aantasting en derhalve niet in te schatten. Specialistisch onderzoek naar de omvang en bestrijding wordt geadviseerd. Bestrijdingsbedrijven aangesloten bij N.V.P.B. (Nederlandse Vereniging van Plagdiermanagement Bedrijven) geven een garantie van 5 jaar. Website's voor info: Brancheorganisatie: www.nvpb.org. Aangesloten bestrijdingsbedrijven zijn onder andere www.dokterhoutworm.nl (onderdeel anticimex) / www.rentokil.nl (ongediertebestrijding).

1.4 Dakkapel(len)

In- en exterieur, inclusief constructieve opbouw, aansluitingen in het dakvlak, dakbedekking e.d.

n.v.t.

1.5 Dakra(a)m(en)

In- en exterieur, inclusief aansluitingen in het dakvlak.



*7

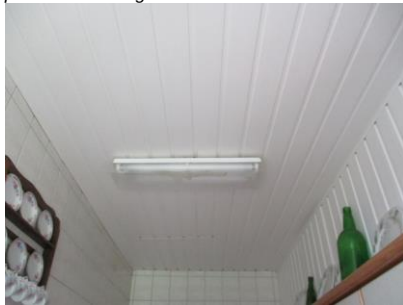
Inspectiewijze

Dakramen worden voor zover mogelijk beoordeeld op aansluitingen in het dakvlak, functioneren van beglazing, sluitingen en eventuele lekkages.

Specificatie : gietijzeren dakraam of dakramen.

1.6 Verdiepingsvloer(en)

Inclusief cementdekvloeren, vloer- en plafondafwerkingen.



*7

Inspectiewijze

Vloeren worden zoveel mogelijk geïnspecteerd op stabiliteit, scheefloop en constructiviteit. Afwerkingen kunnen de inspectie belemmeren. Indien op de vloer een tegelwerk of plavuizenvloer afwerking aanwezig, wordt deze geïnspecteerd op hechting en breuk. Onder kleden en aanwezig meubilair of apparaten is niet gecontroleerd op aanwezigheid en deugdelijkheid van deze vloerafwerking. Losse vloerafwerkingen worden niet beoordeeld. De onderzijde (plafondzijde) wordt visueel beoordeeld op bevestiging, strakheid en in het oog springende gebreken.

Specificatie : de vloer is geconstrueerd middels een houten balklaag.

- Betreft een bergzolder.
- Nagelvaste plafondafwerking belemmert een volledige inspectie van de constructie.
- De vloer geeft, voor zover te inspecteren, een voldoende stabiele indruk weer.

Keuringsresultaten:

- # Ter plaatse van de keuken is de constructie betimmerd middels kunststof schrootjes, brand- en rookgevaarlijk.
- # ? In dit bouwdeel zijn houtvernielers aangetroffen. Nader onderzoek door een gespecialiseerd bedrijf noodzakelijk om de actieve omvang en de bestrijdingsidentiteit vast te stellen. Nader onderzoek naar aanwezigheid van houtvernielers beperkt zich niet tot de geconstateerde plek(ken) van dit onderdeel/bouwdeel, maar wordt voor dit gehele onderdeel/bouwdeel geadviseerd.

Algemene toelichting:

Aantastingen van houtvernielers kunnen hun sporen in de woning achterlaten. De meest voorkomende aantasting is die van de gewone houtworm. Deze is het minst schadelijk en brengt zelden de constructie in gevaar. De aanwezigheid van de overige houtvernielers zoals bijvoorbeeld boktor is niet altijd in voldoende mate vast te stellen, aangezien deze zich gedurende jarenlange periodes net onder het houtoppervlak ophouden en doordat ze minder talrijk zijn en hun aanwezigheid minder snel in het oog loopt waardoor ze behoorlijke schade kunnen aanrichten. Bij hoge temperaturen worden de houtaantasters actiever. De activiteit van houtvernielers is dan mogelijk waarneembaar door knagend geluid in het hout. Bestrijding van houtaantasters is in de meeste gevallen goed mogelijk. De kosten van bestrijding zijn sterk afhankelijk van de omvang en de plaats van aantasting en derhalve niet in te schatten. Specialistisch onderzoek naar de omvang en bestrijding wordt geadviseerd. Bestrijdingsbedrijven aangesloten bij N.V.P.B. (Nederlandse Vereniging van Plagdiermanagement Bedrijven) geven een garantie van 5 jaar. Website's voor info: Brancheorganisatie: www.nvpb.org. Aangesloten bestrijdingsbedrijven zijn onder andere www.dokterhoutworm.nl (onderdeel anticimex) / www.rentokil.nl (ongediertebestrijding).

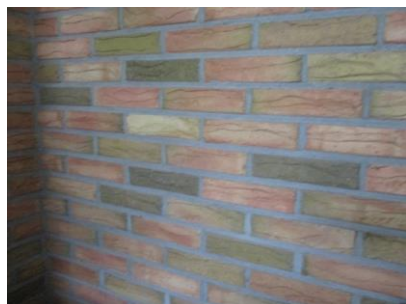
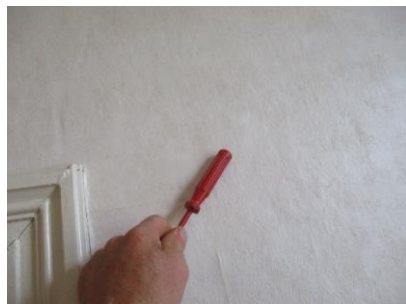
1.7 Balkon

Inclusief constructieve opbouw, aansluitingen met overige bouwdeelen, hekwerken e.d.

n.v.t.

1.8 Binnenwanden

Inclusief afwerkingen en pleisterwerk.



*7

Inspectiewijze

Dragende wanden, worden beoordeeld op scheurvorming en doorslaand of optrekkend vocht. Indien nodig worden meetproeven gedaan met een digitale vochtmeter. De pleisterlaag wordt steekproefsgewijs kloppend gecontroleerd op hechting.

Specificatie : de dragende wanden zijn een constructief onderdeel van het casco - de niet dragende wanden zijn niet direct van invloed op de constructie van het casco.

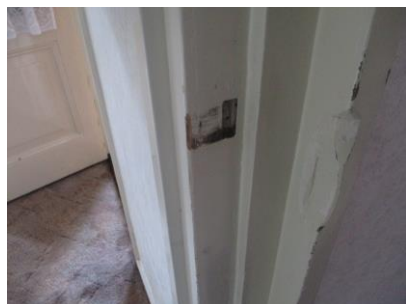
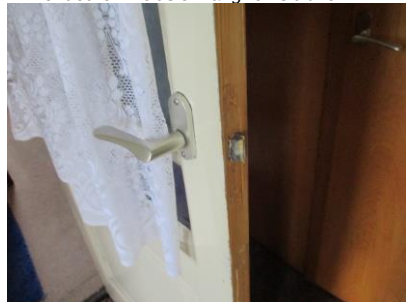
- Beperkte inspectie van constructieve wandopbouw vanwege de aanwezigheid van voorzetwanden - beplating.
- De binnenwanden zijn voorzien van diverse wandafwerkingen.
- De dragende en niet dragende wanden zijn, voor zover visueel te beoordelen, voldoende stabiel.

Keuringsresultaten:

- # Verspreid hol klinkend stucwerk. Stucwerk is een afwerking. Door een onvoldoende hechting kunnen hol klinkende plaatsen voorkomen. Bij werkzaamheden aan wandafwerking/stucwerk rekening houden met herstel.
- # In de binnenmuren is beperkte scheurvorming aanwezig, deze hebben geen constructieve betekenis maar zijn het gevolg van thermische werkingen en spanningen van/in de verschillende materialen. Esthetisch herstel kan op enig moment worden uitgevoerd, maar is ten behoeve van de constructiviteit niet noodzakelijk.
- # Verspreid voorkomende krimpnaad in de binnenwanden. Constructief niet van invloed.
- # Bij dit bouwdeel zijn vochtsporen gelokaliseerd. Digitale vochtmeting geeft geen verhoogde vochtconcentratie weer.
- # De afwerkingen van de wanden is over het geheel gedateerd. Opwaarderen naar eigen wens en idee is naar keuze van de koper.

1.9 Binnenkozijnen

Binnendeuren inclusief hang- en sluitwerk.



7

Inspectiewijze

Geïnspecteerd wordt op beschadigingen, scheluwheid deuren, scheefstand kozijnen en functioneren van hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk, openen en sluiten van de binnendeuren en binnenkozijnen is steekproefsgewijs op gebreken gecontroleerd.

Specificatie : toegepast zijn stompe deuren, deuren waaraan geen aanslagspionningen zijn aangebracht. Stompe deuren zijn in normale scharnieren afgehangen - de binnendeurkozijnen zijn in hout uitgevoerd.

- Voorkomend hang- en sluitwerk functioneert voldoende.
- De aanwezige deuren functioneren.

Keuringsresultaten:

- # Plaatselijk komt gebruiksschade aan binnendeuren- en kozijnen voor. Behandelen, koperskeuze.
- # Enkele deuren zijn scheluw. Herstel is nagenoeg niet mogelijk.

2.0 Trappen

Inclusief bekledingen en leuningën.

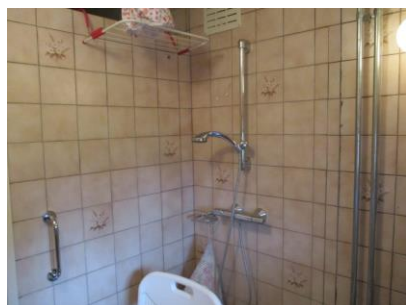
7

Inspectiewijze

Vaste trappen en leuningën worden geïnspecteerd op stabiliteit, veiligheid.

Specificatie : losse steektrap ter plaatse van de deel aanwezig.

2.1 Badkamer(s) - sanitair



*6

Inspectiewijze

De badkamer en het sanitair worden geïnspecteerd op functionaliteit. De uiterlijke schoonheid wordt niet beoordeeld. Apparatuur, waaronder onder andere stoomcabines, bubbelbaden, sauna's et cetera worden niet op werking getest en vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring. Wel wordt beoordeeld of apparatuur en ijzeren delen voorzien zijn van aarding. In sommige gevallen is een aarding niet zichtbaar en kan onzichtbaar zijn weggewerkt. Bij twijfel hierover adviseert de bouwkundige nader onderzoek / metingen door een installateur.

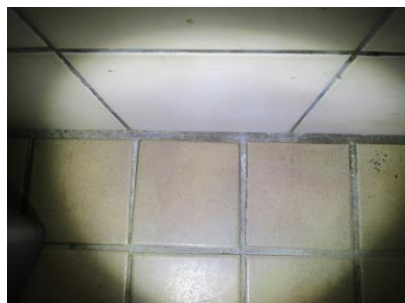
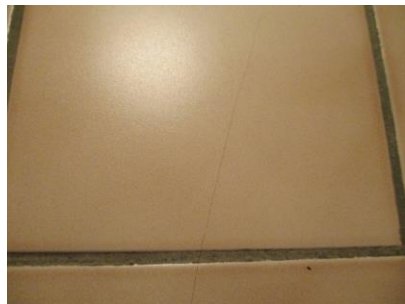
Specificatie : de badkamer is op de begane grond gesitueerd.

- In de badkamer zijn de metalen delen, voor zover dit zichtbaar is, voorzien van aarding.

Keuringsresultaten:

- # De inwendige hoeken zijn ingewassen met een voegmortel, kans op krimpscheuren en lekkage. Vervangen voor een kitvoeg bij het in stand houden van de huidige badkamer.
- # Diverse gebarsten wandtegels aanwezig.
- # Ventilator wordt bij inschakelen van de verlichting geactiveerd, echter draait niet ten tijde van de opname.
- # De badkamer is gedateerd. Aanbeveling om de badkamer te renoveren, een en ander naar eigen wens en idee. Koperskeuze.

2.2 Toilet(ten)



*6

Inspectiewijze

Toilet(ten) en het sanitair worden beoordeeld op functionaliteit. Er wordt beoordeeld of er voldoende ventilatie aanwezig is en of een wasbakje met afvoer en water aanwezig is.

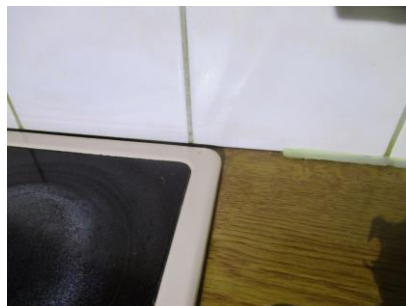
Specificatie : een toilet is op de begane grond aanwezig.

Keuringsresultaten:

- # De inwendige hoeken zijn ingewassen met een voegmortel, kans op krimp scheuren.
- # Wand- en/of vloertegels klinken verspreid hol bij het bekloppen. Hol klinken wordt veroorzaakt door een mindere hechting of een sporadische toepassing van lijm of mortel bij het aanbrengen.
- # Diverse gebarsten wandtegels aanwezig.
- # De toiletruimte is gedateerd. Aanbeveling om de toiletruimte te renoveren, een en ander naar eigen wens en idee. Koperskeuze.

2.3 Keuken(s)

Inclusief vaste keukeninbouwapparatuur.



*6

Inspectiewijze

De keukeninrichting wordt globaal beoordeeld op functionaliteit. De uiterlijke schoonheid van de keukeninrichting en het inbouwapparatuur wordt niet beoordeeld. Vaste inbouwapparatuur wordt slechts globaal bekeken en niet op werking getest.

Specificatie : de keukenruimte is voorzien van een inbouwkeuken.

- De keukeninrichting met apparatuur zijn smaak onderhevig en vallen inclusief de gegeven waardering buiten de verantwoording van de bouwtechnische keuring. De keukeninrichting met inbouwapparatuur geeft geen directe aanleiding om aan het functioneren te twijfelen anders dan eventueel omschreven.
- Het keukenblok is gedateerd doch functioneert.

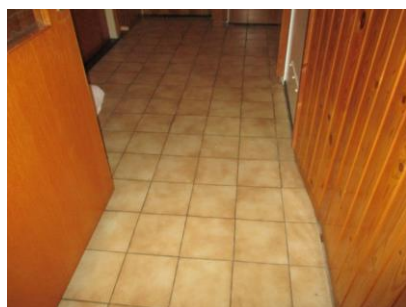
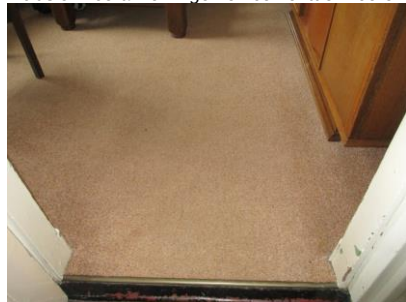
Keuringsresultaten:

- # ! Kitwerk geeft plaatselijk onthechting te zien. Kitwerk draagt bij aan de waterdichtheid en de hygiëne van de keuken ruimte. Vervangen.
- # Wandtegels klinken verspreid hol bij het bekloppen. Hol klinken wordt veroorzaakt door een mindere hechting of een sporadische toepassing van lijm of mortel bij het aanbrengen.
- # De aanwezige apparatuur is gedateerd.

150,00

2.4 Begane grond vloer

Inclusief vloerafwerkingen en cementdekvloeren.



X

Inspectiewijze

De begane grond vloer wordt, indien mogelijk, ook aan de onderzijde geïnspecteerd. Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kruiphoogte (minimaal 50 centimeter) aanwezig is en dat deze niet belemmerd wordt door leidingen, buizen, vocht/water of andere obstakels. Indien dit niet mogelijk is, wordt zoveel mogelijk geïnspecteerd rondom het toegangsluik(en). Indien op de vloer een tegelwerk of plavuizenvloer afwerking aanwezig, wordt deze geïnspecteerd op hechting en breuk. Onder kleden en aanwezig meubilair of apparaten is niet gecontroleerd op aanwezigheid en deugdelijkheid van deze vloerafwerking. Losse vloerafwerkingen vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring.

Specificatie : de begane grond vloeren bestaan uit hout (slapkamers) en beton (rest van de woning en de deel).

- De betonvloer is vermoedelijk rechtstreeks op het zand gestort. Het is niet inzichtelijk of daarbij een isolatie is toegepast.

Keuringsresultaten:

- # De vloerconstructie ter plaatse van de keuken en de woonkamer grenzend aan de keuken vertoont enige lichte scheefloop. Voor zover inspecteerbaar is dit niet verontrustend.
- # Inspectie van de onderzijde van de vloer was niet mogelijk ten tijde van de opnamedatum. Zie ook rubriek 2.5 Kruipruimte.

2.5 Kruipruimte <i>Inclusief bereikbaarheid, ventilatie en grondslag.</i> 	X	Inspectiewijze <i>De kruipruimte wordt indien mogelijk zoveel mogelijk in het geheel geïnspecteerd. Bij onvoldoende kruiphoogte < 50 centimeter en/of belemmerende factoren zoals leidingen, buizen, vocht/water, minimale toegang of andere obstakels wordt de kruipruimte geïnspecteerd rondom het toegangsluik(en). Onder specificatie wordt ook vermeld hoe de kruipruimte is (of niet is) geïnspecteerd.</i> Specificatie : er is een kruipruimte aanwezig. - De kruipruimte wordt geventileerd, de werking hiervan is niet te beoordelen in verband met onbereikbaarheid van de kruipruimte. Keuringsresultaten: # De kruipruimte was voor inspectie niet toegankelijk, waardoor de onderzijde van de begane grond vloer, diverse leidingen, overige bouwdelen en kruipruimte conditie niet geïnspecteerd kon worden. Indien u zekerheid wenst over de situatie van de kruipruimte adviseren wij u alsnog een vervolgininspectie te laten uitvoeren. Kosten niet begroot.		
2.6 Kelder - souterrain <i>Inclusief constructieve opbouw, aansluitingen met overige bouwdelen, trappen, koekoek e.d.</i>	n.v.t.			

BOUWDEEL BINNENKLIMAAT	OMSCHRIJVING	D.K.	O.T
2.7 Isolatie 	Inspectiewijze <i>Tijdens de keuring worden geen metingen/onderzoeken betreffende energetische waarden van de woning verricht. Van eventueel zichtbaar geïsoleerde onderdelen wordt melding gemaakt, echter niet gewaardeerd. Dit is echter slechts een grove samenvatting en geeft geen inzicht in energiebesparingen.</i> Specificatie : gedeeltelijk daknaïsolatie - gedeeltelijk gevelisolatie - gedeeltelijk dubbel glas. Energielabel : sinds 1 januari 2015 is het bij verkoop of verhuur verplicht om een definitief (geregistreerd) energielabel te overhandigen. Op de website www.ep-online.nl kunt u opzoeken of er voor deze woning een geregistreerd energielabel aanwezig is. Verduurzamen : WoningSchouw biedt diverse diensten aan op het gebied van verduurzaming van uw woning of bedrijfspand. Voor meer informatie omtrent verduurzaming verwijzen wij u naar onze website: www.woningschouw.nl. Woningverduurzaming, leningen en subsidies <i>Voor particuliere woningeigenaren zijn er volop mogelijkheden om hun woning energiezuinig en comfortabeler te maken. Heeft u al gedacht aan isolatie, zonnepanelen, zonnecollectoren, een nieuwe HR ketel of wellicht een warmtepomp al dan niet hybride. Het slim omgaan met energie en het zelf opwekken van warmwater en elektriciteit kunnen uw maandlasten fors verlagen en vaak zijn er interessante leningen en subsidies mogelijk. Bent u geïnteresseerd in de subsidiemogelijkheden en/of een energiebespaarlening, kijk dan op www.energiesubsidiewijzer.nl. Wilt u een persoonlijk advies voor isolatie, verwarmingsmogelijkheden en elektrische besparingen, kijk dan op www.woningschouw.nl.</i>		
2.8 Internetaansluiting(en)	Inspectiewijze <i>Geïnspecteerd wordt of er in de woning (meestal meterkast) een internet aansluiting aanwezig is. Er wordt niet beoordeeld of deze werkt, voldoende snelheid en/of bereik heeft met betrekking tot wifi verbindingen. De (indien) aanwezige aansluiting(en) kunnen/worden niet met een waarderingscijfer gewaardeerd.</i> - Voor zover zichtbaar is er een aansluiting voor internet aanwezig. De aansluiting is niet getest. Daarnaast is niet beoordeeld of de internetaansluiting middels glasvezel, kabel of een analoge is uitgevoerd.		

2.9 Ventilatie



Inspectiewijze

Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Bij de inspectie van de woning inspecteert de bouwkundige of de ventilatie mogelijkheden voldoende aanwezig zijn. Er wordt niet getoetst volgens nu geldend bouwbesluit of NEN 8088. Mechanische ventilatie-units zijn niet getest op juist functioneren. De (indien) aanwezige ventilatiemogelijkheden worden niet met een waarderingscijfer gewaardeerd.

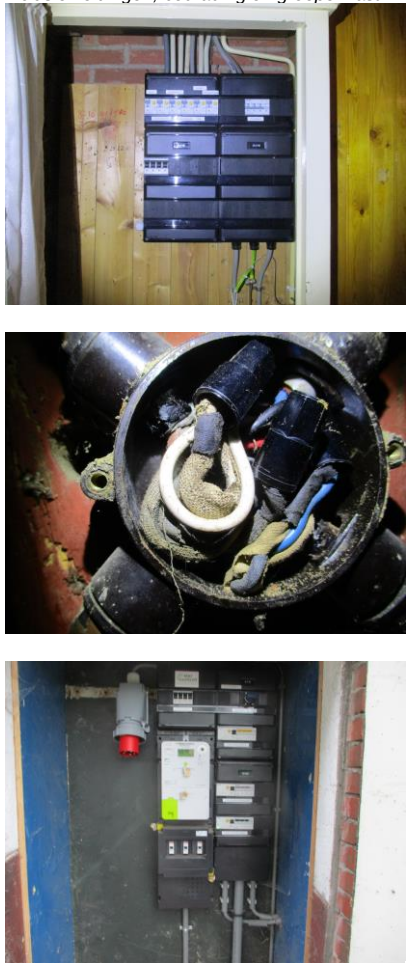
Ventilatie van de ruimtes middels : draaiende delen in kozijnen.

Ventilatie middels : ventilatiekanalen.

- Ventilatie van natte ruimte(s) is geregeld middels een ventilator.
- In de woning zijn voldoende ventilatiemogelijkheden aanwezig.

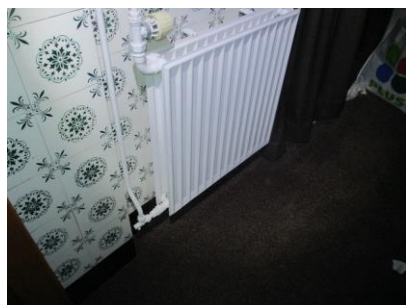
Algemene toelichting:

Het doel van het ventileren is het bevorderen van een gezond binnenklimaat in de woning. Door een toenemende kierdichting is goed ventileren van de woning belangrijker geworden. Bedenk wel dat door koken, wassen, baden, planten en dieren en mensen liters vocht naar binnen wordt gebracht wat er ook weer uit moet. Vochtige lucht is moeilijker te verwarmen dan droge lucht. Het kost u dus meer energie om vochtige lucht te verwarmen dan droge lucht. Behalve de goede bouwkundige ventilatievoorzieningen is ook het gebruikersgedrag een belangrijke factor voor een gezond binnenklimaat, o.a. het goed schoon houden van de ventilatieroosters draagt hieraan bij.

BOUWDEEL INSTALLATIES	W	OMSCHRIJVING	D.K.	O.T
3.0 Elektra Inclusief leidingen, bedrading en groepenkast. 	*6	Inspectiewijze De bouwtechnische keuring is géén veiligheidsonderzoek conform NEN 1010, NTA A8025 en/of bouwbesluit. De inspectie beperkt zich tot een visuele beoordeling en registratie van de aanwezige installatie er worden geen metingen gedaan dan wel groepen kasten geopend. De werking van de installatie(s) zoals airco's, elektrische vloerverwarmingen, alarminstallaties worden niet op juiste werking en volgens de geldende voorschriften beoordeeld. Voor de juiste veiligheid en werking van de installatie conform de geldende voorschriften verwijzen wij u naar een installateur. - Eén hoofdmeterkast en één verdeelgroepenkast ter plaatse van de woning aanwezig. - In de elektrische installatie zijn voldoende groepen aanwezig. Het aantal groepen meer dan vier is altijd afhankelijk van eigen behoefte en apparatuur. - In de installatie is ook een krachtaansluiting aanwezig. - De verzegeling van de nutskast(en) is aanwezig. - Aarding is voor zover visueel zichtbaar aanwezig. Steekproefsgewijs zijn met de aardingstester enkele randaarde stopcontacten gecontroleerd op de aanwezigheid van aarding. Indien niet anders vermeld, zijn geen afwijkingen geconstateerd. Aardingsweerstand is niet gemeten. - Aardlekschakelaar(s) zijn in de installatie aanwezig. - Per 4 groepen is er een aardlekschakelaar van 0.3 ampère aanwezig. - Zie mededelingen van de eigenaar vooraf. - Een hoofdschakelaar welke verplicht is bij 6 groepen of meer, is aanwezig. - Pv panelen (zonnepanelen) zijn aanwezig. Panelen zijn niet doorgemeten, omvormers zijn niet getest. Voor de juiste opbrengst, kwaliteit en levensduur verwijzen we u naar een specialist. Zie tevens toelichting. Keuringsresultaten: # Oude kleurcode bedrading van toepassing. # Oude en nieuwe kleurcodes in gebruik. # Jute bedrading toegepast of nog aanwezig. # Verouderd schakelmateriaal. # Per 1 juli 2022 zijn rookmelders op alle woonlagen van oudere woningen verplicht. Een zolder die niet als verblijfsruimte dient, hoeft geen rookmelder te hebben. Een besloten gang op de begane grond waardoor een vluchtroute voor de bovengenoemde verdiepingen voert wél. Er worden geen eisen gesteld aan de doorkoppeling van de melders. Ook hoeven ze niet op het elektriciteitsnet aangesloten te zijn; een melder met batterijen volstaat. Jaarlijks dienen de batterijen te worden getest/vervangen. # ? Nader specialistisch onderzoek naar bovengenoemde punten of een onderdeel daarvan wordt aanbevolen. Een installateur kan in relatie tot de huidige normen de installatie onderzoeken en indien nodig aanpassen/verbeteren. Algemene toelichting: Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van jute bedrading. In dergelijke gevallen dient deze bedrading te worden vervangen.		

3.1 Verwarmingsinstallaties /Warmwatervoorziening

Inclusief cv-leidingen, radiatoren en/of
luchtkanalen.



*7

Inspectiewijze

De bouwtechnische keuring is géén veiligheidsonderzoek conform NEN 1078 – 3028 / GAVO. De inspectie beperkt zich tot een beoordeling van de aanwezige visueel waarneembare leidingen en registratie van de installatie zoals warmtebron en warmwatervoorziening. Voor de juiste werking van de installatie volgens de voorschriften verwijzen wij u naar een installateur.

Verwarming : middels een centrale verwarmingssysteem
- de woning (of een gedeelte daarvan) wordt verwarmd middels gaskachels.

- **Merk cv verwarming:** Bosch.
- Het jaartal van de verwarming (2011) is op het typeplaatje afgelezen.
- Volgens opgave wordt het onderhoud op afroep aan verwarmingstoestel of verwarmingstoestellen uitgevoerd.
- De cv-ketel is een combi-ketel voor zowel warmwater alsmede verwarmen.
- De centrale verwarming is voorzien van radiatoren.

Keuringsresultaten:

- # Voor zover aanwezig is het ondergrondse leidingwerk (kruipruimte) of het leidingwerk achter voorzetwanden en/of achter betimmeringen, muren visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd.
- # De warmtebron is verouderd en nadert het einde van de technische levensduur. Kosten niet begroot.

3.2 Water en gasleidingen

Inclusief bevestiging en kranen.



N(7)

Inspectiewijze

Water en gasleiding: De bouwtechnische keuring is geen veiligheidsonderzoek/keuring betreffende NEN 1078 / GAVO. NEN 1006 /AVWI. Bij de inspectie worden alleen voor zover mogelijk zichtbare leidingen beoordeeld. Meterstanden worden opgenomen om te controleren of er een extreem verbruik is wat mogelijk veroorzaakt kan zijn door een eventuele lekkage. De opgenomen meterstanden zijn niet maatgevend voor het gemiddelde jaarlijkse energieverbruik. Later aangebrachte verduurzamingsmaatregelen hebben daar invloed op.

Toegepaste water- en gasleidingen:

Waterleidingen zijn uitgevoerd in:	koper
Gasleidingen zijn uitgevoerd in:	koper

3.3 Riolering



N(7)

Inspectiewijze

Het is niet mogelijk om dit onderdeel in voldoende mate te inspecteren. Alleen zichtleidingen zijn geïnspecteerd. Spoelinrichtingen zijn getest op juist functioneren/verstoppingen door deze door te spoelen. Rioolverloop extern en deels intern is niet of niet volledig inspecteerbaar.

Specificatie : voor zover inspecteerbaar bestaat rioolsysteem uit pvc. Alleen zichtleidingen inspecteerbaar.

- Bij inspectie en controle op rioolverloop voor zover waarneembaar, zijn geen verstoppingen en/of stankoverlast geconstateerd.
- Het riool van de woning is op het gemeenteriool aangesloten.
- Drukriool aanwezig.

Keuringsresultaten:

- # De riolering is beperkt zichtbaar. Het deel buiten het object is geheel niet geïnspecteerd.

Algemene toelichting:

Vraag uw vertegenwoordiger of verkopend makelaar om inzage in de bouwtekeningen met betrekking tot toegepaste materialen voor de 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 herstelbedragen. In de jaren '60 - '70 is voor de aanleg van riool binnen en buiten mogelijk asbesthoudende pijp toegepast. Bij bewerking in de huidige tijd is dit in relatie tot werkzaamheden hieraan een kosten verhogende factor. 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.

BOUWDEEL EXTERIEUR	W	OMSCHRIJVING	D.K.	O.T
3.4 Schoorstenen, doorvoeren en ventilatiekanalen <i>In- en exterieur, inclusief aansluitingen met overige bouwdelen.</i>    	*7	Inspectiewijze Geïnspecteerd wordt vanaf woonlaagniveau (maaiveld) of overige aangrenzende bouwdelen/ladder. Indien dit niet mogelijk is zullen (vanaf posities in de nabijheid van het bouwdeel zoals dakramen(en), dakkapellen, ladder) digitale foto's worden genomen. De bouwtechnische keuring is géén veiligheidsonderzoek. Kanalen worden/kunnen niet inwendig worden geïnspecteerd of worden gecontroleerd op verstoppingen, voldoende trek. Arbo maatregelen in relatie tot werkzaamheden aan de schoorstenen werken kosten verhogend. Gemetselde schoorsteen van : stookgelegenheid verblijfsruimte. Dakdoorvoer van : cv-ketel - stookgelegenheid verblijfsruimte. Geveldoorvoer van : cv-ketel. - Kanalen zijn inwendig niet te controleren. Voor hergebruik adviseren we altijd om de kanalen te laten controleren. Algemene toelichting: Rookgasafvoerkkanalen dienen om op een veilige wijze rookgassen af te voeren. Hierbij is het van belang dat kanalen niet vervuild zijn en zogenaamd gasdicht zijn. Laat rookgasafvoerkkanalen derhalve die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Voor meer informatie: www.aspb.nl.		

3.5 Schuine daken

Inclusief aansluitingen met overige bouwdelen.



*8

Inspectiewijze

De onderdelen/aansluitingen van dit bouwdeel worden zoveel mogelijk visueel geïnspecteerd. Steekproefsgewijs over de dakvlakken wordt de kwaliteit van de bedekking en aansluitingen/bevestigingen met overige bouwdelen geïnspecteerd door een dakpan op te tillen. Dakpannen kunnen niet worden verwijderd voor een volledige inspectie.

Specificatie : de dakbedekking is uitgevoerd in een rietbedekking - de dakbedekking is uitgevoerd met keramische pannen.

- Zie mededeling van de eigenaar vooraf.

Keuringsresultaten:

Mosaangroei dakpannen. Bij gelegenheid reinigen.

Algemene toelichting:

Riet is een natuurproduct waarvan de kwaliteit sterk afhankelijk is van dakhelling, omgeving en herkomst. Ten tijde van een momentopname kan geen oordeel worden gegeven over de kwaliteit van het riet. De inspectie heeft alleen betrekking gehad op de bevestiging en uiterlijke schoonheid. De vakfederatie Rietdekkers kan u meer informatie verschaffen over een rieten dak en haar specifieke eigenschappen. Tel.: 033 - 246 44 50 of op de website: www.riet.nl.

3.6 Platte daken Inclusief aansluitingen met overige bouwdelen. 	*7	Inspectiewijze Dakbedekking en dakranden worden indien mogelijk (bereikbaarheid) geïnspecteerd op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwerking, begroeiing). Plafondafwerkingen, drainagetegels, vlonders en dergelijke kunnen de inspectie belemmeren. Het bouwkundige bureau kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele lekkages na de inspectie. Specificatie : de dakbedekking is uitgevoerd in een EPDM bedekking. EPDM dakbedekking is samengesteld uit een groep van synthetische rubbers of elastomeren. In EPDM is geen bitumen toegepast. Keuringsresultaten: # Lichte onthechting aanwezig in de verlijming. Herstellen.	250,00	
3.7 Goten Inclusief bevestiging en gootbeugels.	n.v.t.			
3.8 Hemelwaterafvoeren Inclusief bevestiging. 	*7	Inspectiewijze Dit bouwdeel wordt geïnspecteerd op bevestigingen, lekkages, verstoppingen en levensduur. Ondergronds zijn de aansluitingen op rioleringen of putten visueel niet inspecteerbaar. Specificatie : pvc hemelwaterafvoeren. Keuringsresultaten: # Lichte verwerking pvc hemelwaterafvoeren door zon- en weersinvloeden.		
3.9 Gootomtimmeringen Inclusief gootbodem, overstekken en aansluitingen.	n.v.t.			
4.0 Gevelbekleding	n.v.t.			

4.1 Dakoverstekken - boeiboorden



*7

Inspectiewijze

Geïnspecteerd wordt vanaf ladderniveau, indien bereikbaar, op bevestiging, aantastingen, ventilatie (in geval van bekleding) en buitenschilderwerk.

Specificatie : betreft de overstek(ken) van de eindgevel(s) - de overstekken zijn uitgevoerd in hout - betreft boeiboorden van platte dak(en).

- Verborgene aantastingen kunnen zich openbaren bij schilderwerkzaamheden in verband met krabben en schuren.
- Voor de beoordeling van het verfwerk verwijzen we naar rubriek 4.7.

Keuringsresultaten:

- # Plaatselijk komt in beginnende mate houtrot voor. Herstel om verdergaande schade te voorkomen.

150,00

4.2 Gevels - voegwerk



*7

Inspectiewijze

Buitengevels worden geïnspecteerd op opbouw, gevelkwaliteit, voegwerk, stabiliteit, scheurvormingen/verzakkingen, negatieve vochtinvloeden en overige aansluitingen met bouw delen. Eventuele isolaties kunnen niet worden beoordeeld.

Specificatie gevel : de opbouw van de buitengevels is uitgevoerd in spouw metselwerk (woning) - steens metselwerk (de deel).

Specificatie voegwerk : de buitengevels zijn voorzien van een platvolle voeg (woning) - knipvoeg (de deel).

- Gelet op het bouwjaar van de woning is het aannemelijk dat de buitenmuren geïsoleerd zijn.

Keuringsresultaten:

- # Voegwerk is plaatselijk door opspattend water vanaf het schuine dak uitgesleten en/of verzand. Vervangen.
- # Spanningsscheuren in buitengevels worden meestal veroorzaakt door thermische lengteveranderingen en hebben niet zozeer een invloed op het constructieve geheel.
- # ! Zettingsscheuren aanwezig. Zettingsscheuren veroorzaakt door vermoedelijke zetting van de ondergrond en/of bouwwerkzaamheden in het verleden. Voortgang van de zetting en de invloed op het constructieve geheel, is op basis van deze bouwtechnische keuring niet of niet voldoende vast te stellen. Het is raadzaam om jaarlijks de aanwezige scheurvormingen te monitoren en bij toename nader onderzoek te laten uitvoeren.
- # De gevels zijn plaatselijk licht vervuild door weers- en omgevingsinvloeden. Reinigen bij gelegenheid.

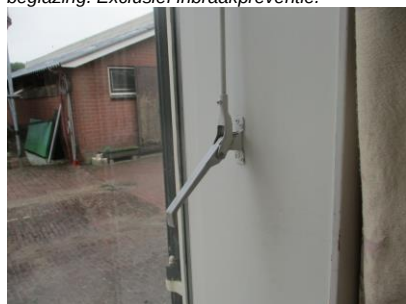
Algemene toelichting:

Voegwerk waarvan het oppervlak zacht wordt (verzand) of begroeid met most is, zal meestal binnen tien tot vijftien jaar (of direct) vervangen moeten worden. Vervangen bij voorkeur door voegwerk zoals reeds aanwezig, in kleur en hardheid. Dit komt het uiterlijk van de woning ten goede en is afhankelijk van het type muur mede bepalend voor de waterdichtheid van de gevel c.q. de vochtopname van het buitenblad.

250,00

4.3 Buitenkozijnen

Inclusief hang- en sluitwerk, draaiende delen en beglazing. Exclusief inbraakpreventie.



*7

Inspectiewijze

De bouwtechnische keuring is géén onderzoek betreffende inbraakpreventie, Politiekeurmerk Veilig Wonen. Buitenkozijnen worden geïnspecteerd op houtrotaantastingen, functioneren draaiende delen, kritieke detailleringen (zoals opgestopte/geplamuurde delen), buiten- en binnenschilderwerk. Het lokaliseren van lekkende dubbele beglazingen is sterk afhankelijk van de weersomstandigheden/lichtinval. Bij de keuring is derhalve lekkende beglazing niet altijd voor de bouwkundige waarneembaar.

Specificatie kozijnen : hout - beton.

Specificatie glas : dubbelglas - enkele beglazing.

- **Dubbele beglazing:** tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de twintig tot vijfentwintig jaar. Het eerdere dubbele glas gaat dit niet halen. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.
- Het hang- en sluitwerk is plaatselijk gecontroleerd. Over het geheel genomen functioneert dit voldoende. Er is niet geïnspecteerd of het hang- en sluitwerk aan het politie-keurmerk voldoet. Dit is afhankelijk van de mate van de beveiligingswens.
- Voor de beoordeling van het verfwerk verwijzen we naar rubriek 4.7.

Keuringsresultaten:

- # Het hang- en sluitwerk is verouderd en niet voldoende inbraakwerend en/of incompleet. Aanpassen naar eigen behoefte en inbraakwerendheid, koperskeuze.
- # De toegepaste dubbele beglazing is plaatselijk verouderd, kans op 'lek' raken van de beglazing neemt toe, waarmee het isolerend vermogen afneemt.
- # ! Verspreid komen delen van de buitenkozijnen voor die gerepareerd of opgestopt zijn. Het niet zichtbare kozijnhout is hierdoor mogelijk aangetast door houtrot. Op termijn rekening houden met vervanging. Omvang pas in het werk te bepalen. Vervangingskosten zijn niet begroot.

4.4 Aanbouw(en) Inclusief dakbedekking en aansluitingen met overige bouwdelen.  	X	Inspectiewijze Een aanbouw is een bouwwerk wat met een gevel of constructie vast staat aan de woning, anders dan een serre/erker of luifel/carport. Opmerkingen/keuringsresultaten van de diverse bouwdelen intern en extern zijn bij de diverse rubriekdelen vermeld. In deze rubriek is alleen indien aanwezig vermeld wat de functie van de aanbouw is. Omdat de aanbouw niet meer specifiek wordt beoordeeld, zal deze rubriek niet met een waarderingscijfer worden gewaardeerd. De aanbouw bestaat uit een : bijkeuken. - De diverse bouwdelen zijn bij de overige rubrieken behandeld.	
4.5 Erker - serre Inclusief aansluitingen met overige bouwdelen.  	*7	Inspectiewijze Een erker of serre is een bouwwerk wat vast staat aan de woning en voorzien is van een fundering. Dit bouwdeel is alleen extern beoordeeld. Binnenonderdelen zijn bij de diverse rubrieken beoordeeld. Specificatie : betreft een erker. - De dakbedekking is uitgevoerd in zink. - De dakbedekking is voorzien van een grindballastlaag waardoor de dakbedekking zeer beperkt inspecteerbaar is.	
4.6 Luifel - carport Inclusief aansluitingen met overige bouwdelen.	n.v.t.		

4.7 Schilderwerken

Buiten- en binnenschilderwerk buitenkozijnen, buitenschilderwerk overige bouwdelen.



*7

Inspectiewijze

De inspectie van het binnen- en buitenschilderwerk is een momentopname. Geïnspecteerd wordt of beglazingsaansluitingen, liggende delen en detailleringen onderhoud behoeven. Verkleuring/verkrijting geven aan dat regulier onderhoud noodzakelijk is. Hechttingsproeven, laagdikte meting vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring. Let op dat bij uit te voeren schilderwerk verborgen aantastingen zich bij krabben en schuren kunnen openbaren. Bij de inspectie wordt geen destructieve beoordeling gedaan.

- Jaarlijks onderhoud van buitenschilderwerk is een behoud voor het buitenschilderwerk waardoor de algemene schildercyclus behoorlijk opgerekt kan worden.
- Zie tevens mededeling van de eigenaar vooraf.

Keuringsresultaten:

- # De kwaliteit van het buitenschilderwerk is vanwege schraal- en dofheid plaatselijk afnemend. Behandelen is aan te bevelen.
- # Het buitenschilderwerk is plaatselijk gebladderd en onthecht. Het opzetten van een nieuw verfsysteem is aan te bevelen.

850,00

4.8 Pleister- en gevelsauswerk



*7

Inspectiewijze

Geïnspecteerd wordt op aanwezigheid van afbladdering, scheurvormingen en verkleuring/verkrijting. Hechtingsproeven, laagdikte meting vallen buiten de scope van de bouwtechnische keuring.

Specificatie : trasraam op maaiveldhoogte.

Keuringsresultaten:

- # Verspreid hol klinkend pleisterwerk. Direct herstel niet noodzakelijk.
- # Stucwerk/pleisterwerk geeft verspreid scheurvormingen en onthechting te zien. Geheel bijwerken en afwerken.

Algemene toelichting:

Bij herstel c.q. reparatie van het pleisterwerk is de samenstelling van de pleistermortel in relatie tot de hardheid van de achterliggende steen van belang. Een te harde speciesamenstelling belemmert het vochttransport en leidt in voorkomende gevallen tot onthechting en craquelévorming. Gevels gemetseld in een traskalkmortel mogen nimmer met een cementspecie gepleisterd worden.

250,00

4.9 Fundering - stabiliteit



N(7)

Inspectiewijze

Geïnspecteerd wordt voor zover zichtbaar op scheurvormingen, verzakkingen en stabiliteit in relatie tot opgaande muurwerken. Aan de hand van eventuele scheurvorming en verzakingspatronen is redelijkerwijs vast te stellen of de fundering al dan niet stabiel is.

- Funderingen zijn niet altijd zichtbaar. Voor zover te controleren is deze woning gefundeerd op steen (vaste grond).
- Er zijn visueel geen indicaties waargenomen die er toe leiden dat aan de stabiliteit van de fundering(en) in huidige gebruik getwijfeld dient te worden.

Keuringsresultaten:

- # Door de droogte van de laatste jaren, daalt het grondwaterpeil waardoor inklinking van de bodem kan ontstaan. Bij een bouwtechnische keuring is niet te constateren of bodemdaling/inklinking voor gekeurd object van toepassing is en kan hierover ook geen oordeel worden gegeven.

5.0 Bijgebouw(en)

n.v.t.