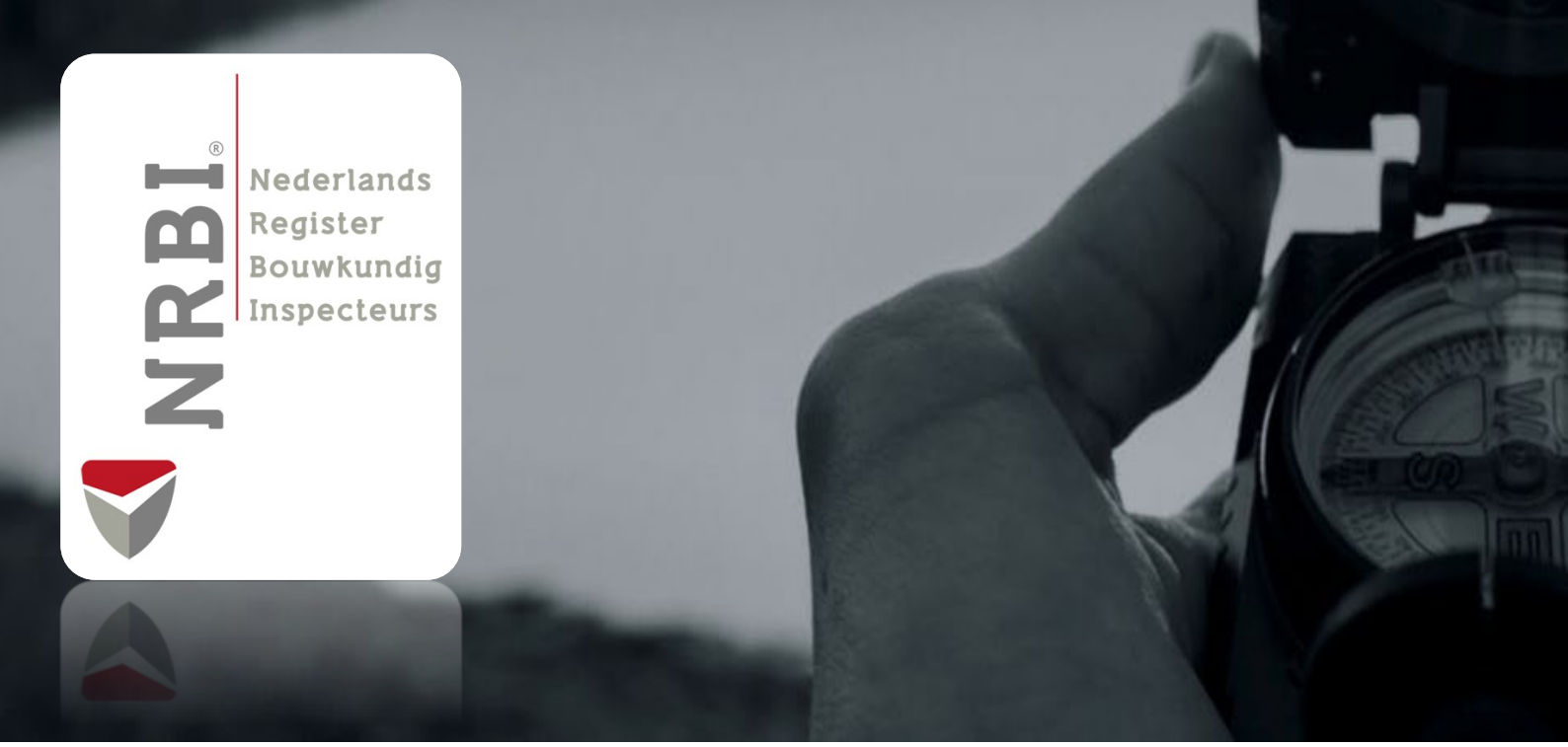


Rapport bouwkundig onderzoek

Alstublieft uw rapport! De bouwkundige inspectie is uitgevoerd. Hierbij ontvangt u het rapport van uw register bouwkundig inspecteur.

Uniek rapport
Dit rapport is ook voorzien digitale vingerafdruk. Dit betekent dat uw rapport uniek is. U kunt dit controleren op echtheid door dit rapport (.pdf) aan te bieden in de speciaal hiervoor bedoelde portal. Check het hier :(VID verificatie). Uw rapport wordt dan geverifieerd.

Kwaliteitskeurmerk
Dit rapport dient ook als onderdeel voor het NRBI om continu de kwaliteit van de dienstverlening en uitoefening van de dienstverlening door de register bouwkundig inspecteur te beoordelen.

Review:
U ontvangt ook een uitnodiging per mail om uw ervaring met de register bouwkundige met ons te delen.

V-ID
Blockchain validatie

Rbi Keurmerk

LEX Tool
Track & Trace systeem

Keuzevrijheid & Transparantie

Het NRBI heeft als doel zijn leden vindbaar en boekbaar te maken voor aanvragers.
Een opdracht komt tot stand tussen aanvrager en de gekozen zelfstandig Register Bouwkundig Inspecteur.
Transparantie en keuzevrijheid zijn belangrijk. U kiest zelf de Rbi-er. Door dit mogelijk te maken waarborgen wij de objectiviteit van de Register Bouwkundig Inspecteurs (Rbi). Zie www.nrbi.nl

Inspectierapport







Adres object:	Grotestraat 9 6067BR Linne
Datum inspectie:	dinsdag 9 juli 2024
Rapportnummer:	8520
Aanvraagnummer:	8520 (Zonder geldig aanvraagnummer kunnen geen rechten worden ontleend aan dit rapport)

DesignPlanning.nl
Irenestraat 36
6155KX Puth
T 0622083189
www.DesignPlanning.nl
info@DesignPlanning.nl

Nederlands Register Bouwkundig Inspecteurs

Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing die u achteraan in dit rapport vindt.

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE INSPECTIE 3
DASHBOARD 3
OPMERKINGEN VAN DE INSPECTEUR 5
OVERZICHT CONDITIESCORES 6
OVERZICHT MAATREGELEN EN KOSTEN 8
INSPECTIE DETAILGEGEVENS 11
1. Dak 11
2. Gebouw binnenzijde 11
3. Gevel 11
4. Installaties 11
BIJLAGE: TOELICHTING OP DE INSPECTIE 32

Algemene gegevens van de inspectie

Inspectiegegevens

Rapportnummer	8520
Inspecteur	[redacted]
Soort inspectie	Bouwtechnische keuring
Datum inspectie	dinsdag 9 juli 2024
Tijd inspectie	9:00 uur
Aanwezig bij inspectie	Overig
Weergesteldheid tijdens inspectie	Zonnig

Opdrachtgever

Naam	Gemeente Maasgouw
Contactpersoon	[redacted]
Adres	Markt 36
Postcode	6051DZ
Woonplaats	Maasbracht
Telefoon	[redacted]
E-mail	[redacted]

Objectgegevens

Objecttype	Overig/horeca
Adres	Grotestraat 9
Postcode	6067BR
Plaats/locatie	Linne
Bewoond	ja
Bouwjaar	1925
Gebruik	Combinatie/horeca
Aantal bouwlagen	2
Vereniging van eigenaren	Nee

Dashboard

Kosten

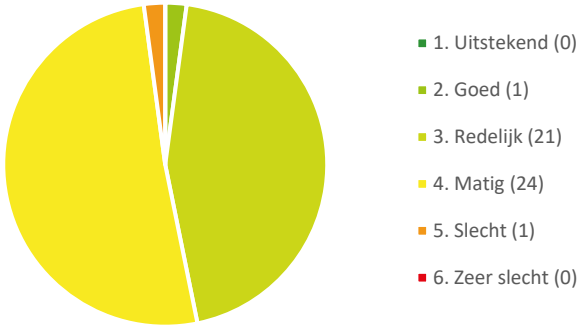
Onderhoudskosten direct	16.692
Onderhoudskosten op termijn	8.349
Totaal	**25.040**
Verbeteringskosten	14.672

Gemiddelde conditiescore van het gehele object



Dit is een gemiddelde van de conditiescore van alle bouwdelen.

Conditiescores van bouwdelen



Bouwdelen die *slecht* of *zeer slecht* zijn beoordeeld

Conditie	Hoofdstuk	Bouwdeel	Specificatie
Slecht	3. Gevel	Kozijn/ramen en deuren	Hout

Bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*

Er zijn geen bouwdelen met conditie *nader onderzoek* of *niet inspecteerbaar*.

Opmerkingen van de inspecteur

* De horeca installatie (café gedeelte) valt buiten deze bouwkundige inspectie.
* Het binnen schilderwerk wanden en deuren is in deze bouwkundige inspectie niet meegenomen.

Overzicht conditiescores

1. Dak

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
Redelijk	Dakbedekking hellend	Betonpan
Matig	Dakbedekking hellend	Betonpan nok
Redelijk	Dakbedekking hellend	Keramische pan
Redelijk	Dakbedekking hellend	Lood
Redelijk	Dakbedekking hellend	Lood
Redelijk	Dakbedekking vlak	Bitumen/APP/SBS
Redelijk	Dakbedekking vlak	Bitumen/APP/SBS hoge dak achterste zaal
Matig	Dakgoot	Dakgoot, zink
Redelijk	Dakgoot	Kilgoot, zink
Matig	Dakrandafwerking	Boeiboord
Matig	Dakrandafwerking	Boeiboord
Matig	Dakrandafwerking	Boeiboord
Matig	Dakrandafwerking	Loodslabben
Matig	Dakrandafwerking	Loodslabben en loketten vlakke dak

2. Gebouw binnenzijde

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
Redelijk	Bad/ Doucheruimte	Badkamer algemeen
Redelijk	Binnen - wand	Metselwerk/stucwerk
Redelijk	Keuken	Keuken algemeen
Redelijk	Onderbouw, kelder	Kelder
Redelijk	Onderbouw, kelder	Opgaand metselwerk/stucwerk
Matig	Plafondafwerking binnen	Algemeen
Matig	Plafondafwerking binnen	Algemeen
Redelijk	Plafondafwerking binnen	Algemeen grote zaal
Matig	Plafondafwerking binnen	Keuken gedeelte/horeca
Redelijk	Plafondafwerking binnen	Zachtboard
Matig	Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren	Binnenschilderwerk hout
Redelijk	Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren	Binnenschilderwerk/herstel hout
Matig	Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren	Buitenschilderwerk hout toiletten horeca
Redelijk	Trap; vast binnen	Hout

3. Gevel

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
Redelijk	Gevelopeningen voorzieningen	Dorpel baksteen
Matig	Gevelwand; constructief	Beton
Matig	Gevelwand; constructief	Metselwerk
Matig	Gevelwand; constructief	Metselwerk
Matig	Gevelwand; constructief	Metselwerk
Matig	Hemelwaterafvoer	HWA, PVC
Matig	Kozijn/ramen en deuren	Hout
Slecht	Kozijn/ramen en deuren	Hout
Goed	Kozijn/ramen en deuren	Hout
Matig	Schilderwerk betimmeringen	Buitenschilderwerk hout
Matig	Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren	Buitenschilderwerk hout

4. Installaties

Conditie	Bouwdeel	Materiaalsoort
Matig	Elektra & verlichting	Elektrainstallatie & schakelmateriaal
Redelijk	Elektra & verlichting	Groepenkast
Redelijk	Elektra & verlichting	Veiligheidsaarding; algemeen
Redelijk	Gasleiding	Gasmeter algemeen
Matig	Ventilatie & koeling	Luchtbehandelingskast, incl. verwarming en koeling
Matig	Verwarming	Radiator
Matig	Verwarming	Radiator in grote zaal.
Redelijk	Waterleiding	Watermeter

Overzicht maatregelen en kosten

1. Dak

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Dakbedekking hellend - Betonpan - Reinigen (in m2)	799	0	0	799
Dakbedekking hellend - Keramische pan - Herstel dakpan	109	0	0	109
Dakbedekking hellend - Lood - Herstel loodslabben	0	302	0	302
Dakbedekking hellend - Lood - Herstel lood rondom ventilatie pijp.	0	121	0	121
Dakbedekking vlak - Bitumen/APP/SBS - Reinigen (in m2)	0	0	799	799
Dakbedekking vlak - Bitumen/APP/SBS hoge dak achterste zaal - Reinigen (in m2)	799	0	0	799
Dakgoot - Dakgoot, zink - Herstel algemeen	363	0	0	363
Dakgoot - Kilgoot, zink - Reinigen (in m1)	145	0	0	145
Dakrandafwerking - Boeiboord - Boeiboord	0	302	0	302
Dakrandafwerking - Boeiboord - Vervangen dakrandafwerking	741	0	0	741
Dakrandafwerking - Boeiboord - Vervangen dakrandafwerking	1.851	0	0	1.851
Dakrandafwerking - Loodslabben - Herstel kilgoot met aansluiting metselwerk en goot	726	0	0	726
Dakrandafwerking - Loodslabben en loketten vlakke dak - Vervangen loodslabben en loketten	1.682	0	0	1.682
Totaal	**7.214**	**726**	**799**	**8.739**

2. Gebouw binnenzijde

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Binnen - wand - Metselwerk/stucwerk - Herstel beschadigingen	0	1.734	0	1.734
Onderbouw, kelder - Opgaand metselwerk/stucwerk - Herstel stucwerk kelder	0	0	1.210	1.210
Plafondafwerking binnen - Algemeen - Herstel plafond kitten en schilderwerk	0	242	0	242
Plafondafwerking binnen - Algemeen - Herstel plafonds	0	0	424	424
Plafondafwerking binnen - Algemeen grote zaal - Vervangen (gedeeltelijk) plafondafwerking	0	605	0	605
Plafondafwerking binnen - Keuken gedeelte/horeca - Vervangen plafondafwerking	1.512	0	0	1.512
Plafondafwerking binnen - Zachtboard - Vervangen plafondafwerking door gipsplaat	0	0	6.795	6.795
Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren - Binnenschilderwerk hout - Schilderwerk, vervangend systeem binnen (m2)	774	0	0	774

Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren - Binnenschilderwerk/herstel hout - Schilderwerk, vervangend systeem binnen (m2)	387	0	0	387
Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren - Buitenschilderwerk hout toiletten horeca - Schilderwerk, vervangend systeem toiletten(m2)	0	2.420	0	2.420
Trap; vast binnen - Hout - Herstel balustrade	1.089	0	0	1.089
Totaal	**3.763**	**5.001**	**8.429**	**17.193**

3. Gevel

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Gevelopeningen voorzieningen - Dorpel baksteen - Vervangen lekdorpels	251	0	0	251
Gevelwand; constructief - Beton - Herstel beton, vrijhakken wapening, ontroesten en behandelen	0	581	0	581
Gevelwand; constructief - Metselwerk - Herstel dakrand	302	0	0	302
Gevelwand; constructief - Metselwerk - Herstel voegwerk	121	0	0	121
Gevelwand; constructief - Metselwerk - Herstel voegwerk	242	0	0	242
Hemelwaterafvoer - HWA, PVC - Herstel HWA	60	0	0	60
Kozijn/ramen en deuren - Hout - Herstel rubbers	242	0	0	242
Kozijn/ramen en deuren - Hout - Vervangen buitenkozijn inclusief afwerking	0	2.041	0	2.041
Kozijn/ramen en deuren - Hout - Algemene post vervangen	0	0	4.235	4.235
Schilderwerk betimmeringen - Buitenschilderwerk hout - Herstel en schilderwerk, vervangend systeem buiten (m2)	315	0	0	315
Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren - Buitenschilderwerk hout - Schilderwerk/herstellen, vervangend systeem buiten (m2)	1.936	0	0	1.936
Totaal	**3.469**	**2.621**	**4.235**	**10.326**

4. Installaties

Bouwdeel, specificatie, activiteit	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal
Elektra & verlichting - Elektrainstallatie & schakelmateriaal - Vervangen schakelaar/dimmer	218	0	0	218
Elektra & verlichting - Groepenkast - Algemene post groepenoverzicht/maken groepenverdeling	0	0	1.210	1.210
Ventilatie & koeling - Luchtbehandelingskast, incl. verwarming en koeling - Vervangen luchtfilters	1.462	0	0	1.462
Verwarming - Radiator - Vervangen radiatorkraan	377	0	0	377
Verwarming - Radiator in grote zaal. - Vervangen radiatorkraan	189	0	0	189
Totaal	**2.245**	**0**	**1.210**	**3.455**

Totaal

	Direct	Op termijn	Verbeterplan	Totaal

Totaal woning	**16.692**	**8.349**	**14.672**	**39.713**

Inspectie detailgegevens

1. Dak

Dakbedekking hellend - Betonpan



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 40 tot 60 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe daktengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek Vervuiling, bekladding, mos- en algenaangroei



Maatregel Reinigen (in m2)

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 799

Dakbedekking hellend - Betonpan nok



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 40 tot 60 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe daktengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek Erosie, verwering, verzanding





Opmerking gebrek De laatste nokpan ligt niet in de flexim en scheurvorming is te zien in de onderliggende specielaag.
Advies is om deze nokpan los te halen en alsnog geheel in de flexim waterdicht aan te brengen.

Dakbedekking hellend - Keramische pan



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen	Dakbedekking wordt beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, begroeiing). De levensduur bedraagt gemiddeld 60 tot 90 jaar. Bij vervanging dient rekening gehouden te worden met nieuwe tengels, panlatten en plaatselijk reparatie dakbeschot. Vochtdoorslag bij pannen kan, bij voldoende ventilatie, geen kwaad.

Gebrek Loszittende delen, open naden




Opmerking gebrek Losgekomen pan herstellen in het dakvlak.

Maatregel Herstel dakpan

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 109

Dakbedekking hellend - Lood



Waarneembaarheid Deels

Gebrek Loszittende delen, open naden




Opmerking gebrek De openstaande loodslabben vastzetten.
Gescheurde nok loodslabbe vernieuwen.

Maatregel Herstel loodslabben

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 302

Dakbedekking hellend - Lood



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik



Maatregel Herstel lood rondom ventilatie pijp.

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 121

Dakbedekking vlak - Bitumen/APP/SBS



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Vervuiling, bekladding, mos- en algenaangroei





Opmerking gebrek Vervuiling van bitumen verwijderen

Maatregel Reinigen (in m2)

Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 799

Dakbedekking vlak - Bitumen/APP/SBS hoge dak achterste zaal



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Plasvorming, onvoldoende afschot



Opmerking gebrek Het hoge dak op de achterste zaak laat plasvorming zien. Verder is er enige blaasvorming onder de bitumen.
Langs de randen (t.p.v. de overgangen naar de pannendaken) zal regelmatig klein onderhoud moeten worden uitgevoerd. Dit zal ter plaatsen moeten worden bepaald.

Gebrek Vervuiling, bekladding, mos- en algenaangroei



Opmerking gebrek In en rondom de dak afvoeren moet vervuiling worden opgeruimd.

Maatregel Reinigen (in m2)

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 799

Dakgoot - Dakgoot, zink



Waarneembaarheid Deels

Algemeen Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.

Gebrek **Lekkage**




Opmerking gebrek Enkele naden van de goot lekken; gezien de kalk sporen.
Advies is om de naden te solderen; niet te beplakken.

Maatregel **Herstel algemeen**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 363

Dakgoot - Kilgoot, zink



Waarneembaarheid Deels

Algemeen Bij vervanging van zink in houten gootconstructies dient rekening te worden gehouden met herstel van de gootconstructie.

Gebrek **Vervuiling, bekladding, mos- en algenaangroei**



Opmerking gebrek Kilgoot schoonmaken. Verder controleren op afgezakte delen pannen.

Maatregel **Reinigen (in m1)**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 145

Dakrandafwerking - Boeiboord



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek **Deformatie, scheefstand**



Opmerking gebrek Boeiboord deel vervangen; bevestiging boeiboord komt los van muur.

Maatregel **Boeiboord**

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 302

Dakrandafwerking - Boeiboord



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Houtaantasting door vocht






Opmerking gebrek Boeiboord vervangen.

Maatregel Vervangen dakrandafwerking

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 741

Dakrandafwerking - Boeiboord



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Houtaantasting door vocht




Opmerking gebrek Boeiboord vervangen.

Maatregel Vervangen dakrandafwerking

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.851

Dakrandafwerking - Loodslabben



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Loszittende delen, open naden





Opmerking gebrek De hoek, onderaan de kilgoot, staat open naar het metselwerk.
Advies is om loodslabben opnieuw aan te brengen , nadat de kilgoot goed is bevestigd.

Maatregel Herstel kilgoot met aansluiting metselwerk en goot

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 726

Dakrandafwerking - Loodslabben en loketten vlakke dak



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Veroudering, economisch afgeschreven





Opmerking gebrek Loodslabben vervangen; deel scheurvorming, deels gerepareerd.

Maatregel Vervangen loodslabben en loketten

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.682

2. Gebouw binnenzijde

Bad/ Doucheruimte - Badkamer algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Geen ernstige gebreken waargenomen, normale veroudering/slijtage



Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik





Binnen - wand - Metselwerk/stucwerk



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Beschadiging stucwerk





Opmerking gebrek In de algemene ruimten zijn lichte beschadigingen te zien; deze te herstellen.

Maatregel	Herstel beschadigingen

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 1.734

Keuken - Keuken algemeen



Waarneembaarheid	Geheel
Algemeen	Kosten voor het moderniseren van het keukenblok zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering. Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.
Gebrek	Geen gebreken waargenomen




Onderbouw, kelder - Kelder



Waarneembaarheid	Geheel
Algemeen	Met name bij oudere kelders is het niet ongewoon dat in bepaalde jaargetijden wat vochtdoorslag optreedt. Geadviseerd wordt het goed te ventileren. Inspecties in kelders zijn van belang om de staat van vloeren, muren en installaties (m.n. invloed van vocht op houten vloerdelen en stalen leidingen) vast te kunnen stellen. Vocht in kelders wordt veelal veroorzaakt door een onjuiste detaillering van wanden en vloeren (defecte kimnaad, onvoldoende afdichting of defecte coating aan buitenzijde) een onjuist uitgevoerde vloer (poreuze baksteen, matige kwaliteit dekvloer) of achterstallig onderhoud. Oplossingen worden veelal vanuit de binnenzijde aangebracht. Door middel van injecteren of het aanbrengen van een binnenwandafwerking (klamplaag) of waterdichte betonnen vloer met opstand kunnen goede waterdichte kelders worden gerealiseerd.
Gebrek	Doorslaand, optrekkend vocht





Opmerking gebrek	Het gemeten vochtpercentage is 22,8% in de vloer en 36,6% in de kelder muur. Deze vochtpercentages zijn normaal voor deze kelder constructie en het bouwjaar.

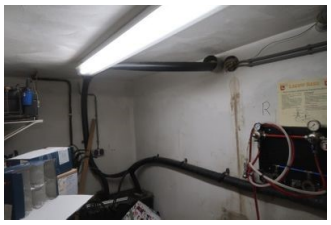
Onderbouw, kelder - Opgaand metselwerk/stucwerk



Waarneembaarheid	Deels

Algemeen Opgaand werk is het metselwerk vanaf de fundering tot net onder het maaiveld. Opgaand werk is alleen aanwezig indien een kruipruimte aanwezig is. Een inspectie van het opgaand werk is uitsluitend mogelijk indien de kruipruimte (geheel) toegankelijk is.

Gebrek **Afbrokkelen**

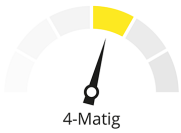



Opmerking gebrek Door het gebruik is de kelderwand/stucwerk beschadigd.

Maatregel **Herstel stucwerk kelder**

Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 1.210

Plafondafwerking binnen - Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek **Lekkage (oude)**



Opmerking gebrek De betimmering onder de kilgoot aan de voorzijde heeft last van vocht en laat van elkaar los.
Voordat de naad gekit en geschilderd kan worden, moeten eerst de werkzaamheden rondom de kilgoot zijn afgerond.

Maatregel **Herstel plafond kitten en schilderwerk**

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 242

Plafondafwerking binnen - Algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek **Loszittende delen, open naden**





Opmerking gebrek Plafond is gedeeltelijk aangetast door vocht.
Systeem plafond herstellen.

Maatregel **Herstel plafonds**

Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 424

Plafondafwerking binnen - Algemeen grote zaal



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek **Lekkage (oud)**





Opmerking gebrek Water kringen te zien op systeem plafond.

Maatregel **Vervangen (gedeeltelijk) plafondafwerking**

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 605

Plafondafwerking binnen - Keuken gedeelte/horeca



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek **Onthechting van ondergrond**




Maatregel **Vervangen plafondafwerking**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.512

Plafondafwerking binnen - Zachtboard



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Zachtboard plafonds zijn niet brandvertragend. Geadviseerd wordt te overwegen om zachtboard plafonds te vervangen door bijvoorbeeld gipskartonplaten met stucwerk.

Gebrek **Niet brandvertragend materiaal**





Opmerking gebrek De dakconstructie boven de kleine zaal is bekleed met zachtboard.
Het advies is om deze platen te verwijderen. Gipsplaten aanbrengen als verbetering.

Maatregel Vervangen plafondafwerking door gipsplaat

Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 6.795

Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren - Binnenschilderwerk hout



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Onthechting van ondergrond





Maatregel Schilderwerk, vervangend systeem binnen (m2)

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 774

Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren - Binnenschilderwerk/herstel hout



Waarneembaarheid Geheel

Maatregel Schilderwerk, vervangend systeem binnen (m2)

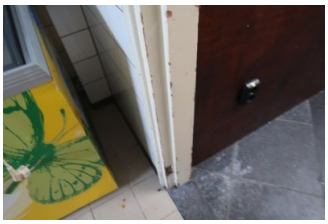
Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 387

Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren - Buitenschilderwerk hout toiletten horeca



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik

Opmerking gebrek Beschadigingen kozijnen.

Maatregel Schilderwerk, vervangend systeem toiletten(m2)

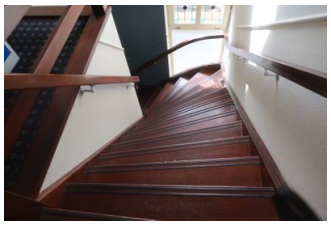
Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 2.420

Trap; vast binnen - Hout



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek	Ontbrekende afdichting balustrade




Opmerking gebrek	Trap is prima; de balustrade voldoet niet aan Bouwbesluit; te grote horizontale openingen.
Maatregel	Herstel balustrade

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.089

3. Gevel

Gevelopeningen voorzieningen - Dorpel baksteen



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Het voegwerk tussen de stenen kan na verloop van tijd verzanden en uitspoelen. Als er veel voegwerk is uitgespoeld kunnen er stenen los gaan zitten.

Gebrek **Uitgespoeld/ zanderig voegwerk**




Opmerking gebrek Bakstenen schoonmaken en voegwerk herstellen.

Maatregel **Vervangen lekdorpels**

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 251

Gevelwand; constructief - Beton



Waarneembaarheid Deels

Gebrek **Scheurvorming**



Opmerking gebrek Scheurvorming in gevellatei.
Advies is om de roestende wapening ijzer in de beton te conserveren en de beton te herstellen.

Maatregel **Herstel beton, vrijhakken wapening, ontroesten en behandelen**

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 581

Gevelwand; constructief - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Erosie, verwering, verzanding



Opmerking gebrek Vervangen loodslabbe en aanliggende dakpan.
Gevelwand voegwerk, waar nodig, herstellen.

Maatregel Herstel dakrand

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 302

Gevelwand; constructief - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Erosie, verwering, verzanding





Opmerking gebrek Voegwerk nabij entree is uitgespoeld; herstel

Maatregel Herstel voegwerk

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 121

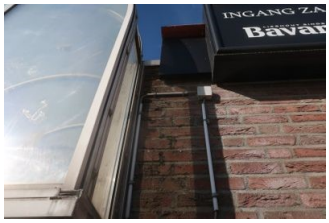
Gevelwand; constructief - Metselwerk



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Erosie, verwering, verzanding





Opmerking gebrek Voegwerk herstellen.

Maatregel Herstel voegwerk

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 242

Hemelwaterafvoer - HWA, PVC



Waarneembaarheid Geheel

	Algemeen	De hemelwaterafvoer wordt beoordeeld op afschrijving, verkleuring en functioneren (breuk, lekkages). Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering. Indien de goten vervangen moeten worden is het verstandig te overwegen gelijktijdig de PVC h.w.a.'s te laten vervangen.

Gebrek — Ontbrekende (onder-)delen



Opmerking gebrek: Bevestiging HWA herstellen

Maatregel — Herstel HWA

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 60

Kozijn/ramen en deuren - Hout



	Waarneembaarheid	Geheel
	Algemeen	Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek — Kieren, kouval



Opmerking gebrek: Afdichtingsrubber komt los; vernieuwen van rubber in kozijn.

Maatregel — Herstel rubbers

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 242

Kozijn/ramen en deuren - Hout



	Waarneembaarheid	Geheel
	Algemeen	Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek Houtaantasting door vocht





Opmerking gebrek Vervangen kozijn en vastzetten/waterdicht afwerken onderdorpel.

Maatregel Vervangen buitenkozijn inclusief afwerking

Uitvoering: Op termijn
Totale kosten incl. BTW: € 2.041

Kozijn/ramen en deuren - Hout



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, met name bij geschilderde onderdelen, wanneer de houtrot van binnen uit komt. De expansie van houtrot kan snel gaan, vooral bij een temperatuur boven de 5 graden Celsius i.c.m een hoge luchtvochtigheidsgraad.

Gebrek Beschadiging toegangsdeur naar zalen.



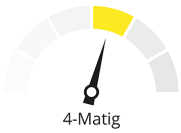


Opmerking gebrek De beschadigde toegangsdeur met deurdranger is aan vervanging toe.

Maatregel Algemene post vervangen

Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 4.235

Schilderwerk betimmeringen - Buitenschilderwerk hout



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Onthechting van ondergrond




Opmerking gebrek Rondo rooster is het materiaal bros en dient te worden hersteld en te worden geschilderd.

Maatregel Herstel en schilderwerk, vervangend systeem buiten (m2)

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 315

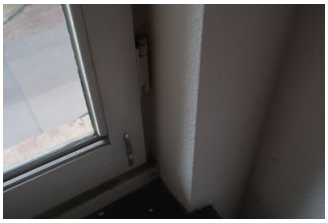
Schilderwerk kozijnen, ramen en deuren - Buitenschilderwerk hout



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Veroudering door normale slijtage/gebruik





Opmerking gebrek Buitenkozijnen laten scheurvorming zien.
Scheurvorming etc. herstellen en schilderen (buiten en binnen; waar nodig).

Maatregel Schilderwerk/herstellen, vervangend systeem buiten (m2)

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.936

4. Installaties

Elektra & verlichting - Elektrainstallatie & schakelmateriaal



Waarneembaarheid Deels

Gebrek Ontbrekende schakelaar



Maatregel Vervangen schakelaar/dimmer

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 218

Elektra & verlichting - Groepenkast



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen.
Bij minder dan 4 groepen wordt geadviseerd uit te breiden.
Er wordt geen toetsing uitgevoerd aan de voorgeschreven NEN-Normen.

Gebrek Geen gebreken waargenomen



Opmerking gebrek In het gebouw zijn nog enkele onderverdeelkasten geïnstalleerd.
Er is geen overzicht van de groepen indeling.
Een overzicht van de groepen indeling kan het management van dit gebouw ondersteunen.

Maatregel Algemene post groepenoverzicht/maken groepenverdeling

Uitvoering: Verbetering
Totale kosten incl. BTW: € 1.210

Elektra & verlichting - Veiligheidsaarding; algemeen



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Geen gebreken waargenomen



Opmerking gebrek De aarding is het gehele gebouw is hier en daar gecontroleerd of deze is aangesloten; geen gebreken.

Gasleiding - Gasmeter algemeen



Waarneembaarheid Deels

Algemeen Stalen gasleidingen kunnen in vochtige kruipruimtes corroderen, bij bepaalde koperen leidingen kunnen soldeerverbindingen losraken en lekkages veroorzaken. Indien er regelmatig water in de kruipruimte staat is het aan te bevelen om gasleidingen te ommantelen om roestvorming te voorkomen.

Gebrek Geen gebreken waargenomen



Ventilatie & koeling - Luchtbehandelingskast, incl. verwarming en koeling



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Vuil, aanslag, verkleuring





Opmerking gebrek De filters in de ventilatie systemen door het gehele gebouw zijn vervuild. Vervangen van de filters is aan te bevelen; zodat een 0-situatie ontstaat.

Maatregel Vervangen luchtfilters

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 1.462

Verwarming - Radiator



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De kranen zijn niet beoordeeld.

Gebrek Radiator kraan vervangen



Maatregel Vervangen radiatorkraan

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 377

Verwarming - Radiator in grote zaal.



Waarneembaarheid Geheel

Algemeen Bij lekkages van koppelingen kan het aandraaien en/of dicht slibben volstaan. De kranen zijn niet beoordeeld.

Gebrek Radiator kraan vervangen



Maatregel Vervangen radiatorkraan

Uitvoering: Direct
Totale kosten incl. BTW: € 189

Waterleiding - Watermeter



Waarneembaarheid Geheel

Gebrek Geen gebreken waargenomen



Bijlage: toelichting op de inspectie

Doel bouwkundige inspectie

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, dit in relatie tot de in het bouwjaar geldende eisen, bouwaard en bouwwijze. Voornoemde visuele inspectie is een momentopname. Uitsluitend zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gesignaleerd en gerapporteerd. Verborgen gebreken worden tijdens deze inspectie niet geconstateerd een vermoeden hiervan zal worden aangegeven.

Het doel evenals de aard en wijze van de visuele inspectie brengt met zich mee dat specialistische onderzoeken niet worden uitgevoerd, er geen metingen worden verricht, er geen berekeningen worden uitgevoerd en er geen onderdelen worden verwijderd, verschoven, opgetild, opgegraven etc om achterliggende constructies en of installaties te kunnen beoordelen. Kortom er vinden geen destructieve onderzoeken plaats.

Het is binnen de inspectie niet mogelijk een asbestonderzoek uit te voeren. Er wordt niet specifiek gezocht naar mogelijk asbesthoudend materiaal in/aan een object. Indien de inspecteur tijdens de inspectie een asbestverdacht materiaal tegenkomt, zal hiervan melding worden gemaakt in het inspectierapport. Er kunnen geen rechten ontleend worden indien er asbesthoudende materialen over het hoofd gezien worden en/of niet in het rapport opgenomen zijn.

Het bouwtechnisch rapport

In het bouwtechnische rapport worden de volgende zaken weergegeven;

• Waardering staat van onderhoud per onderdeel,

• Waarneembaarheid van het element,

• Constateringen en opmerkingen met betrekking tot de conditie van een onderdeel.

• Eventueel foto’s van gebreken.

Bouwdelen die buiten de inspectie vallen zijn: dierenverblijven (stallen, hokken, volières enz.), erfscheidingen, pergola’s en dergelijke. Tevens worden niet gefundeerde bergingen buiten beschouwing gelaten.

Beoordeling van het object

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken;

1. De kwaliteit van het object en de samenstellende onderdelen. Hierbij wordt nagegaan of er aan de bouwdelen gebreken of uitvoeringsfouten zijn te constateren.

2. De mate waarin de kwaliteit van de onderdelen is verminderd door het verouderingsproces, onjuiste uitvoering of calamiteiten.

Het is nimmer exact vast te stellen hoe en in welke mate de onderhoudstoestand van een onderdeel gedurende de geldigheidsduur van het rapport kan verslechteren.

In het bouwtechnische rapport worden dan ook geen indicaties gegeven over de resterende levensduur en/of het in de toekomst te verwachten tijdstip van vervanging van een onderdeel.

In die gevallen dat er in het inspectierapport staat vermeld dat een onderdeel niet of deels geïnspecteerd kan worden wordt een inschatting gemaakt, gebaseerd op eventuele (niet) geconstateerde relevante gebreken aan aanverwante onderdelen in combinatie met de kennis en ervaring van de inspecteur. Er kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot de gemaakte inschatting. Indien de opdrachtgever zekerheid wenst betreffende een niet of deels inspecteerbaar onderdeel, dient de opdrachtgever een nader / destructief / specialistisch onderzoek uit te laten voeren naar de kwaliteit van het betreffende onderdeel.

Algemene toelichting op inspectie

In deze paragraaf vindt u een algemene uitleg over bepaalde materialen. Deze zijn dus niet altijd van toepassing op uw woning.

<u>Technische installaties, toetsing aan normen</u>

Technische installaties, aan- en afvoerleidingen, elektrische bedradingen en dergelijke worden niet getoetst aan de voorgeschreven (NEN)normen. Voor toetsing aan de voorschriften wordt geadviseerd het nutsbedrijf in te schakelen. Dit geldt ook voor (ingrijpende verbouwingen). Het aangaan van nieuwe overeenkomsten (aansluitingen) kan door het nutsbedrijf aanleiding zijn de op dat moment geldende voorschriften c.q. eisen aan te passen. Dit geldt ook voor nieuwe

woningen. Aanpassingen aan deze voorschriften kunnen (hoge) kosten met zich meebrengen.

Wel wordt tijdens de inspectie technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie.

Beoordeling elektrische installatie

Zekeringen zijn niet op werking getest en de aarding is niet doorgemeten. De elektrische installatie wordt beoordeeld op het aantal aanwezige groepen.Hoewel bij twijfel een aantal wandcontactdozen wordt geopend, wordt niet de gehele bedrading gecontroleerd op de aanwezigheid van canvas en op aanwezigheid van stalen elektriciteitsleidingen.

Loden leidingen

Drinkwater uit loden leidingen kan minuscule deeltjes lood bevatten. Door het drinken van dit water komt lood in je lichaam terecht. Omdat de hoeveelheid gering is, kan dat meestal geen kwaad. Alleen baby's tot een jaar kunnen gevolgen ondervinden van water uit loden leidingen. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot aan de meter. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

Loden buizen/leidingen (zowel aanvoer: drinkwater als afvoer: riolering) kunnen door eigen gewicht en de relatief zachte samenstelling scheuren vertonen. In het bijzonder op plaatsen waar de leidingen niet direct zichtbaar zijn (in muren, tussen balken onder de vloer) kunnen lekkages zorgen voor houtaantasting, roestvorming of andere schade aan constructieve delen. Ook hier geldt het advies preventief te vervangen.

Rioleringen algemeen

Voor gietijzeren, loden of gresbuizen rioleringen wordt altijd geadviseerd deze te vervangen, ook al is geen lekkage (of roestvorming zichtbaar). Het inwendige van de gietijzeren afvoerbuis is veelal door inwerking van afvalstoffen in de loop der jaren gecorrodeerd. Veelal gebeurt dit na het betrekken van de woning door nieuwe bewoners omdat het vuil reeds aanwezig in het riool is neergeslagen door het tijdelijk niet gebruiken van het rioolstelsel.

Kosten modernisering

In het rapport worden algemene opmerkingen gemaakt over de staat van het sanitair, het keukenblok en afwerklagen (b.v. tegelwerk). Met name van belang is de functionele beoordeling. De inspecteur zal slechts een beoordeling geven (en herstelmaatregelen opnemen) indien deze onderdelen door een gebrek niet meer zijn te gebruiken (b.v. het sanitair is defect, onvoldoende stankafsluiting). Kosten voor het moderniseren van het interieur (m.n. uitrusting en tegelwerk) zijn afhankelijk van kwaliteit en uitvoering (b.v. uitvoering in eigen beheer). Derhalve worden er in het rapport geen kosten voor dit element opgenomen.

Werkwijze

Ruimtes onder en tussen vloeren, wanden, achter plafondconstructies en dakbalken worden geïnspecteerd voor zover bereikbaar onder normale omstandigheden. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde onderdelen of gedeelten van een object niet kunnen worden geïnspecteerd, zal dit in het rapport worden weergegeven. Indien tijdens inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn, dat uitsluitend ter beoordeling door de inspecteur, zullen deze objecten/gedeelten niet worden gekeurd en zal hier in de rapportage melding van worden gemaakt. Het betreft een visuele inspectie naar de functionaliteit en kwaliteit van de bouw- en installatiedelen. Voor onderdelen die niet visueel zijn te inspecteren zal een afgeleid oordeel worden gegeven op basis van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat dan wel zichtbare, samengestelde en met dit onderdeel verband houdende onderdelen.

De inspectie is een momentopname. Dit betekent dat omstandigheden ten tijde van de inspectie sterk bepalend kunnen zijn voor de beoordeling. Dit heeft betrekking op weersomstandigheden, maar ook de mate waarin onderdelen zijn te beoordelen, zoals zicht en bereikbaarheid.

Het kan voorkomen dat een schade of gebrek wordt geconstateerd waarvan de oorzaak of ernst zonder aanvullend onderzoek niet goed kan worden vastgesteld. In voorkomende gevallen wordt hierover bij de onderzoeksresultaten een opmerking gemaakt.

De beoordeling wordt weergegeven met een algehele kwaliteitsaanduiding verduidelijkt door een toelichtende tekst per gebouwonderdeel.

Informatieplicht verkopers

Conform boek 7, 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 door 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.

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. Door het lezen van het rapport wordt de koper niet geacht te zijn ontslagen van zijn eigen onderzoeksplicht.

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 verkoper 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 herstelkosten voor deze onderdelen zullen bedragen. De visuele inspectie van inspectiebureaus geven slechts een indicatie gebaseerd op eenheidsprijzen welke zijn uitgegeven door erkende bedrijven.

Beoordelingsmethodiek

Algemene omschrijvingen van de verschillende conditiescores zijn:

1 Zeer goed. Het onderdeel vertoont geen tekortkomingen, gebreken of verouderingsverschijnselen.

2 Goed. Incidenteel kunnen kleine gebreken of tekortkomingen voorkomen of het verouderingsproces is op gang gekomen.

3 Redelijk. Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is duidelijk op gang gekomen.

4 Matig. Het verouderingsproces heeft het element duidelijk in zijn greep. Storingen komen plaatselijk voor en/of zijn reeds voorgekomen.

5 Slecht. Gebreken of tekortkomingen komen voor of zijn reeds voorgekomen of het verouderingsproces is onomkeerbaar op gang gekomen.

6 Zeer slecht. Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld. Voortdurend treden er storingen op in de functievervulling. Technisch rijp voor de sloop.



www.nrbi.nl

Waarom is er een register voor inspecteurs?

Formele kaders
Het beroep van bouwkundig inspecteur is niet formeel beschermd en mag dus door iedereen worden uitgeoefend zonder toestemming van een bevoegde autoriteit.

Géén afbreukrisico
Het afbreukrisico voor zakelijke en particuliere opdrachtgevers van inspecties is hoog.

Eenduidigheid
In de woningmarkt ontbreekt het aan een eenduidige richtlijn voor het inspecteren van een woning.

Duidelijkheid
Het NRBI ziet erop toe dat de bij haar ingeschreven inspecteurs zich onderscheiden door de kwaliteit van hun werk.