

Bouwkundig keuringsrapport



Straat 1

Zwolle



Opdrachtgever : K Koper

dd 27 oktober 2004

Algemene Bouwdelen	W	toelichting	rep termijn 1/5	kosten indicatie excl BTW
A.0 Fundering algemeen	g	Geen scheefstand of verzakking waargenomen 2 zettingscheurtjes in de voorgevel, 1 in de achtergevel, De fundatie zelf was niet te inspecteren.		
fundatie balken	ni			
A.1 Kruipruimte	ni	Onder het voorste deel van de woning bevindt zich een vrijdragende houten vloer. In de achterste helft is een niet vrijdragende ongeïsoleerde betonnen vloer aanwezig.		
ventilatie	o	Slechts enkele gemetselde roosters in de voorgevel aanwezig.		
vocht	ni			
toegankelijkheid	ni	De kruipruimte was niet toegankelijk.		
A3 dakwerk hellend dak				
dakconstructie	ni	De achterste dakhelft was niet te inspecteren.		
doorbuiging	v	Lichte golf aan achterzijde en in de nok		
sporen	v	De sporen vertonen lichte houtworm aantasting. Behandelen is wenselijk. De sporen zijn in de nok op een zeer amateuristische wijze aan elkaar bevestigd.	1	300
onderslagbalk/gordingfunctie	o	De hoofdliggers ter ondersteuning van de sporen liggen in de halfsteensbuitenmuur en zijn aan de uiteinden verrot moeten vervangen worden.	1	1900
				
kilkeperplanken	m	Deze vertonen aan de binnenzijde lekkage sporen. De pannen zijn zeer ruw afgeslepen/gehakt.	1	300
kilkepers				
boeiboorden	o	Moeten vervangen worden	1	450
windveren	g	Deze zijn gestukadoord en geschilderd aan de kopgevel.		
muurplaat	ni			
panlatten	m	Op 1 plek houtworm aantasting waargenomen controle + vervanging.	1	400
				

beschot



isolatie



dampremmende voorzieningen

o	Bij 25 % van het dakvlak is geen beschot aanwezig maar oud riet. Het overige dakbeschot bestaat uit asbestcement platen		
0	Het gehele dak is ongeïsoleerd, plaatselijk zijn de nokvorsten van binnen uit te zien, in de aanbouw zijn resten van vogelnesten aanwezig. Dak isoleren d.m.v. nieuw dakbeschot.	1	6000
0	zijn niet aanwezig.		

A3.1 dakbedekking hellend dak

nokvorsten
pannen

loodaansluitingen
Hwa



m	1 vorst is gebroken	1	20
g	Verbeterde hollandsepan, liggen hier en daar niet volledig in vlak, maar geen lekkage gesignaleerd. Bij de voorgevels zijn de verbinding met de topgevel aangesmeerd met specie, aan de achtergevel komt het dakvlak uit bij de gevel op een 1/2 pan. Geen fraaie constructie.		
x			
o	zit los (hemelwater afvoer)		
o	Naast de voordeur is een pvc mastgoot aanwezig deze hangt los en is niet aangesloten. De overige dakvlakken zijn zonder dakgoten uitgevoerd.	1	230

A3.2.Dakdoorbrekingen




schoorstenen 1

v	De schoorsteen midden op de woning is boven het dak recent vernieuw. Hij vertoont nog wel lekkagesporen, waarschijnlijk van voor de reparatie. Lood is in goede conditie. Moet geveegd en nader geïnspecteerd, afh van de nadere toepassing.	1	40
----------	--	---	----

schoorstenen 2

ventilatiekanalen
loodslabben

o	De loodslabben bij de schoorsteen in de aanbouw zitten los en maar 1 cm in het metselwerk. Vocht doorslag is te verwachten, maar niet waargenomen. Hij moet geveegd worden.	1	270
x			
o	zie schoorstenen		
A.4 Brandveiligheid			
o	Nagenoeg het hele pand is van binnen met hardboard plafonds uitgerust. Het heeft een houten sporen kap en een houten verdiepingsvloer.		
A.5 Ongedierte/zwam			
m	De verdiepingsvloer is aangetast door houtworm. De beplanking en balken moeten geïmpregneerd worden. De kapconstructie is licht aangetast en moet behandeld worden. Bij de planlatten is tevens houtworm geconstateerd. (impregneer kosten)	1	500
A6 diversen			
	Het dakbeschot is uitgevoerd met asbest-cement platen. Op de verdieping ligt asbest zeil, in de voorkamer is een deel van een wand betimmerd met asbest. Indien er bedrijfsmatig verbouwd gaat worden moet dit gesaneerd worden.	1	3500

bouwlaag beganegrond		W	toelichting	rep termijn 1/5	kosten indicatie excl BTW
B1.1 Betonwerk gevels		x			
B1.2 metselwerk /gevels					
B1.2.1 optrekkend vocht zweeten/uitslag metselwerk		ni	De woning is wit geverfd		
		v	vertoont 3 scheurtjes maar zijn niet verontrustend.		
		o	De woning is volledig ongeïsoleerd, deels steensmuur, deels halfsteens met asbest binnenbetimmering, deels ongeïsoleerde spouwmuur. Deels met binnen betimmering. In de hoeken van de kamers zitten vocht vlekken. Gehele woning de buitengevels betimmeren, isoleren en dampremmende laag aanbrengen.	1	3000
B1.2.2 scheuren afwerking voegwerk		v	zie metselwerk		
		o	Behang is zwart en laat los		
		o	Het voegwerk is plaatselijk slecht in het trasraam, het onderste gedeelte van de muur (het blauw geschilderde deel). Dit moet hersteld worden. Aan de voorgevel in de hoek bij de kilkeper is het voegwerk slecht.	1	1000
B1.2.3 gemetselde borstwering		x			
B1.3 Metalen constructiedelen		x			
B.2.1.kozijnen/ramen/deuren buiten					
kozijnen		o	rechterzijgevel 3 meranti kozijnen zijn goed achtergevel 3 meranti kozijntjes zijn goed 1 deurkozijn goed 1 deur is slecht 1 kozijn is slecht linkerzijgevel 2 raamkozijnen zijn slecht voorgevel 5 kozijnen zijn slecht	1	5200
		o	1 kozijn met dubbelglas de rest enkelglas		
beglazing		o	zie kozijnen		
vocht %		o	Enkelglas in rotte kozijnen		
kitwerk					
Ramen					
gangbaarheid		o	Het geheel is gammel		
hang en sluitwerk		o	zie hang en sluitwerk		

beglazing
 vocht %
 kitwerk
 deuren
 gangbaarheid
 hang en sluitwerk
 beglazing
 tochtwering
 plaatmateriaal/beschieting

B2.2. Schilderwerk buiten

dakranden
 dakgoten
 windveren



boeiboorden
 overstekken
 kozijnen

Totaal schilderwerk buiten

B.3 Vloer houtenconstructie

houten constructie delen
 Vochtigheds %
 houtvernietigers
 loszittende delen
 doorbuiging

Betonvloeren

Binnenwanden

afwerking
 aansluitingen

Binnendeuren

gangbaarheid
 hang en sluitwerk

o	enkelglas		
ni	was niet meer relevant (zie kozijnen)		
ni			
v/o	voordeur goed, achterdeur slecht.		
o			
ni			
o			
o	Bij de voordeur zitten planken delen los, de achterdeur is verrot en moet vervangen worden.	1	500
o			
x			
o	Deze zijn gestuukt moeten geschilderd worden schilderwerk van de buiten muren is niet opgenomen.		
o	Zijn verrot moeten vervangen worden		
x			
o			
o	houtwerk	1	1250
g			
ni	Was door vaste vloerbedekking niet te inspecteren.		
ni	Gezien de aantasting op de verdieping is ook hier behandelen aanbevolen.	1	150
v	niet waargenomen		
v			
o	Het achterste deel van de woning is voorzien van een ongeïsoleerde op het zand gestorte betonvloer. Voor een woning is isoleren noodzakelijk. Gerekend is met vervanging door houten vloer.	1	2600
m			
g			
g			
g			

plafond	o	Hardboard plafonds deze zijn niet brandwerend en moeten vervangen worden.	1	2100
wandafwerking	o	is niet opgenomen		
schilderwerk binnen	m	schilderwerk binnen is niet opgenomen		
hang en sluitwerk buiten	o	ouderwets hang en sluitwerk	1	500
Trap naar volgende verdieping				
trap1 kraken	g			
doorbuigen	g			
leuning	ni			
trap2 kraken	o	erg smalle en steile trap		
doorbuigen	v			
B4 Sanitair badkamer				
afvoer	g			
verstopping	g	Het douche water loopt vlot weg		
kitvoegen	x			
tegelwerk	g			
Toilet ruimte				
spoeling	g			
vorstgevoeligheid	o	Het toilet is ongeïsoleerd en grenst aan 2 ongeïsoleerde buitenmuren.		
tegelwerk	g			
Keuken				
brandgevoeligheid	v			
tegelwerk	ni			
kitwerk	ni			
B5 ventilatie in keuken en badkamers				
keuken	v			
badkamer	g	d.m.v. een uitzetraampjes		
toilet	g	d.m.v. een uitzetraampje.		
B6 Diversen				

bouwlaag 1e verdieping	W	toelichting	rep termijn 1/5	kosten indicatie excl BTW
B1.1 Betonwerk gevels	x			
B1.2 metselwerk /gevels				
B1.2.1 optrekkend vocht zweeten/uitslag metselwerk	g ni	De buitenmuren zijn wit geschilderd.		
	o	Halfsteens topgevels met 22 mm regelwerk en hardboard betimmering. Topgevels moeten geïsoleerd en verstevigd worden, deze zijn slechts halfsteens.	1	2000
vochtdoorslag	o	zwarte plekken in behang.		
2 scheurtjes	v	zie beganegrond		
afwerking	o	zie metselwerk		
voegwerk	g			
stukwerk	x			
B1.2.3 gemetselde borstwering	x			
B1.3 Metalen constructiedelen	x			
B.2.1.kozijnen/ramen/deuren buiten				
kozijnen	o	3 kozijnen zijn slecht	1	2000
beglazing	o	enkelglas		
vocht %	ni	niet meer relevant		
kitwerk	o			
Ramen				
gangbaarheid	o			
hang en sluitwerk	o			
beglazing	o			
vocht %	ni			
kitwerk	o			
deuren binnen				
gangbaarheid	v			
hang en sluitwerk	v			
beglazing	x			
tochtwering	x			
plaatmateriaal/beschieting	x			
Dakkapellen dakramen	x			
B2.2. Schilderwerk buiten				
dakranden	o			
dakgoten	o			
windveren	o			
boeiboorden	o			
verstekken	o			
kozijnen	o			
schilderwerk totaal	o	Schilderwerk van buitenmuren is niet opgenomen	1	1000

B.3 Vloerconstructie (hout)

houten constructie delen



vochtigheids %

houtvernietigers

loszittende delen

doorbuiging

Binnenwanden

afwerking

knieschotten

aansluitingen

Binnendeuren

gangbaarheid


hang en sluitwerk

plafonds

wandafwerking

schilderwerk binnen

o	beplanking is deels aantasting door houtworm en is plaatselijk slecht, impregneren, slechte stukken vervangen en beplating (osb) er overheen aanbrengen, op 1 punt wat de balklaag te inspecteren, deze was in geringe mate door houtworm aangetast.	1	1150
ni			
o	impregneer kosten zijn opgenomen in A5		
	Ongedierte Zwam		
g			
g			
m			
o	hardboard betimmering		
g			
g			
m			
o	hardboard plafonds l.v.m. brand vervangen	1	1000
o	is niet opgenomen.		
m	Schilderwerk van binnenwerk is niet opgenomen		
m			

overig niet in kostenoverzicht opgenomen	W	toelichting	rep termijn 1/5	kosten indicatie excl BTW
Installatie				
Elektra	o	Er is jute bekabeling aangetroffen. De gehele elektrische installatie moet vervangen worden.		
meterkast	o	3 groepen met aardlek in trieste conditie		
				
aardlek	ni	aanwezig		
Verwarmings installatie	ni	3 gaskachels		
bouwjaar	ni			
service contract laatste beurt	ni			
rookgas afvoer	g	via rookgas kanalen.		
cv leidingen	x			
radiatorkranen	x			
lekkage/roest vorming	x			
Warmwatervoorziening	g	boiler		
overig in kostenoverzicht opgenomen onder Algemene bouwdelen Div A6				
carport				
schuur links	g	met asbest cement golfplaten gedekt. Constructief een goede schuur met damwand buiten beplating.		
schuur rechts	o	Het interieur is af en uitgeleefd.Het dak is waarschijnlijk met asbest vrije beplating gedekt. Dit moet nader onderzocht worden voor uitsluitel.		

37360