

# Rapportage bouwtechnisch onderzoek



|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Naam:                          | -                |
| Straat en nr. gekeurde woning: | -                |
| Postcode:                      | -                |
| Plaats:                        | -                |
| Opdrachtnummer:                | 001              |
| Datum                          | 28 augustus 2020 |

## Voorwoord

---

In opdracht van naam bewoner heeft Bhouwvast een bouwkundige inspectie uitgevoerd van de woning op adres te Woltersum. Het doel is om inzicht te krijgen van de bouwkundige staat en de kosten die hieraan verbonden zijn.

Ondergetekende, heeft de bevindingen naar eer en geweten gerapporteerd en zo waarheidsgetrouw mogelijk weergegeven.

Haren, d.d. 28 augustus 2020

Naam inspecteur  
Bhouwvast

## Rapportgegevens

### WONING

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Adres              | -                  |
| Type woning        | Vrijstaande woning |
| Bouwjaar           | 1900               |
| Verbouw/ renovatie | 2006 verbouw       |
| Type dak           | Tentdak            |
| Woonoppervlak      | 364 m <sup>2</sup> |

### OPDRACHTGEVER

|                  |   |
|------------------|---|
| Opdrachtgever    | - |
| Adres            | - |
| Postcode/ plaats | - |
| Telefoon         | - |

### KEURINGSINSTANTIE

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Naam            | Bhouwvast B.V.  |
| Adres           | Meerweg 143d    |
| Postcode/plaats | 9752 XA Haren   |
| Postadres       | Meerweg 143d    |
| Postcode/plaats | 9752 XA Haren   |
| Telefoon        | 06-44724444     |
| KvK             |                 |
| Naam inspecteur | Naam inspecteur |

### VERANTWOORDING

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Datum inspectie | 28 augustus 2020 |
| Rapportnummer   | 20-000           |
| Organisatie     | Bhouwvast Haren  |
| Datum           | 28 augustus 2020 |

## Samenvatting

---

In dit rapport wordt een bouwtechnisch onderzoek beschreven van de woning op adres te Woonplaats.

### Het bouwkundige rapport

#### Doel van de bouwkundige keuring

Het doel van het bouwtechnisch onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de gebreken aan het pand en het herstel en de kosten hiervan. Dit is voor zowel voor de huidige eigenaar als toekomstige eigenaar van belang. In dit rapport zijn de meest belangrijke bouwdelen aangegeven.

#### Belangrijke informatie m.b.t. deze opname en rapportage

Dit bouwtechnisch onderzoek betreft een visuele inspectie en een momentopname. Er is dan ook geen destructief onderzoek van toepassing. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Bhouwvast niet aansprakelijk. Eventuele ingewonnen informatie bij derden vallen buiten de verantwoordelijkheid van Bhouwvast.

Daken, goten, schoorstenen e.d. worden vanaf maaiveld visueel onderzocht.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, funderingen, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van deze bouwkundige opname. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit niet dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. De opmerkingen of bevindingen zijn gebaseerd op visuele waarnemingen tijdens de bouwkundige opname en heeft een signaalfunctie. Voor deze specifieke onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bestemde opname te worden uitgevoerd.

Niet zichtbare en door eigenaar/ verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Bhouwvast. Bij de opname worden de onderdelen niet getoetst op het voldoen aan de huidige bouwbesluit of NEN normen.

## Inhoudsopgave

---

|  |    |
|--|----|
| Voorwoord .....                          | 2  |
| Rapportgegevens.....                     | 3  |
| Samenvatting .....                       | 4  |
| Het bouwkundige rapport.....             | 4  |
| Inhoudsopgave.....                       | 5  |
| 1 Algemene gegevens.....                 | 6  |
| 1.1 Onafhankelijkheid en objectief.....  | 6  |
| 1.2 Verklaring en aansprakelijkheid..... | 6  |
| 2 Beschrijving van de woning.....        | 7  |
| 2.1 Bouwkundige eigenschappen .....      | 7  |
| 3 Waarderingnormen en afkortingen .....  | 8  |
| 4 Overzicht kostenraming.....            | 9  |
| 5 Bouwdelen.....                         | 10 |
| 5.1 Bouwdeel zolder .....                | 10 |
| 5.2 Bouwdeel: Verdieping .....           | 10 |
| 5.3 Bouwdeel: Begane grond.....          | 11 |
| 5.4 Bouwdeel: Daken en gevels.....       | 13 |
| 5.5 Bouwdeel: garage en terrein .....    | 14 |
| Bijlage I Fotoverslag.....               | 15 |

# 1 Algemene gegevens

---

## 1.1 Onafhankelijkheid en objectief

Bhouwvast garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Bhouwvast verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

## 1.2 Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Bhouwvast naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Bhouwvast is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld.

Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 2 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 2 maanden na inspectiedatum.

Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Bhouwvast nadrukkelijk van de hand gewezen.

## 2 Beschrijving van de woning

---

### 2.1 Bouwkundige eigenschappen

Het betreft hier een vrijstaande woonboerderij die dateert uit 1900 (bron Bag-viewer). De woning is in 2006 compleet gerenoveerd.

De woning is opgebouwd uit gemetselde buitenwanden, betonvloer op de begane grond en houten verdieping- en zoldervloer met een traditionele sporenkap in de vorm van een schilddak die bedekt is met keramische dakpannen. Daarnaast is het geheel opgebouwd uit een traditionele gebinten constructie.

Op het terrein staat een houten garage waarbij enkel het exterieur is opgenomen. De garage was tijdens de inspectie niet volledig toegankelijk.

### 3 Waarderingnormen en afkortingen

---

In dit rapport worden enkele aspecten beschreven die meerdere malen naar voren komen. Ter verduidelijking worden deze aspecten hieronder nader toegelicht:

#### **Onderdeel**

Betreft het bouwkundig onderdeel van uw woning die visueel is geïnspecteerd.

#### **Kosten direct**

Geraamde kosten voor herstel dat op korte termijn moet plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen of veiligheidsaspecten betreffen.

#### **Kosten op termijn**

Geraamde kosten voor herstel dat binnen vijf jaar moet plaatsvinden.

#### **Kosten woningverbetering**

Geraamde kosten voor verbetering van de woning, er is geen bouwtechnische noodzaak voor aanpassing. Het kan gaan om algemene verbeteringen of verbeteringen op het gebied van energie en comfort, zoals het vervangen van een keuken of badkamer of het aanbrengen van isolatie.

#### **Conditiemeting**

De conditiescore van de verschillende onderdelen wordt beoordeeld met een score van 1 t/m 6. Een score van 1 wil zeggen dat een bouwdeel in nieuwbouwstaat verkeert. Score 6 staat voor de slechtste conditie die je kan aantreffen bij een woning (rijp voor de sloop).

In de tabel hieronder is per score kort aangegeven wat deze inhoudt.

| CONDITIE |                       |   |
|----------|-----------------------|---|
| 1        | Uitstekende conditie  | Verkeert in nieuwstaat  |
| 2        | Goede conditie        | Geen gebreken, incidentele beginnende veroudering                       |
| 3        | Redelijke conditie    | Plaatselijk zichtbare veroudering, gebreken kunnen voorkomen            |
| 4        | Matige conditie       | Veroudering, functievervulling komt in gevaar                           |
| 5        | Slechte conditie      | Veroudering is onomkeerbaar, functievervulling is niet meer gewaarborgd |
| 6        | Zeer slechte conditie | Technisch rijp voor sloop   |
| GC       | Geen conditie         | Niet mogelijk om een conditie vast te stellen                           |
| NO       | Nader onderzoek       | Nader onderzoek om probleem vast te stellen                             |



## 4 Overzicht kostenraming

In *Tabel 1* vind u een overzicht van de indicatie kosten die door de bouwkundige zijn ingeschat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het onderdeel 'Bouwdeel' in dit rapport. Alle opgenomen kosten zijn inclusief btw. Bouwdelen met gebreken waarvan de herstelkosten niet kunnen worden bepaald worden onderaan deze pagina toegelicht.

In *Tabel 2* is een overzicht van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) weergegeven.

| OVERZICHT INDICATIE KOSTEN    |                   |                   |                          |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| OMSCHRIJVING                  | KOSTEN DIRECT     | KOSTEN OP TERMIJN | KOSTEN WONINGVERBETERING |
| Zolder                        | € 200,-           | € 0,-             | € 0,-                    |
| Verdieping                    | € 0,-             | € 500,-           | € 0,-                    |
| Begane grond                  | € 15.350,-        | € 0,-             | € 0,-                    |
| Kruipruimte                   | nvt               | nvt               | nvt                      |
| Electrische installaties      | nvt               | nvt               | nvt                      |
| Verwarming/water/installaties | nvt               | nvt               | nvt                      |
| Daken en gevels               | € 1.100,-         | € 0,-             | € 0,-                    |
| Garage en terrein             | € 2.500,-         | € 0,-             | € 0,-                    |
| Algemeen                      | nvt               | nvt               | nvt                      |
| <b>Totaal</b>                 | <b>€ 19.150,-</b> | <b>€ 500,-</b>    | <b>€ 0,-</b>             |

*Tabel 1 – Overzicht indicatie kosten*

| OVERZICHT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)  |                   |                   |  |
|---|-------------------|-------------------|--|
| Voor het aanvragen van de NHG mogen geen uiteenlopende ramingen worden aangehouden. De volgende totaalbedragen zijn voor de NHG van toepassing: |                   |                   |  |
|   | KOSTEN DIRECT     | KOSTEN OP TERMIJN |  |
| <b>Totaal</b>   | <b>€ 19.150,-</b> | <b>€ 500,-</b>    |  |

*Tabel 2 – overzicht Nationale Hypotheek Garantie (NHG)*

## 5 Bouwdelen

In dit hoofdstuk wordt ieder bouwdeel nader toegelicht.



### 5.1 Bouwdeel zolder

| ONDERDEEL                              | CON-DITIE | BEVINDINGEN  | MAATREGELEN   | KOSTEN DIRECT | KOSTEN OP TERMIJN | KOSTEN WONING-VERBETERING |
|--|-----------|--|---|---------------|-------------------|---------------------------|
| Algemeen                               | 3         | Uitwerpselen van ongedierte aangetroffen. (Het vermoeden bestaat dat het een steenmarter betreft.) | Oorzaak nader vaststellen eventueel passende maatregelen treffen. | € 200,-       | € 0,-             | € 0,-                     |
| Totale kostenraming voor dit bouwdeel: |           |  |   | € 200,-       | € 0,00            | € 0,00                    |

### 5.2 Bouwdeel: Verdieping

| ONDERDEEL                              | CON-DITIE | BEVINDINGEN   | MAATREGELEN   | KOSTEN DIRECT | KOSTEN OP TERMIJN | KOSTEN WONING-VERBETERING |
|--|-----------|---|---|---------------|-------------------|---------------------------|
| Algemeen                               | 3         | Kleine scheuren, oneffenheden in wandafwerking ter plaatse van aansluitingen van wanden, plafond, daken ed. | Herstellen cq. verbeteren van de aansluitingen gelijktijdig met uitvoeren schilderwerk.   | € 0,-         | € 0,-             | € 0,-                     |
| Badkamer                               | 2         | Een aantal vloertegels zijn niet volledig verbonden met de ondervloer.                                      | Geen directe maatregelen noodzakelijk. Wellicht dat op termijn tegels volledig loskomen van de ondervloer. Deze dan opnieuw aanbrengen. | € 0,-         | € 500,-           | € 0,-                     |
| Totale kostenraming voor dit bouwdeel: |           |   |   | € 0,-         | € 500,-           | € 0,-                     |

### 5.3 Bouwdeel: Begane grond

| ONDERDEEL  | CON-DITIE | BEVINDINGEN  | MAATREGELEN   | KOSTEN DIRECT | KOSTEN OP TERMIJN | KOSTEN WONING-VERBETERING |
|--|-----------|--|---|---------------|-------------------|---------------------------|
| Algemeen<br>            | 3         | Kleine scheuren, oneffenheden in wandafwerking ter plaatse van aansluitingen van wanden, plafond, daken ed.<br><br>Verticale scheuren in wandafwerking boven binnendeurkozijnen.                                     | Herstellen cq. verbeteren van de aansluitingen en verticale scheuren gelijktijdig met uitvoeren van het binnen schilderwerk.<br><br><i>(De wanden voorzien van glasvezelbehang voorkomt het opnieuw zichtbaar worden van de kleine scheuren.)</i> | € 2.000,-     | € 0,-             | € 0,-                     |
| Woonkamer - keuken<br> | 4         | Plavuizen hebben onvoldoende samenhang met de onderliggende vloer. Enkele plavuizen liggen los en voegwerk is op meerdere plaatsen volledig verdwenen. (1 plavuiz is gescheurd.) Oppervlakte ca. 70 m <sup>2</sup> . | Vervangen van de plavuizen in de gehele ruimte. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vloerverwarming en de keuken.  | € 9.500,-     | € 0,-             | € 0,-                     |
| Toilet (ter plaatse van grote werkkamer)   | 3         | Scheuren in voegwerk van vloertegels.  | Vervangen van het voegwerk.   | € 150,-       | € 0,-             | € 0,-                     |
| Kleine werkkamer (voorzijde)   | 3         | Oude lekkage sporen op wand  | Wegnemen lekkage sporen bij uitvoering van binnen schilderwerk.   | € 0,-         | € 0,-             | € 0,-                     |
| Grote werkkamer (voorzijde)  | 3         | Scheur in plafondafwerking.  | Herstellen van de scheur in het plafond gelijktijdig met uitvoering van sauzen van het plafond.<br>(Bij herstellen van de scheur dient waarschijnlijk het gehele plafond te worden overgezet, fijn schuurwerk!)                                   | € 2.500,-     | € 0,-             | € 0,-                     |
| Woonkamer – slaapkamers (rechterzijde)   | 3         | Scheuren afwerkingen in aansluiting binnenwand en buitenwand.<br><br>Waarschijnlijk zijn door het ietwat wijken van de buitengevel de aansluitingen tussen de genoemde wanden open gaan staan cq. zijn               | Herstellen van de aansluitingen en het aanwerken van de wandafwerking.  | € 850,-       | € 0,-             | € 0,-                     |




|  |   |  |   |                   |              |              |
|--|---|--|---|-------------------|--------------|--------------|
|  |   | gescheurd. Nader onderzoek moet de definitieve oorzaak van de schade vaststellen en hiermee ook de juiste herstelmethode.  |   |                   |              |              |
| Woonkamer                              |   | Boven de gevelkozijnen in de zijgevel is de wandafwerking gescheurd. (Werkingsverschillen van verschillende materialen en wellicht spanning in wand door wijken van zijgevel.) | Herstellen wandafwerking.   | € 100,-           | € 0,-        | € 0,-        |
| Slaapkamer (grenzend aan de woonkamer) | 3 | Hoekprofielen in wandafwerking roesten. (Oorzaak optrekkend vocht in de muur.)   | Hoekprofielen verwijderen, nieuwe profielen aanbrengen en wandafwerking herstellen. | € 250,-           | € 0,-        | € 0,-        |
| Totale kostenraming voor dit bouwdeel: |   |  |   | <b>€ 15.350,-</b> | <b>€ 0,-</b> | <b>€ 0,-</b> |

## 5.4 Bouwdeel: Daken en gevels


De opgenomen bedragen bij dit onderdeel hebben alleen betrekking op de kosten voor herstel van de installatie, het verwijderen en/of vervangen van bouwkundige voorzieningen (bijvoorbeeld plafonds) is hierbij niet inbegrepen. Verwarmingsinstallaties zoals cv-ketels, gevelkachels, open haarden en rookkanalen worden visueel beoordeeld. Controle van de capaciteit en goede werking vindt niet plaats. Voor gas- en waterleidingen kan een installateur een controle uitvoeren op lekkage, capaciteit etc. Deze leidingen kunnen niet door de bouwkundige worden beoordeeld wanneer ze aan het zicht zijn onttrokken.

| ONDERDEEL  | CON-DITIE | BEVINDINGEN  | MAATREGELLEN   | KOSTEN DIRECT | KOSTEN OP TERMIJN | KOSTEN WONING-VERBETERING |
|--|-----------|--|--|---------------|-------------------|---------------------------|
| Voegwerk<br> | 2         | Op enkele plaatsen ontbreekt het voegwerk. Waarschijnlijk zijn hier herstelwerkzaamheden uitgevoerd.   | Plaatselijk herstellen van het voegwerk.   | € 150,-       | € 0,-             | € 0,-                     |
| Goten<br>   | 4         | Lekkage van de goot aan de noord- en westgevel.<br><br>Enkele beschadigingen van het zink in de goot. Hiervoor zijn geen maatregelen noodzakelijk.<br><br>De gootconstructie aan de rechterzijde is te kort. Hierdoor komt regenwater niet in de goot terecht. | Herstellen van de goot.<br>Het is aannemelijk dat door de lengte van de goot spanning in de goot ontstaat. Goot voorzien zgn. expansiestukken. | € 600,-       | € 0,-             | € 0,-                     |
| Hoekkepers en dakvensters  | 3         | Goten liggen vol met bladeren en vuil.   | Schoonmaken van de goot om verstoppingen en vervolgschades te voorkomen.   | € 50,-        | € 0,-             | € 0,-                     |
| Balkon<br>  | 3         | Vervuiling van balkon.   | Schoonmaken van balkontegels en dakbedekking.  | € 150,-       | € 0,-             | € 0,-                     |
| Kozijn   | 3         | Het buitenschilderwerk op de onderdorpel van het deurkozijn bladert af.  | Herstellen van het schilderwerk.   | € 75,-        | € 0,-             | € 0,-                     |



|   |   |  |   |           |       |       |
|---|---|--|---|-----------|-------|-------|
|                |   |  |   |           |       |       |
| Glaslat<br>    | 4 | Aan de zuidgevel bevindt zich een kozijn waarvan 1 glaslat aangetast, rot is | Vervangen van de glaslat en schilderen overeenkomstig bestaande.  | € 75,-    | € 0,- | € 0,- |
| Metselwerk<br> | 3 | Verticale haarscheur in gevelsteen onder gootconstructie.                    | Scheur is minimaal en heeft geen invloed op de kwaliteit van het metselwerk. Derhalve geen werkzaamheden opgenomen. | € 0,-     | € 0,- | € 0,- |
| Totale kostenraming voor dit bouwdeel:  |   |  |   | € 1.100,- | € 0,- | € 0,- |

### 5.5 Bouwdeel: garage en terrein

| ONDERDEEL   | CON-DITIE | BEVINDINGEN  | MAATREGELEN  | KOSTEN DIRECT | KOSTEN OP TERMIJN | KOSTEN WONING-VERBETERING |
|---|-----------|--|--|---------------|-------------------|---------------------------|
| Terras, tegels<br> | 2         | Nagenoeg alle tegels liggen los. Oppervlakte ca. 38 m <sup>2</sup> . | Vervangen van of opnieuw aanbrengen van de tegels. | € 2.500,-     | € 0,-             | € 0,-                     |
| Totale kostenraming voor dit bouwdeel:  |           |  |  | € 2.500,-     | € 0,-             | € 0,-                     |

## Bijlage I Fotoverslag

---