



AadHof



bouwtechno / taxatie



*Burg. Hogguerstraat 767, 1064 EB AMSTERDAM
Tel. 020-6145340, 06-55778048, Fax 020-4115540
E-mail: info@aadhof.nl, www.bouwtechno.com*

INLEIDING

Het rapport bestaat uit de navolgende vijf delen:

- 1 *Administratieve gegevens en kostenraming totale inspectie*
- 2 *Conditiemeting van bouwkundige onderdelen*
Hierin is vervat een samenvatting van de bevindingen van de bouwkundige. De bouwkundige hanteert de conditiemeting volgens norm NEN 2767; afkortingen en kosten per bouwlaag; zie onderstaand overzicht:
- 3 *Bouwkundige kostenraming terzake achterstallig onderhoud*
Per onderdeel (met beschrijving) wordt vermeld het aantal, de kostprijs per eenheid en het totaalbedrag. De kosten worden vermeld als "directe kosten" (bijv. wand vochtig of kozijn verrot) en "op termijn te maken kosten" (bijv. renovatie badkamer c.q. vervanging voegen).
- 4 *Algemene opmerkingen/vragen*
Bepaalde gegevens die voor u van belang kunnen zijn; informeer hiernaar.
- 5 *Foto's met tekst*
Overzicht van bouwkundige onderdelen en constructies; voor meer inzicht.

Waarderingsnormen en afkortingen.



Conditie-score	Omschrijving	Toelichting
U	Uitstekende conditie	Verkeert in nieuwe staat
G	Goede conditie	Geen gebreken, incidenteel beginnende veroudering
R	Redelijk conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, gebreken kunnen voorkomen
M	Matige conditie	Veroudering, functievervulling komt in gevaar
S	Slechte conditie	Veroudering is onomkeerbaar, functievervulling is niet meer gewaarborgd
Z	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop
GC	Geen conditie	Niet mogelijk om een juiste conditie vast te stellen

Afkortingen

n.v.t. *Niet van toepassing*

Onderdeel kan niet worden beoordeeld; is niet aanwezig.

n.t.c. *Niet te controleren*

Onderdeel kan niet worden beoordeeld want onbereikbaar (weggewerkt), of alleen bereikbaar door iets weg te breken (en dat mag meestal niet). Dit onderdeel moet nader onderzocht worden, derhalve wordt een p.m. post vermeld (directe kosten). Vervolgens kan het onderdeel in orde blijken te zijn of ingrijpende herstelwerkzaamheden noodzakelijk. Koopt u de woning zonder dit nadere onderzoek, houd dan rekening met eventuele (hoge) extra kosten.

s.o.g. *Specialistisch onderzoek gewenst*

De kosten voor dergelijk onderzoek zijn soms hoog (funderingsonderzoek/ onderzoek constructies/vochtdoorslag kelderwanden). Uit het resultaat van het onderzoek kunnen vervolgens hoge reparatiekosten volgen. Na een funderingsonderzoek kan bijv. blijken dat deze moet worden vervangen. Indien mogelijk wordt een indicatie van de kosten (binnen ruime marges) aangegeven (p.m. post).

o.m.r. *Onderdeel met risico*

Dit ziet men vaak bij doe-het-zelf of slordig werk. Er zijn geen zichtbare gebreken, maar de materialen zijn niet goed verwerkt en de kwaliteit is niet duurzaam. Het houdt nog wel maar voor hoelang nog. Het is vaak moeilijk precies aan te geven op welke termijn men dit onderdeel moet vervangen en in hoeverre.

p.m. *Pro memorie (een voorlopige post)*

Dit zijn kosten die niet te overzien zijn in verband met keuzemogelijkheden van uitvoering en kwaliteit. Ook kan het zijn dat de kosten pas na specialistisch onderzoek kunnen worden bepaald. Wanneer sprake is van n.t.c./s.o.g. houdt u dan altijd rekening met een p.m. post.

Kosten voor door de bouwkundige aangegeven noodzakelijke herstelwerkzaamheden kunnen soms pas tijdens de werkzaamheden worden geraamd (wanneer bouwonderdeel of constructie is blootgelegd). Indien mogelijk zal onder voorbehoud en met ruime marges een indicatie van de p.m. kosten worden gegeven.


Voorbeelden:

- lekkage aan het plafond: het kan zijn dat ook de balken zijn verrot
- trap staat scheef: wat is er verzakt?
- wanneer de druk van de cv-ketel te laag staat, kan het zijn dat er een lekkage is; een specialist kan dit achterhalen.

Opm. Zie algemene opmerkingen/vragen.





Administratieve gegevens:		nr. ak816	
AANVRAGER		KEURINGSINSTANTIE	
naam:	K. bakker	bedrijf:	AadHof
adres:	Boomstrastraat 111	adres:	Burg. Hogguerstraat 767
postcode / plaats:	3607 EH Diemen	postcode / plaats:	1064 EB Amsterdam
telefoonnummer:	(privé)	telefoonnummer:	020 - 6145340
	(werk)	inspecteur:	A.J. Hof
e-mail:		inschr.nr. Kamer van Koophandel:	332049
		ingeschreven als:	bouwkundig adviesbureau
WONING		VERANTWOORDING	
adres:	Voorbeeldstraat 17-III	datum inspectie	xx
postcode / plaats:	1018 HX Amsterdam	aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:	
type:	appartement		
anders:			
bouwjaar (indicatie):	1920	handtekening inspecteur:	
		31 oktober 2020	Plaats: Amsterdam
KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
		NOODZAKELIJKE KOSTEN (incl. BTW)	
		Direct	Op termijn
			Totaal
Derde verdieping		5640	8000
Tweede verdieping		4131	10000
		0	0
		0	0
		0	0
kruipruimte		75	0
daken en gevels		4553	1800
algemeen		93	0
TOTAAL WONING		€ 14.492	€ 19.800
			€ 34.292
Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegde verbeterplan/offerte:		n.v.t.



Algemene beoordeling

Om een algemeen beeld te krijgen van de huidige staat van het pand zijn de belangrijkste bouwonderdelen van het pand hieronder met hun conditie vermeld. Deze bouwonderdelen geven vaak de meeste kosten bij gebreken is onze ervaring. Voor een uitvoerige beschrijving zie verder in het rapport.

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	zeer slecht	
hellende daken			R				
platte daken				M			
metselwerk			R				
voegwerk			R				
buitenkozijnen			R				
gevelbekleding							n.v.t.
buitenschilderwerk					S		

afkortingen

p.m. = Pro memorie; het is mogelijk dat de definitieve kosten pas blijken naar aanleiding van een nader of specialistisch onderzoek.

s.o.g. = Specialistisch onderzoek gewenst

Overzicht p.m. posten:

- * achtergevel beter beveiligen tegen inbraak
- * elektra: schakelaar ventilatie

Overzicht s.o.g. posten:

- * afvoer bad borrelt

Diverse informatie bij de keuring verkregen:

- weertype op dag opname	bewolkt
- temperatuur in de woning/pand	20 graden
- bouwjaar ±	1920
- specifieke aandachtspunten	dak
- verkoopprijs	n.v.t.
- website verkoper	n.v.t.
- totale woon-/gebruiksopp/inhoud ±	per woonlaag 55 m2 exclusief trappenhuis (NEN 2580 inclusief dragende muren)
- vve/coöperatie: hoeveel leden	V.V.E. aantal leden
- beheerder	een v.d. eigenaren
- reservering voor onderhoud	€8.200,=
- wanneer gesplitst	1990
- aanschrijving	nee
- funderingsonderzoek/klassen	niet bekend
- stadsvernieuwingsgebied/monument	aan het eind van de straat wordt een hotel gerealiseerd (info)
- dak/bedekking (jaar)	oud
- olietank/verontreiniging enz.	geen olietank aanwezig


Afkortingen

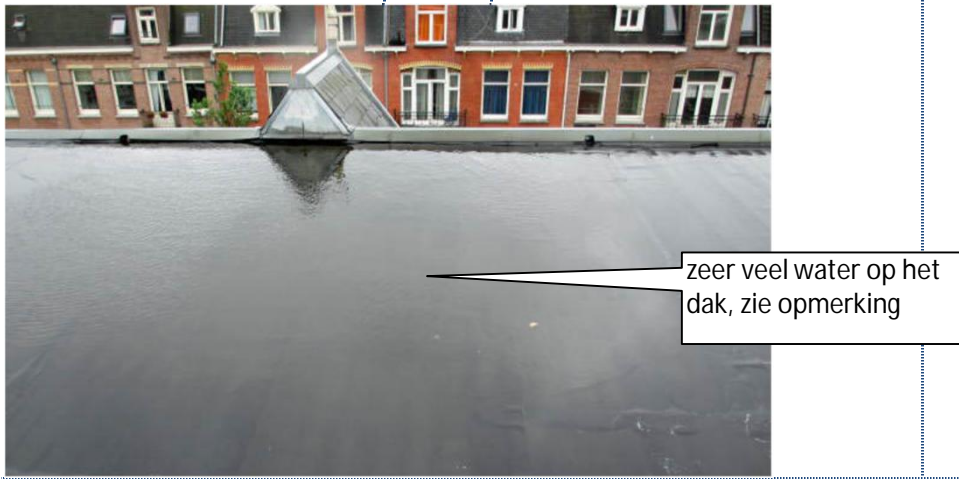
van
de
conditiemetingen
per
onderdeel

U	Uitstekende conditie; verkeert in nieuwe staat
G	Goede conditie; geen gebreken; incidenteel beginnende veroudering.
R	Redelijke conditie; plaatselijk zichtbare veroudering; gebreken kunnen voorkomen
M	Matige conditie; veroudering; functievervulling komt in gevaar
S	Slechte conditie; veroudering onomkeerbaar; functievervulling niet gewaarborgd
Z	Zeer slechte conditie; technisch rijp voor sloop
g.c.	(geen conditie; niet mogelijk om een juiste conditie vast te stellen)
n.v.t. (niet van toepassing)	o.m.r. (onderdeel met risico) opm. (zie algemene opmerking en vragen)
n.t.c. (niet te controleren)	p.m. (pro memorie)
s.o.g. (specialistisch onderzoek gewenst)	idem (nogmaals)

Conditie meting

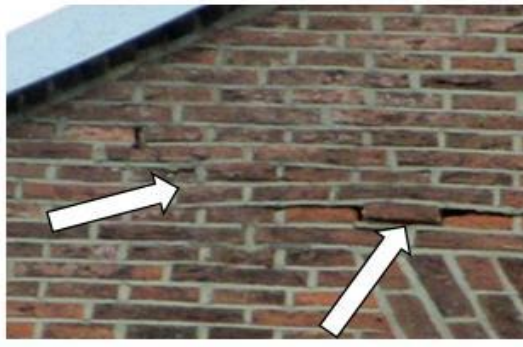
Buiten: dak/gevels/enz.

Onderdeel	Conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking	aard v.h. gebrek: gering=g serieus =s ernstig=e	stadium: begin=b gevoerd=gd eind=e	omvang: %	Kosten Direct	Op termijn
schoorsteen / -pijpen	S	voegen eruit	e	e	35%	€ 504	
							

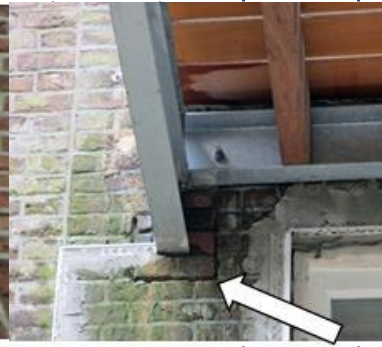
shingles	R		g	g	100%	€	63
mastiek/bitumen	M	water op het dak, zie opmerkingen	s	g	100%	€	1.275
							
zink/lood dak	R		g	g	100%		
goten/regenpijpen	R		g	g	100%		
goot-/dakbetimmering	R		g	g	100%	€	113
buitenkozijnen/-draai-ramen/-deuren	R	dorpel los van entree deur	g	g	100%	€	19
hang- en sluitwerk	R	klemmen of gaan niet goed open of dicht woonkamer	g	g	100%	€	38
beglazing:	R	productiejaar 2013 (voorgevel) enkelglas (klein raampje slaapkamer)	g	g	100%		
buitenschilderwerk van kozijnen/ramen/deuren	S	hier en daar slechte plekken voorgevel	e	g	100%	€	1.800 € 1.800
overige buitenschilderwerk	S	dakrand met slechte plekken (voorgevel)	e	g	100%	€	80
geveltimmerwerk	R		g	g	100%		
metselwerk	R	enkele trapscheuren aanwezig (zetting)	g	g	100%		
voegwerk	M	enkele voegen slecht (opm.)	e	e	25%	€	413



achtergevel



achtergevel





lateien/betonwerk	R		g	g	100%		
balkon(s)/terras(sen) constructie	R	randbalken roestig	g	g	100%	€	250
overige bijgebouwen	R	uitbouw verzakt zie opmerking is de uitbouw voor de VVE?	g	g	100%		
riolering		afvoer borrelt tijdens het leeglopen van het bad, zie opmerking					
fundering		zie opmerking (opm.) zetting aanwezig (vloer loopt af)					
ventilatie kruipruimte		achtergevel dichtgezet door de uitbouw opening maken				€	75
hang en sluitwerk (* , ** , ***), inbraakpreventie zie ook www.politiekeurmerk.nl		geen keurmerk achtergevel beter beveiligen					

Omschrijving

Elektrische installatie



De elektrische installatie/bedrading wordt visueel beoordeeld door middel van bijv. het openmaken van een wandcontactdoos. Er wordt aangegeven of een keuring of doorverwijzing noodzakelijk is. Bij renovatie of grote verbouwingen is het raadzaam om de installatie te laten inrichten of controleren door een erkend installateur. Het nutsbedrijf kan naar aanleiding van het afsluiten van een nieuwe overeenkomst besluiten de dan geldende voorschriften toe te passen, waaraan (hoge) kosten verbonden kunnen zijn.

Onderdeel	Actiepunten/gebreken/opmerkingen	Kosten	
		Direct	Op termijn
bedrading/buizen/dozen (steekproef)	nieuwe kleuren	€ 1.200	
schakelmateriaal	standaard		
			
groepenkast, aardlekschakelaar	aantal ± 4 met aardlekschakelaar	€ 600	
aarding	geen draad gezien	€ 150	
keuring/doorverwijzing nutsbedrijf geadviseerd	ja ivm met aarding (aardelektrode, aardpen in de grond) schakelaar mechanische ventilatie ontbreekt; oude stoppenkast met automatische stoppen; diverse spotjes werken niet		
	toilet; mechanische ventilatiebox achter het luik		

Omschrijving

Verwarming/warmwaterbereiding


Moederhaarden, cv-installaties, gaskachels, open haarden, schoorstenen, rookkanalen, etc. worden door de bouwkundige visueel beoordeeld (oude woningen: meestal onderdelen van asbest). Er wordt aangegeven of een keuring of doorverwijzing noodzakelijk is. De bouwkundige controleert niet de capaciteit en het functioneren van e.e.a.; hiervoor dient eventueel een erkend installateur ingeschakeld te worden. Losse kachels zijn roerende goederen en worden meestal in overleg verkocht. Leidingen die niet in het zicht zijn worden niet door de bouwkundige geïnspecteerd (zoals gas- en waterleidingen; het nutsbedrijf kan hierop zo nodig een onderzoek uitvoeren). Het nutsbedrijf kan naar aanleiding van het afsluiten van een nieuwe overeenkomst besluiten de dan geldende voorschriften toe te passen, waaraan (hoge) kosten verbonden kunnen zijn. Wanneer de installatie oud is kan deze door het nutsbedrijf worden gecontroleerd op lekkage. Kijk naar de eventuele opmerkingen over dit onderwerp

Onderdeel	Actiepunten/gebreken/opmerkingen	Kosten	
		Direct	Op termijn
cv-ketel en bouwjaar	merk; bouwjaar 2013 Intergas		
			
cv-leidingen, radiatoren/convectoren	standaard		
be- en ontluftung cv-ruimte	gesloten systeem		
rookgasafvoer (ketel, geiser, enz.) schoorsteen	aanwezig aan- en afvoer niet naar het dak en niet afgewerkt	€ 700	
			
expansievat	aanwezig		
warmwaterbereiding (keuken en badkamer)	cv-ketel		
waterleidingen	koper		
loden leidingen	niet waargenomen		
gevelkachels	n.v.t.		
open haard	n.v.t.		
keuring/doorverwijzing/nuts- bedrijf/ installateur geadviseerd	afwerking afvoer (buiten)		


Omschrijving

Kruipruimte


Onder de woning bevindt zich meestal een kruipruimte. Soms is deze toegankelijk en zal de bouwkundige een visuele inspectie kunnen uitvoeren: vanaf het kruitluik, of indien mogelijk verder in de kruipruimte. Het is niet mogelijk de hele kruipruimte te inspecteren in verband met veiligheidsaspecten vastgesteld door de Arbeidsinspectie. Een zo groot mogelijk gedeelte wordt echter geïnspecteerd en eventueel vastgelegd op foto's.

Onderdeel	Activiteiten/gebreken/opmerkingen	Kosten	
		Direct	Op termijn
bereikbaarheid kruipruimte:			
wel, via kruitluik	X		
niet bereikbaar			
visuele beoordeling kruipruimte:			
beperkt, vanuit de vloeropening	X in woning begane grondvloer een luik aanbrengen		
beperkt, door betreding t.p.v. het mangat			
niet mogelijk	X zeer beperkt		
bodem kruipruimte tijdens inspectie:			
droog	X		
vochtig			
zeer nat			
waterleidingen:			
koper	X		
lood (vervangen)			
anders			
riolering:			
gresbuizen			
gietijzer	X origineel; o.m.r.		
kunststof			
anders			
vloer (incl. constructie):			
hout	X		
beton			
anders			
isolatie	cv-leidingen niet geïsoleerd		
ventilatie	aanwezig		
souterrain	geen vocht waargenomen, behoudens een natte plek bij het raam doordat deze open heeft gestaan		
			
houtrot/insecten	niet waargenomen		

<u>Conditiemeting</u>		<u>Dak binnen</u>			Kosten	
Onderdeel	Conditie	Actiepunten/gebreken/opmerkingen	Direct	Op termijn	Direct	Op termijn
dakbeschot	n.t.c.	afgewerkt				
kapconstructie	idem	afgewerkt				
dakkapel/-raam/-openingen-koepels	n.v.t.					
dakdoorvoeringen	G					
isolatie		aanwezig op het dak, onder de dakbedekking (warmdakconstructie)				

<u>Conditiemeting</u>		<u>Derde verdieping</u>			Kosten		
Onderdeel	conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking	aard v.h. gebrek: g = gering s = serieus e = ernstig	stadium: b = begin g = gevorderd e = eind	omvang: < 2% 2-10% 30-70% >70%	Direct	Op termijn
plafond	M	stucwerk	e	g	50%	€ 2.975	
dragende wanden	G	zie bouwtekening	g	b	100%		
scheidingswanden	G	systeemwanden en originele	g	b	100%		
wandafwerking	G	voorzetwanden (buitengevel) beschadiging bij het raam (voorgevel)	g	b	100%	€ 85	
binnenkozijnen/-draai-ramen/-deuren	G		g	b	100%		
hang- en sluitwerk binnen	G		g	b	100%		
binnenschilderwerk	G	enkele ramen niet goed geschilderd (slaapkamer)	g	b	100%	€ 100	
							
balkon/terras	G		g	b	100%		
bad-/doucheruimte (incl. tegelwerk + sanitair)	M	geen kier onder de deur (zie opm.); afvoer wasmach. niet afgekit badafvoer borrelt; douche scherm lekt; douche kraan is los	s	e	50%	€ 400	€ 8.000

toilettruimte (incl. tegelwerk + sanitair)	G	geen kier onder de deur (zie opm.)	g	b	100%	€ 80
kast-/bergruimte	G		g	b	100%	
vloer	G	voelt redelijk stevig loopt iets scheef af (zetting)	g	b	100%	
vloerafwerking	g.c.	laminaat bolt in de slaapkamer (geen folie aangebracht)				€ 550
trap		trappenhuis hier en daar beschadigingen van het stucwerk				
isolatie		ruiten en buitengevel				
ventilatie		geen rooster wel een kier stand (valraam)				
vochtgehalte		normaal				
brandveiligheid		rookmelders en CO indicator plaatsen				€ 59

<u>Conditie</u> Onderdeel	conditie	Tweede verdieping Actiepunten/gebreken/opmerking	aard v.h. gebrek: g = gering s = serieus e = ernstig	stadium: b = begin g = gevorderd e = eind	omvang: < 2% 2-10% 30-70% >70%	Kosten Direct	Op termijn
plafond	G	stucwerk	g	b	100%		
dragende wanden	G	zie bouwtekening enkele lichte scheurtjes in de bouwmuur; zetting (geen probleem komt vaker voor)	g	b	100%		
scheidingswanden	G	systeemwanden en origineel	g	b	100%		
wandafwerking	G		g	b	100%		
binnenkozijnen/-draai-ramen/-deuren	G	houten kozijnen met stompe deuren niet fraai afgehangen (zeer ruime kier, zie foto)	g	b	100%	€ 500	
							
hang- en sluitwerk binnen	G	origineel	g	b	100%		
binnenschilderwerk	R		g	g	100%		
balkon/terras	G	doppen op de stijlen ontbreken en stekeinden steken uit in de muur, zie foto	g	b	100%	€ 31	

toilettruimte (incl. tegelwerk + sanitair)	G	geen kier onder de deur (zie opm.) enkele tegels los	g	b	100%	€ 400
keuken (exclusief apparatuur)	G	gedateerd en versleten	g	b	100%	€ 10.000
kast-/bergruimte	G	geen ventilatie	g	b	100%	

Keuringsresultaten fundering, kruipruimte, dak en gevels

Code	Element	Opm.	gebrek	Aant.	E.h.	Herstel	Aanta	E.h	Vervang	k.v.(%)	Direct	termijn	
A.0	FUNDERINGEN												
									TOTAAL	25%	0	0	
A.1	KRUIPRUIMTE												
	WANDEN/VLOER												
			kruipruimte ventilatie (buitengevel)				2	stuk	150		300	0	
									TOTAAL		75	0	
A.2	PORTIEK/GALERIJ												
									TOTAAL	25%	0	0	
A.3	DAK												
	diverse		afvoer repareren	1	st	450					450	0	
									totaal	25%	113	0	
			* tot 6m hoogte, voor iedere 3m hoger een klimtoeslag van 10% rekenen										
									TOTAAL		113	0	
A.3.1	DAKBEDEKKING												
	DAKBEDEKKING PLATDAK												
			BITUMEN				60	m2	85		5100	0	
			* compleet						totaal	25%	1275	0	
									TOTAAL		1275	0	
			* inclusief: dakranden, loodslabbe(n), dakdoorvoeren, e.d.										
	DAKBEDEKKING HELLEND DAK												
			SHINGLES				2	m2	125		250	0	
									totaal	25%	63	0	
									TOTAAL		63	0	
A.3.2	SCHOORSTENEN												
	SCHOORSTENEN												
			* compleet				1	m3	1500		1500	0	
			voegen	3	m2	55					165	0	
			bovenzijde repareren	1	stuk	350					350	0	
									totaal	25%	504	0	
			* schoorsteen van ca. 1,20m inclusief voegen, loodslabbe(n) e.d.										
									TOTAAL		504	0	
A.4	BRANDVEILIGHEID												
	Derde verdieping		rookmelders				1	stuk	34		34	0	
			CO melder				1	stuk	25		25	0	
	2e verdieping		rookmelders				1	stuk	34		34	0	
									TOTAAL		93	0	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM												
									TOTAAL	25%	0	0	
B.1.1	BETONWERK GEVELS/LATEIEN												
									TOTAAL	25%	0	0	
B.1.2	METSELWERK GEVELS												
			voegwerk, knipwerk	3	m2	150					450	0	
			steigerwerk/hoogwerker	1	st	1200					1200	0	
									totaal	25%	413	0	
									TOTAAL		413	0	
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN												
			randbalken antiroest behandelen				20	m1	50		1000	0	
									totaal	25%	250	0	

Keuringsresultaten fundering, kruipruimte, dak en gevels

Code	Element	Opm. gebrek	Aant.	E.h.	Herstel	Aanta	E.h	Vervang	k.v.(%)	Direct	termijn
TOTAAL										250	0
B.2.1	KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN BUITEN										
	GEVELOPENINGEN: HANG EN SLUITWERK										
	DEUR/RAAM BIJSTELLEN		2		75					150	0
								totaal	25%	38	0
	GEVELOPENINGEN: DIVERSE REPARATIES										
	onderdorpel entree vastzetten		1		75					75	0
								totaal	25%	19	0
								TOTAAL		56	0
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN										
	SYTST.3:	- oude loszittende, gebarsten of gebladderde verflagen max. 30% verwijderen; - kaal gekomen delen dekkend gronden; - gaten, naden en warren stoppen; - zeer spaarzaam plamuren; - dekkend overgronden; - aflakken;									
	SYST. 4:	- oude loszittende, gebarsten of gebladderde verflagen volledig verwijderen; - dekkend gronden; - gaten, naden en warren stoppen; - zeer spaarzaam plamuren; - dekkend overgronden; - aflakken;									
	KOZIJNEN / RAMEN / DIVERSEN; BUITEN (hele pand/woning)										
	*/** STANDAARD RUITEN										
	verf (systeem 4) voor- en achtergevel					2		6000		6000	6000
								totaal	25%	1500	1500
	* klein : tot 0,25m2 glas-oppervlak per ruit standaard : van 0,25m2 tot 1m2 glas-oppervlak per ruit groot : groter dan 1m2 glas-oppervlak per ruit de grootte van in het kozijn of raam geplaatste ruiten bepalen de hoeveelheid kozijnhout per m2 kozijn										
	** tot 6m hoogte, voor iedere 3m hoger een klimtoeslag van 10% rekenen										
	VLAKKEN HOUT, BUITEN										
	* STROKEN										
	verf (systeem 4)					16		m1	20	320	0
	* tot 30 cm breedte, b.v. boeiboord										
								totaal	25%	80	0
	* tot 6m hoogte, voor iedere 3m hoger een klimtoeslag van 10% rekenen										
	STEIGER/HOOGWERKER										
	huur ± 20 meter hoog, incl. plaatsen		2					stuk	1200	1200	1200
								totaal	25%	300	300
								TOTAAL		1880	1800
	TOTALE BOUWKUNDIGE INDICATIE KOSTEN									€ 4.721	€ 1.800

Toelichting: in de prijzen zijn alle kosten van arbeidsloon, materiaal, onderaannemers, aannemerstoeslagen en B.T.W. verwerkt.

TOELICHTING:

Code: het nummer verwijst naar bijlage programma van eisen voor de bouwtechnische keuring

Locatie en omschrijv. de plaats waar de voorzieningen moet worden getroffen

gebrek: kostenverdeling bij gestapelde bouw: ingevuld moet worden het percentage van de kosten dat aan de woning moet worden toegerekend; indien hiertoe de splitsingsakte niet beschikbaar is dan kan ten aanzien van de gemeenschappelijke onderdelen het percentage worden vastgesteld naar rato van het aantal woningen binnen het complex

k.v.%.: Direct noodzakelijke kosten: de kosten van het direct noodzakelijk herstel van het achterstallig onderhoud

Op termijn noodzakelijke kosten: kosten van toekomstige onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een eventueel bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Keuringsresultaten verdiepingen:

Code	Element	Opm.	gebrek	Aant.	E.h.	Herstel	Aant.	E.h.	Vervang	k.v.(%)	Direct	termijn
Derde verdieping												
-												
B.3	VLOEREN											
	VLOEREN		AFWERKING									
			* laminaat aanpassen				55	m2	10		550	0
			* "van af" prijzen!									
									totaal	100,0%	550	0
									TOTAAL		550	0
B.4	SANITAIR											
	BADKAMER											
	TEGELWERK		kitvoeg+rooster	1	st	400					400	0
	TOILET		deur in korten van badkamer ivm ventilatie	1	stuk	80					80	0
									TOTAAL		480	0
B.5	VENTILATIE / VOCHT											
									TOTAAL		0	0
	ELEKTRA; exclusief freeswerk ivm inbouw											
			5-GROEPENKAST	1	stuk	600					600	0
			Aardelektrode aanbrengen (V.V.E.)	1	stuk	600					600	0
									totaal	25%	150	0
									TOTAAL		150	0
	ROOKGASAFVOERKANALEN; geiser											
			langs gevel									
			aluminium pijp voor geiser en beluchting	1	stuk	700					700	0
									TOTAAL		700	0
	WANDEN											
			KAMERS / RUIMTEN									
			SCHEIDINGSWANDEN									
			STUCWERK									
			stucwerk	1	m2	85					85	0
									TOTAAL		85	0
	SCHILDERWERK BINNEN											
			KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN / ENZ.									
			ramen	2	m2	50					100	0
									TOTAAL		100	0
	TOTALE BOUWKUNDIGE INDICATIE KOSTEN										€ 2.665	€ -

Toelichting: in de prijzen zijn alle kosten van arbeidsloon, materiaal, onderaannemers, aannemerstoelagen en B.T.W. verwerkt.

Keuringsresultaten verdiepingen:

Code	Element	Opm.	gebrek	Aant.	E.h.	Herstel	Aant.	E.h.	Vervang	k.v.(%)	Direct	termijn	
Tweede verdieping													
-													
B.3	VLOEREN												
	VLOEREN		AFWERKING										
			* laminaat aanpassen	55	m2				10		550	0	
			* "van af" prijzen!										
										totaal	100,0%	550	0
										TOTAAL		550	0
	TRAPPEN		SCHILDERWERK (schilderwerk- en stucwerk)										
			trappenhuis	1	stuk	5500					5500	0	
										TOTAAL	25,0%	1375	0
B.4	SANITAIR												
	TOILET												
	TEGELWERK		* gelijmd	4	m2	100					400	0	
										totaal		400	0
			* tegelwerk lijmen over bestaand tegelwerk										
			* de prijzen van sanitair kunnen zeer sterk uiteenlopen, afhankelijk van merk, type en afwerking. De prijzen zijn gebaseerd op een standaard kwaliteit sanitair zonder extra's. Het zijn "van af" prijzen.										
										TOTAAL		400	0
B.5	VENTILATIE / VOCHT												
	KEUKEN		* TOTALE RENOVATIE KEUKEN	1	stuk	10000					0	10000	
			* De prijzen van keukeninrichtingen kunnen zeer sterk uiteenlopen, afhankelijk van merk, type en afwerking. De prijzen zijn gebaseerd op een standaard kwaliteit sanitair, zonder extra's. Het zijn "van af" prijzen.										
										totaal		0	0
										TOTAAL		0	10000
	ELEKTRA; exclusief freeswerk ivm inbouw												
			diverse reparaties (spotjes, intercom)	1	stuk	500					500	0	
			schakelaar mechanische ventilator	1	stuk	700					700	0	
										TOTAAL		1200	0
	METERKAST		plafond isoleren tegen geluid	1	stuk	75					75	0	
										TOTAAL		75	0
	WANDOPENINGEN BINNEN		* DEUREN/RAMEN										
			* inclusief: loopslot en scharnieren										
	BALKON/TERRAS		HEKWERK										
			doppen en stekeinde verwijderen	1	st	125					125	0	
										totaal		125	0
										TOTAAL	25,0%	31	0
	TOTALE BOUWKUNDIGE INDICATIE KOSTEN											€ 4.131	€ 10.000
	Toelichting: in de prijzen zijn alle kosten van arbeidsloon, materiaal, onderaannemers, aannemerstoelagen en B.T.W. verwerkt.												

OPMERKINGEN/VRAGEN

- bouwtekening opvragen bij Bouw & Woning Toezicht van het stadsdeel Amsterdam-Centrum (bijv. ivm dragende muren)
- **voor het uitvoeren van verschillende bouwkundige werkzaamheden; vraag offertes aan bij verschillende aannemers**
- inrichtingskosten zoals wand-, vloer-, plafonduafwerking, schilderwerk enz., zijn niet meegenomen in deze indicatie
- het betreft een oude woning en daarom de volgende aanvullende opmerkingen:
 - * er is niveauverschil door zetting van de gevels en vloeren, vooral tijdens een eventuele verbouwing dient men daar rekening mee te houden
 - * schilderwerk bestaat vaak uit meerdere lagen; om dit echt goed strak/egaal te krijgen kan het nodig zijn om de oude verflaag totaal te verwijderen en opnieuw op te zetten; dit brengt hoge kosten met zich mee
 - * deuren en ramen die origineel zijn kunnen wijken of krom zijn (dit krijgt men niet meer goed)
 - * oude plafonds herstellen (in originele staat) is specialistisch werk (hoge kosten)
plafond geheel vernieuwen (minder hoge kosten)
 - * sommige onderdelen kunnen van asbest zijn zoals schoorsteen - , ventilatiekanalen (laten zittten heeft geen nadelige gevolgen)
 - * bij sloopwerk kan men geconfronteerd worden met asbest; bij doe-het-zelf werk vormt dit een risico omdat asbest door een specialist op veilige wijze dient te worden verwijderd
 - * tijdens verbouwing of aanpassing van een en ander kunt u bijzondere situaties tegenkomen met mogelijk als consequentie (hoge) kosten om het goed te krijgen
 - * originele antieke onderdelen en details is een keuze/charme maar vaak niet echt functioneel

VERWARMING / DIVERSE INSTALLATIE

- een cv-ketel gaat \pm 15 jaar mee
- de afvoer van de cv hoort officiëel naar het dak te lopen; dit doet men om mogelijke overlast van de uitlaatgassen voor de bewoner erboven te voorkomen; voor de verbranding van de ketel is het geen probleem als tegenwoordig een nieuwe ketel wordt geplaatst zal de cv-monteur de afvoer naar het dak brengen om naderhand geen problemen te krijgen met de plaatsing (anders moet hij wellicht terugkomen om de afvoer aan te passen).
- de afvoer van het bad borrelt tijdens het weglopen van het water; dit kan een indicatie zijn dat een stankafsluiter niet meer goed werkt; s.o.g./p.m.

FUNDERING

- het pand en de belendende panden staan er redelijk "strak" bij

GEVEL

- steensmuren buitengevel zijn koud en tochtig er wordt meestal een voorzetwand met isolatie geplaatst

DAK

- platdak; dakbedekking gaat \pm 15 jaar mee; vervangen kost \pm € 85,= per m²
- water op het dak geeft problemen omdat
 - er slik achterblijft en hierop ontstaan algen en begroeiing
 - op de randen van de plas is er inbranding door het zonlicht
 - dood water stinkt en trekt insecten aan
 - meer kans op lekkage
 - bij te veel kan de constructie het niet meer dragen (doorzakken)

P.M.

KOZIJNEN EN RAMEN

- het hout van de kozijnen en ramen is geen topkwaliteit meer, gelukkig is er al een en ander vervangen

INDICATIE

1 m² kozijn met 1 raamdeel kost € 650 + € 55,= hang en sluitwerk

1 m² raam kost € 550

1 deurkozijn met deur kost € 1000

voordeur: 1 st. deur € 1000 + € 225,= hang en sluitwerk (inbraakbeveiliging)

prijzen inclusief: isolerende beglazing, schilderwerk en aanhelen van beschadigingen tot 6m hoogte, voor iedere 3m hoogte een klimtoeslag van 10% rekenen



KRUIPRUIMTE

- ventilatieroosters in de gevels altijd openhouden (zorgen voor ventilatie in de kruipruimte), ter voorkoming van rotting van de houten vloer
- kruipruimte onvoldoende geventileerd
- ventilatie van de kruipruimten moet aanwezig zijn bij een gasleiding die niet in een mantelbuis zit, in verband met explosiegevaar

ISOLATIE

- vloer en wanden zijn niet geïsoleerd (kan koud zijn); isoleren kost:

ISOLATIE		aanbrengen	
WANDEN/PLAFONDS (BINNEN)		prijs per eenheid	
*	minerale wol/ps-schuim	1 m2	€ 60
*	PUR - schuim	1 m2	€ 60
B.G. VLOEREN			
**	beton vloer	1 m2	€ 30
**	houten vloer	1 m2	€ 35

* isolatie tussen rachels, inclusief gipsplaat en dampremmende laag en afwerking en afwerking

** PUR-schuim (zonder CFK's) gespoten tegen de onderzijde van de vloer heeft de voorkeur i.v.m. een goed dampdicht resultaat

BRANDVEILIGHEID

- cv-ketel controleren i.v.m. koolmonoxidevergiftiging (moet jaarlijks gedaan worden)
- rookmelders (± €15,=) plaatsen op verschillende lokaties en een CO indicator (± €25,=) plaatsen

VOCHT/ROT/ROEST/INSECTEN

- voor optimale ventilatie in badkamer/toilet kan men een rooster in de deur maken of de deur inkorten; wanneer men gaat douchen moet alles dicht (ramen en deuren) zodat er een goede trek ontstaat via de ventilatieopening in/onder de deur naar het plafondrooster

SCHILDERWERK

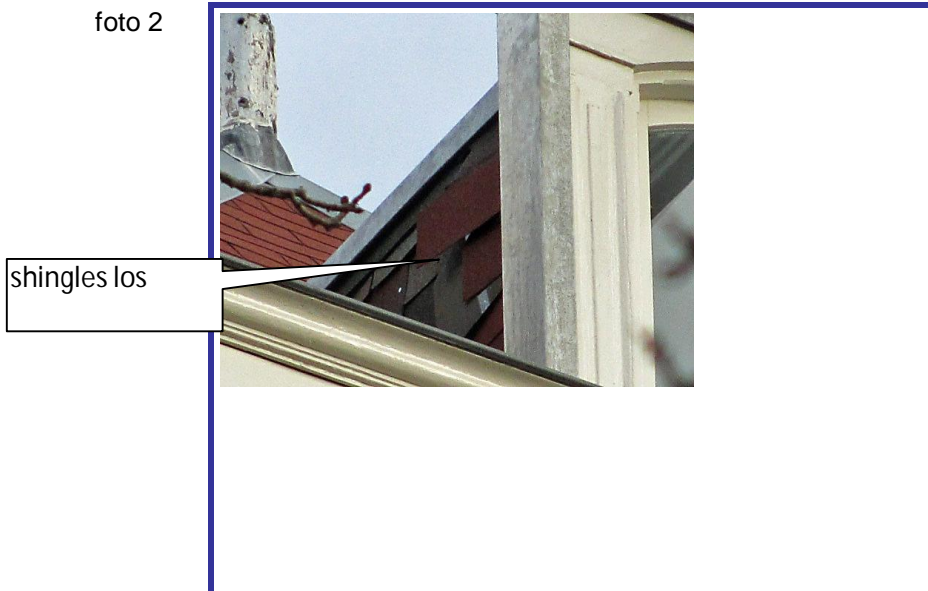
- algemeen kan gesteld worden dat er veel achterstallig onderhoud aan het gehele pand aanwezig is
- eventuele rotte delen van het hout tijdens schilderwerk vervangen en repareren

foto 1



schilderwerk; hier en daar slechte plekken

foto 2



dak

foto 3



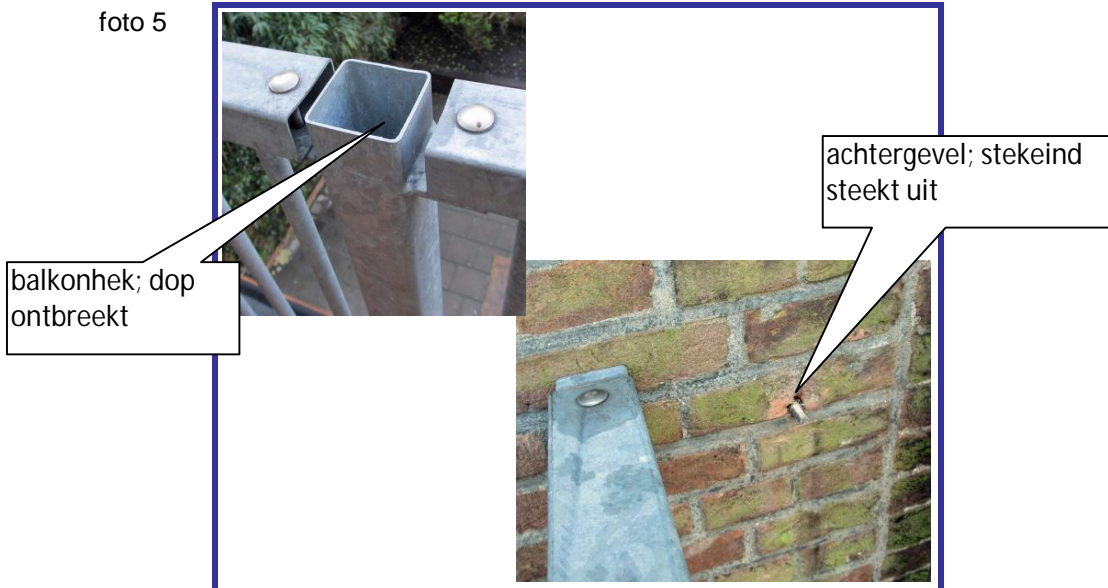
dak

foto 4



achtergevel

foto 5



balkon

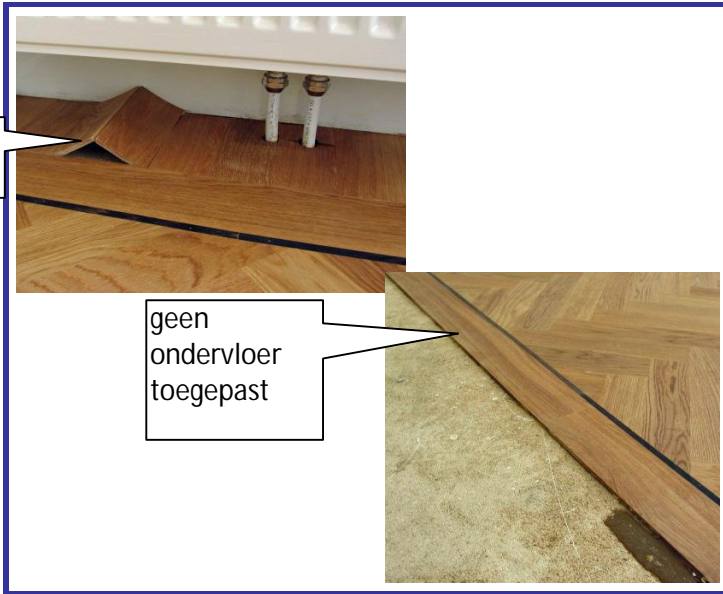
foto 6



balkon; randbalk roestig

foto 7

laminaat komt omhoog



geen ondervloer toegepast

vloer

foto 8

water

water

schermen lekken, niet goed afgekit

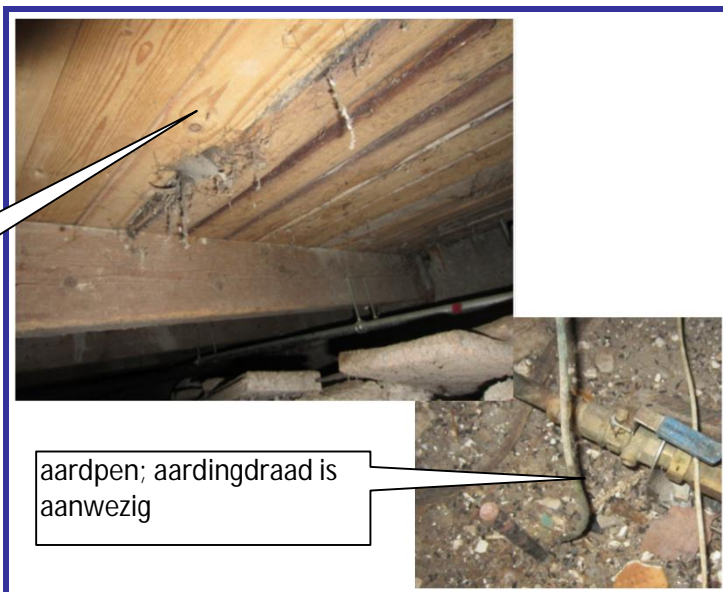
douchekraan los



badkamer

foto 9

vloer is hier en daar vervangen



aardpen; aardingdraad is aanwezig

kruipruimte