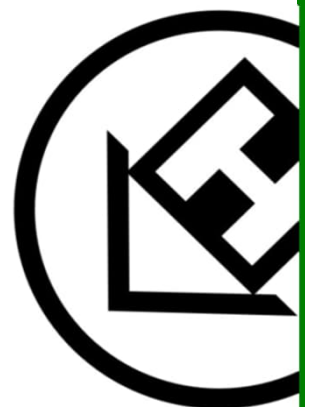


AadHof



bouwtechno / taxatie



*Keizersgracht 241, 1016 EA Amsterdam
Tel. 020-6145340, 06-55778048
E-mail: info@aadhof.nl, www.bouwtechno.com*

Bouwkundig rapport

- Kan ook gebruik worden ten behoeve van een Nationale Hypotheek Garantie of andere financiële instelling.
- Voor eigen gebruik.



OPDRACHTNUMMER
1589

GEKEURD OBJECT
bovenwoning
Bakkerstraat 155
1055 KN Amsterdam

DATUM
27-2-2024



INHOUD

Het rapport bestaat uit de navolgende zeven delen:

1. Algemene beoordeling, een algemeen beeld te krijgen van de huidige staat van het pand.
2. Administratieve gegevens en kostenraming van de totale inspectie.
3. Conditie meting van bouwkundige onderdelen volgens norm NEN 2767.
4. Overzicht bouwkundige kostenraming van achterstallig onderhoud.
5. Kosten verduurzaming.
6. Algemene opmerkingen/vragen.
7. Foto's met tekst.

Toelichting

INTRODUCTIE

Via AadHof heeft u een Bouwtechnische keuring aangevraagd. Hierbij ontvangt u het keuringsrapport. Door deze keuring heeft u op hoofdlijnen een beeld gekregen van de bouwkundige staat van de woning en inzage in de kosten om het huis in goede staat te brengen. De algemene voorwaarden die op de keuringsopdracht van toepassing zijn verklaard, heeft u voorafgaand aan de keuring ontvangen. Hieronder vindt u een algemene toelichting op het rapport van de keuring.

KEURING

De keuring vormt een momentopname. Dit betekent dat bijvoorbeeld de weersgesteldheid van invloed kan zijn. Zo kunnen lekkages na een droge periode niet of minder gemakkelijk worden opgespoord. De bouwkundige voert een visuele inspectie uit. Niet alle onderdelen van een woning zijn altijd (geheel) zichtbaar voor de bouwkundige. Voor delen die aan het zicht zijn onttrokken, zoals fundering, riolering en leidingen, geeft hij daarom een afgeleid oordeel. Het uitvoeren van specialistisch onderzoek, hak- en breekwerk of het maken van constructieberekeningen maken geen onderdeel uit van de keuring. Wel kan de bouwkundige u doorverwijzen naar een specialist of constructeur als er tijdens de keuring aanwijzingen zijn die nader onderzoek behoeven. De bouwkundige heeft dit dan in het rapport vermeld.

KOSTENRAMINGEN

De bouwkundige heeft in het rapport de kosten voor het in functionele staat brengen van de woning genoteerd. De afwerking van de woning, bijvoorbeeld behang- of binnen schilderwerk, behoort hier niet toe. De bouwkundige heeft, voor zover mogelijk, de woning ook op veiligheidsaspecten beoordeeld. In het rapport wordt aangegeven welke conditie de onderdelen van de woning hebben. De bouwkundige noteert kosten bij onderdelen die aan onderhoud, herstel of vervanging toe zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in directe kosten, kosten op termijn. Bij directe kosten moet herstel op korte termijn plaatsvinden om verdere schade of vervolgschade te voorkomen of heeft betrekking op veiligheid. Bij kosten op termijn vertoont het bouwdeel duidelijk sporen van veroudering. Binnen vijf jaar zal herstel moeten plaatsvinden. Bij kosten woningverbetering is er geen bouwtechnische noodzaak voor aanpassing, het zijn kosten voor verbetering van de woning.

De uitgangspunten voor geraamde kosten zijn:

- op basis van herstel (wanneer mogelijk niet op basis van complete vervanging); inclusief btw voor uitvoering
- door een derde (een professionele partij, niet op basis van doe-het-zelf-werk).

Normaliter wordt in de kostenraming niet meegenomen:

- kosten voor stut-, sloop- en steigerwerk;
- kosten voor regulier onderhoud;
- kosten voor verbouwing, verfraaiingen en uitbreidingen.

Uiteraard kan de uiteindelijke prijs voor het uitvoeren van de werkzaamheden verschillen van de kostenraming. Zo zijn de mate van luxe (gekozen materialen bijvoorbeeld), de wijze van uitvoering, de totale omvang van een opdracht en de onderhandelingen met de ondernemer hierop van invloed. De kostenramingen zijn dus indicatief.



ASBEST

Indien de bouwkundige tijdens het inspecteren van de woning asbestverdacht materiaal aantreft, maakt hij hiervan melding in het rapport. De keuring is echter geen zelfstandig onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de woning.

Aansprakelijkheid voor het niet opmerken van asbestverdacht of asbesthoudend materiaal wordt uitgesloten. Om de woning op eventuele aanwezigheid van asbest te laten onderzoeken dient een asbestspecialist te worden geraadpleegd.

APPARTEMENT

In principe wordt bij een appartement alleen het privé gedeelte gekeurd. Het is echter mogelijk dat de bouwkundige ook (enkele) onderdelen heeft beoordeeld die tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw behoren, voor zover deze vanuit het appartement zichtbaar/toegankelijk zijn.

Eventueel genoteerde kosten gelden uitsluitend voor het gekeurde appartement. Voor meer informatie met betrekking tot alle gemeenschappelijke gedeelten kunt u terecht bij de Vereniging van Eigenaren (VvE). Vraag bij de VvE altijd naar de splitsingsakte, de meerjarenonderhoudsplanung en de reserveringen.

UITSLUITEND VOOR OPDRACHTGEVER

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

OVERZICHT NHG

Dit rapport is geschikt voor het aanvragen van Nationale Hypotheekgarantie. Op de pagina 'overzicht kostenraming' is hiervoor een tabel 'overzicht NHG' opgenomen.

Zie ook de bijlagen NHG eisen.

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

KOSTEN (inclusief btw)

De raming van de kosten wordt zoveel mogelijk als één bedrag genoteerd. Een raming met grote marge wordt gebruikt wanneer de omvang van de gebreken niet (voldoende) kan worden ingeschat, bijvoorbeeld bij buitenschilderwerk inclusief plaatselijk herstel van houtrot. De bouwkundige maakt een onderscheid in:

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.

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 opmerking/vragen .*


Administratieve gegevens: nr 1589

AANVRAGER K. Bakker
 naam: Boomstrastraat 111
 telefoonnummer: 3607 Diemen
 e-mail:

KEURINGSINSTANTIE

bedrijf: AadHof
 adres: Burg. Hogguerstraat 767
 postcode / plaats: 1064 EB Amsterdam
 telefoonnummer: 020 - 6145340
 inspecteur: A.J. Hof
 inschr.nr. Kamer van Koophandel: 332049
 ingeschreven als: bouwkundig adviesbureau
 Bij zonderheden:

GEBOUW

adres: Bakkerstraat 155
 postcode / plaats: 1055 KN Amsterdam
 type: bovenwoning
 anders:
 bouwjaar (indicatie): 1920

VERANTWOORDING

datum inspectie 27 februari 2024
 aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:

handtekening inspecteur:
 7 januari 2026 Plaats: Amsterdam

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE
 (verzamelstraat)

NOODZAKELIJKE KOSTEN (incl. BTW)

	Direct	Op termijn	Totaal
3e verdieping	6470	0	€ 6.470
2e verdieping	3970	0	€ 3.970
	0	0	€ 0
	0	0	€ 0
	0	0	€ 0
kruipruimte	75	0	€ 75
daken en gevels	4625	1950	€ 6.575
algemeen	118	0	€ 118
TOTAAL	€ 15.258	€ 1.950	€ 17.208



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.
buitenschilderw					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
- * gaten in de achtergevel afwerken

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
- soortwoning	bovenwoning
- bouwwijze	traditioneel
- bewoond	ja
- Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd, zo ja welk?	2019 een nieuwe keuken geplaatst
- Zijn er gebreken bekend bij de verkoper, die normaal gebruik v.d. woning in de weg staan?	niet bekend
- Is er een energielabel van de woning? Welke	D
- Is er bij de verkoper bekend of er asbest in het pand is verwerkt?	nee
- olietank/verontreiniging enz.	geen olietank aanwezig
- specifieke aandachtspunten	dak lekkage
- vve/coöperatie: hoeveel leden	V.V.E. aantal leden 4
- 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

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
	Geen conditie, niet mogelijk om een juiste conditie vast te stellen

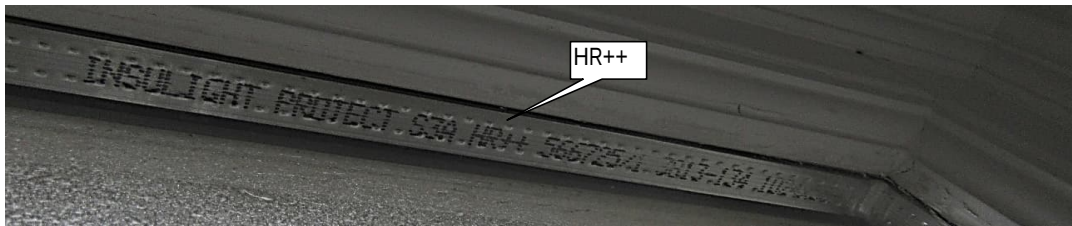
n.v.t. (niet van toepassing)	o.m.r.	(onderdeel met risico)	opm. (zie algemene opmerkingen)
n.t.c. (niet te controleren)	p.m.	(pro memorie)	opmerking en vragen)
s.o.g. (specialistisch onderzoek)	idem	(nogmaals)	s.o.g. (specialistisch onderzoek gewenste)

Conditie

Buiten: dak/gevels/enz.

Onderdeel	conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking	Buiten: dak/gevels/enz.			Kosten		Op termijn
			aard van het gebrek: g = gering s = serieus e = ernstig	stadium: b = begin g = gevorderd e = eind	omvang: incidenteel < 2% plaatselijk 2-10% aanzienlijk 30-70% algemeen >70%	Direct		
schoorsteen / -pijpen	S	voegen eruit	e	e	35%	€ 115	€ 450	
								
shingles	R	enkele ontbreken	g	g	100%	63		

mastiek/bitumen	G		g	b	100%	€	1.425	
								
zink/lood dak	R		g	g	100%			
goten/regenpijpen	R		g	g	100%	€	113	
goot-/dakbetimmering	R		g	g	100%			
buitenkozijnen/-draai-ramen/-deuren	R	dorpel lost van entree deur	g	g	100%	€	38	
hang- en sluitwerk	G	klemmen of gaan niet goed open of dicht woonkamer	g	b	100%	€	38	
beglazing:	G	productiejaar 2013; kleine raampjes van de slaapkamer is enkelglas, de rest is dubbel	g	b	100%			



buitenschilderwerk van kozijnen/	S	hier en daar slechte plekken	e	e	65%	€	2.100	€ 1.500
----------------------------------	---	------------------------------	---	---	-----	---	-------	---------

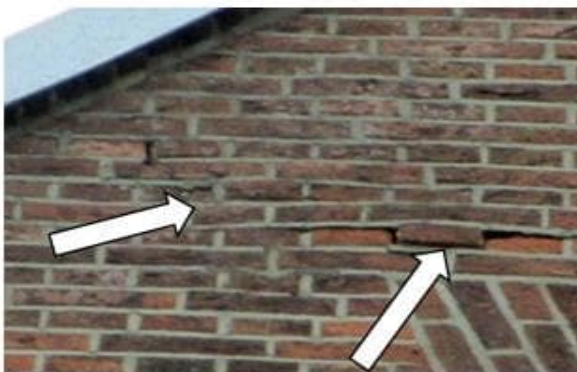


overige buitenschilderwerk	S	dakrand met slechte plekken, voorgevel	e	g	100%			
----------------------------	---	--	---	---	------	--	--	--



geveltimmerwerk	R		g	g	100%			
metselwerk	R	enkele trapscheuren aanwezig (zetting)	g	g	100%			

voegwerk	M	e	e	25%	€	360
----------	---	---	---	-----	---	-----



lateien/betonwerk	R	g	g	100%		
-------------------	---	---	---	------	--	--

ankers	G	g	b	100%		
--------	---	---	---	------	--	--

metalen constructiedelen

balkon(s)/terras(sen)	R	g	g	100%	€	375
-----------------------	---	---	---	------	---	-----

constructie



overige bijgebouwen	R	g	g	100%		
---------------------	---	---	---	------	--	--

uitbouw verzakte
is de uitbouw voor de V.v.E.?

riolering
afvoer borrelt tijdens het leeglopen
van het bad, zie opmerking

fundering
zie opmerking (opm.)
zetting aanwezig (vloer loopt af)

ventilatie kruipruimte
achtergevel dicht gezet door de uitbouw
opening maken

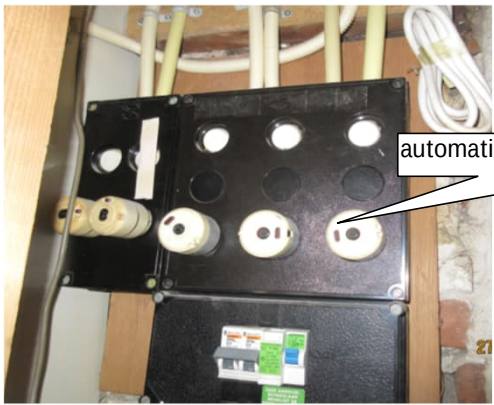
hang en sluitwerk
geen keurmerk
achtergevel beter beveiligen

(* , ** , ***), inbraakpreventie
zie ook www.politiekeurmerk.nl

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.

Condiëtmeting

Onderdeel	conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking				Kosten		Op termijn
			aard	stadium	omvang	Direct		
bedrading/buizen/dozen (steekproef)	G		g	b	100%	€ 1.200		
schakelmateriaal	G		g	b	100%			
groepenkast, aardlekschakelaar		met aardlekschakelaar			aantal ± 5	€ 175		
 								
aarding		geen draad gezien						
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						

Verwarming/warmwater

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). 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.

Conditiemeting

Onderdeel	conditie	aard van het gebrek: g = gering s = serieus e = ernstig	stadium: b = begin g = gevorderd e = eind	omvang: incidenteel < 2% plaatselijk 2-10% aanzienlijk 30-70% algemeen >70%	Kosten		Op termijn
					Direct		
cv-ketel en bouwjaar	G	merk; bouwjaar 2013 Vaillant	g	b	100%		
							
cv-leidingen, radiatoren/ convectoren	G	standaard	g	b	100%		
be- en ontluchting cv-ruimte		gesloten systeem					
rookgasafvoer (ketel, geiser, enz.) schoorsteen		aanwezig afvoeren niet afgewerkt; p.m.			€ 1.000		
							
expansievat		aanwezig					
warmwaterbereiding (keuken en badkamer)		cv-ketel					
waterleidingen	G		g	b	100%		
loden leidingen	n.v.t.						
gevelkachels	n.v.t.						
keuring/doorverwijzing/nuts- bedrijf/ installateur geadviseerd	ja	afwerking afvoer naar buiten					

Kruipruimte

Onder de woning bevindt zich meestal een kruipruimte. Soms is deze toegankelijk en zal de bouwkundige een visuele inspectie kunnen uitvoeren: vanaf het kruitpluik, 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	aanwezig	Actiepunten/gebreken/opmerking	Kosten	
			Direct	Op termijn
bereikbaarheid kruipruimte:				
wel, via kruitpluik	☒			
niet bereikbaar	☐			
visuele beoordeling kruipruimte:				
beperkt, vanuit de vloeropening	☒	in woning begane grondvloer een luik aanbrengen		
beperkt, door betreding t.p.v. het mangat	☐			
niet mogelijk	☐			
bodem kruipruimte tijdens inspectie:				
droog	☒			
vochtig	☐			
zeer nat	☐			
waterleidingen:				
koper	☐			
lood (vervangen)	☐			
anders	☐			
riolering:				
gresbuizen	☐			
gietijzer	☒	origineel; o.m.r.		
kunststof	☐			
anders	☐			
vloer (incl. constructie):				
hout	☐			
beton/steen	☐			
anders	☐			
isolatie	☒	cv-leidingen niet geïsoleerd		
ventilatie				
		niet waargenomen		
souterrain				
		geen vocht waargenomen, behoudens een natte plek bij het raam, doordat deze open heeft gestaan		
				
houtrot/insecten	☐	niet waargenomen		

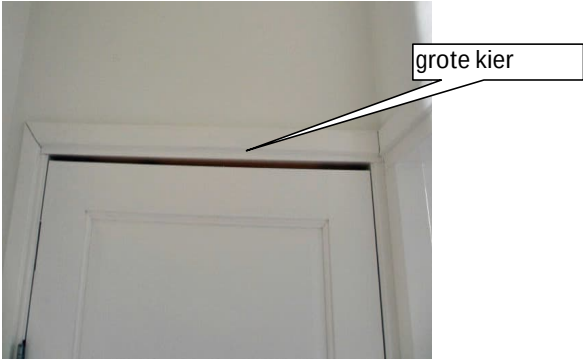
<u>Conditiemeting</u>		<u>Dak binnen</u>					
Onderdeel	conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking				Kosten	
			aard	stadium	omvang	Direct	Op termijn
dakbeschot	n.t.c.	afgewerkt					
kapconstructie	idem						
dakkapel/-raam/-openingen-koepels	n.v.t.						
dakdoorvoeringen	G		g	b	100%		
isolatie		aanwezig op het dak, onder de dakbedekking (warmdakconstructie)					

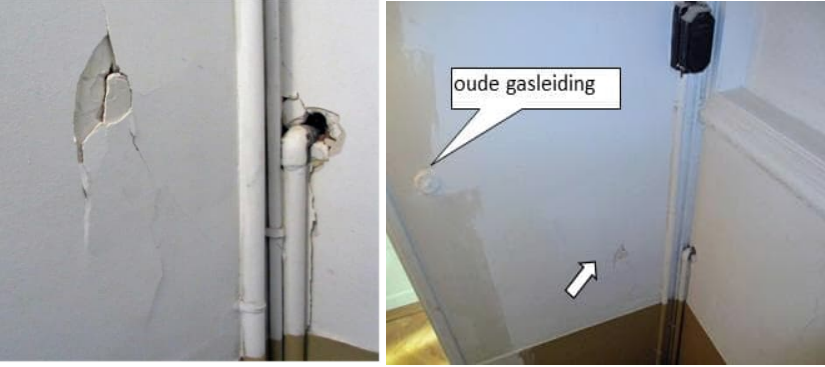
<u>Conditiemeting</u>		<u>3e verdieping</u>					
Onderdeel	conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking				Kosten	
			aard	stadium	omvang	Direct	Op termijn
plafond	M	stucwerk	e	g	50%	€ 2.975	
dragende wanden	G	zie bouwtekening	g	b	100%		
scheidingswanden	G		g	b	100%		
wandafwerking	G		g	b	100%		
binnenkozijnen/-draai-ramen/-deuren	G		g	b	100%		
hang- en sluitwerk binnen	G		g	b	100%		
binnenschilderwerk	G	enkele ramen niet goed geschilderd (slaapkamer)	g	b	100%		
							
balkon/terras	G		g	b	100%		
bad-/doucheruimte (incl. tegelwerk + sanitair)	M	geen kier onder de deur (zie opm.) afvoer wasmachine niet afgekit; afvoer van het bad borrelt; dochescherm lekt; douchekraan is los	s	e	50%	€ 400	
toiletruimte (incl. tegelwerk + sanitair)	G	geen kier onder de deur (zie opm.)	g	b	100%	€ 95	
keuken (exclusief apparatuur)	G		g	b	100%		
kast-/bergruimte	G		g	b	100%		

meterkast	G		g	b	100%	€ 1.000	
vloer	G	voelt redelijk stevig loopt iets af (zetting)	g	b	100%		
vloerafwerking	g.c.	laminaat bolt in de slaapkamer (geen folie aangebracht)				€ 825	
trap	G	trappenhuis hier en daar beschadiging aan het stucwerk	g	b	100%		
isolatie		ruiten en buitengevel					
ventilatie		geen rooster wel een kierstand (valramen)					
vochtgehalte		normaal					
brandveiligheid		rookmelders en CO indicator plaatsen				€ 59	
https://www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/							

Conditiemeting

2e verdieping

Onderdeel	conditie	Actiepunten/gebreken/opmerking				Kosten		Op termijn
			aard	stadium	omvang	Direct		
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)	g	b	100%			
								
hang- en sluitwerk binnen	G	origineel	g	b	100%			
binnenschilderwerk	G		g	b	100%			
balkon/terras	G	doppen op de stijlen ontbreken en stekeinden steken uit de muur, zie foto	g	b	100%			
bad-/doucheruimte (incl. tegelwerk + sanitair)	G		g	b	100%			
toilet ruimte (incl. tegelwerk + sanitair)	G	geen kier onder de deur (zie opm.) enkele tegels los	g	b	100%	€ 320		
keuken (exclusief apparatuur)	M	gedateerd en versleten	e	g	50%			
kast-/bergruimte	G	geen ventilatie	g	b	100%			

meterkast	G		g	b	100%	€	125	
								
vloer	G	voelt redelijk stevig loopt wel iets af (scheef, zetting)	g	b	100%			
vloerafwerking	G	laminaat bolt in de slaapkamers; geen folie aangebracht, zie foto	g	b	100%	€	825	
openhaard	n.v.t.							
trap	M		e	g	50%	€	1.500	
								
isolatie		ruiten en buitengevel						
ventilatie		geen rooster wel een kierstand (valraam)						
vochtgehalte		normaal						
brandveiligheid		rookmelders en CO indicator plaatsen https://www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/				€	59	

Verduurzaming



Kort na de aankoop gaan veel huiseigenaren aan de slag met de woning. Bijvoorbeeld door te verbouwen. Een mooi moment om direct verduurzaming of energiebesparing mee te nemen. Wij helpen u graag op weg bij het verduurzamen van uw huis. De bouwkundige heeft hieronder mogelijkheden voor uw woning opgenomen. Wilt u serieus aan de slag, om bijvoorbeeld van het aardgas af te gaan? Dan raden we u aan om een uitgebreid energieadvies op te laten stellen.

Op onze website vindt u meer tips en informatie over verduurzamen en energie besparen

Verduurzaming

Onderdeel	Bevindingen	Maatregelen	Kosten woning-verbetering
Dak	Bij het vervangen van de dakbedekking kan deze het beste gelijktijdig worden geïsoleerd.	Isoleren hellend dak aan de binnenzijde.	€ 1.500
	Bij het na-isoleren van een hellend dak aan de binnenzijde moet een dampremmende laag worden aangebracht om inwendige condensatie te voorkomen	Isoleren platte daken aan de buitenzijde.	€ 2.000
		Isoleren zijkanten van de dakkapel.	€ 3.400
Gevel	Bij vervanging van isolerende beglazing, is het verstandig om ventilatieroosters op te nemen. Wanneer u de spouw wilt laten na-isoleren, kies dan voor een bedrijf dat is aangesloten bij de Vereniging van Erkende Na-isolatiebedrijven in Nederland (VENIN).	Na-isoleren gevel (spouwmuurisolatie);.	€ 5.000
Vloer			
Installatie	Opmerking: Het opgenomen bedrag voor het vervangen of aanvullen van uw cv-installatie door een (hybride) warmtepomp is indicatief. Oudere radiatoren zijn minder geschikt voor laag temperatuur verwarming. Deze moeten worden vervangen of er moeten meer radiatoren worden geplaatst. Laat u goed informeren over prijzen en mogelijkheden voor het verduurzamen van uw woning.	Toevoegen van een (ventilatie) hybride warmtepomp aan een cv-installatie.	€ 5.000

Totale kostenraming voor dit bouwdeel: € 16.900

Bouwkundig overzicht van blad conditiemeting
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											
	HEMELWATERAFVOER											
		* GOTEN COMPLEET					1	st	450		450	0
		afvoeren repareren							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										
		* compleet					60	m2	95		5700	0
									totaal	25%	1425	0
									TOTAAL		1425	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	1800		0	1800
		voegen					2	m2	55		110	0
		bovenzijde repareren					1	stuk	350		350	0
									totaal	25%	115	450
		* schoorsteen van ca. 1,20m inclusief voegen, loodslabbe(n) e.d.							TOTAAL		115	450
A.4	BRANDVEILIGHEID											
	3e verdieping	rookmelders					1	stuk	34		34	0
		CO melder					1	stuk	25		25	0
	2e verdieping	rookmelders					1	stuk	34		34	0
		CO melder					1	stuk	25		25	0
									TOTAAL		118	0
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM											
									TOTAAL	25%	0	0
B1.1	BETONWERK GEVELS/LATEIEN											
									TOTAAL	25%	0	0
B1.2	METSELWERK GEVELS											
		voegwerk, knipwerk					3	m2	80		240	0
		steigerwerk/hoogwerker					1	st	1200		1200	0
									totaal	25%	360	0
									TOTAAL		360	0
B1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN											
		randbalken antiroest behandelen					20	m1	75		1500	0
									totaal	25%	375	0
									TOTAAL		375	0

Bouwkundig overzicht van blad conditiemeting
Keuringsresultaten fundering, kruipruimte, dak en gevels

Code	Element	Opm.	gebrek	Aant.	E.h.	Herstel	Aanta	E.h	Vervang	k.v.(%)	Direct	termijn
B.2.1	KOZIJNEN / RAMEN / DEUREN BUITEN											
	GEVELOPENINGEN: HANG EN SLUITWERK											
			DEUR/RAAM BIJSTELLEN	2	stuk	75					150	0
									totaal	25%	38	0
	GEVELOPENINGEN: DIVERSE REPARATIES											
			onderdorpel entree vastzetten	2	stuk	75					150	0
									totaal	25%	38	0
									TOTAAL		75	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)											
	*/** KLEINE RUITEN											
			verf (systeem 4) voor- en achtergevel	2	stuk	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											
	* tot 6m hoogte, voor iedere 3m hoger een klimtoeslag van 10% rekenen											
	STEIGER/HOOGWERKER											
			huur ± 20 meter hoog, incl. plaatsen	2	stuk	1200					2400	0
									totaal	25%	600	0
									TOTAAL		2100	1500
	TOTALE BOUWKUNDIGE INDICATIE KOSTEN											
											€ 4.818	€ 1.950

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

TOELICHTING:

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

Locatie en omschrijving:

gebrek: de plaats waar de voorzieningen moet worden getroffen

k.v.%.: 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

Direct noodzakelijk:

kost: 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:

3e verdieping

Code	Element	Opm.	gebrek	Aant.	E.h.	Herstel	Aant.	E.h.	Vervang	k.v.(%)	Direct	termijn
B.3	VLOEREN											
	VLOEREN											
			AFWERKING									
			* laminaat aanpassen	55	m2	15	0	m2	60		825	0
		* "van af" prijzen!										
									totaal	100%	825	0
									TOTAAL		825	0
B.4	SANITAIR											
	BADKAMER											
	TEGELWERK											
			kitvoeg+rooster	1	stuk	400					400	0
	TOILET											
	TEGELWERK											
			deur inkorten van badkamer ivm ventilati	0	m1	45	1	stuk	95		95	0
		* 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		495	0
B.5	VENTILATIE / VOCHT											
									TOTAAL		0	0
	ELEKTRA; exclusief freeswerk ivm inbouw											
			5-GROEPENKAST	1	stuk	1.000					1.000	0
									TOTAAL		1.000	0
			Aardelektrode aanbrengen (V.V.E.)	1	stuk	700					700	0
									totaal	25%	175	0
									TOTAAL		175	0
	VERWARMING/GAS/WARM WATER											
	ROOKGASAFVOERKANALEN; geiser											
			DOOR GEVEL									
			aluminium pijp voor geiser en beluchting; afwerken	p.m.		1	stuk	1.000			1.000	0
									TOTAAL		1.000	0
	PLAFONDS											
			GIPSPLAAT/SPAANPLAAT	35	m2	85					2.975	0
									TOTAAL		2.975	0
		** inclusief rachels, dampremmende laag en afwerking (behang of schilderwerk)										
	TOTALE BOUWKUNDIGE INDICATIE KOSTEN										6.470	0
	Toelichting: in de prijzen zijn alle kosten van arbeidsloon, materiaal, onderaannemers, aannemerstoelagen en B.T.W. verwerkt.											

Keuringsresultaten verdiepingen:

2e verdieping

Code	Element	Opm.	gebrek	Aant.	E.h.	Herstel	Aant.	E.h.	Vervang	k.v.(%)	Direct	termijn
B.3	VLOEREN											
	VLOEREN											
			AFWERKING									
			* laminaat aanpassen				55	m2	15		825	0
		* "van af" prijzen!										
									totaal	100%	825	0
									TOTAAL		825	0
	TRAPPEN											
			SCHILDERWERK EN STUCWERK									
			trappenhuis	1	stuk	6.000					6.000	0
									TOTAAL	25%	1.500	0
B.4	SANITAIR											
	TOILET											
	TEGELWERK											
			* gelijmd				4	m2	80		320	0
										totaal	320	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		320	0
B.5	VENTILATIE / VOCHT											
									TOTAAL		0	0
	ELEKTRA; exclusief freeswerk ivm inbouw											
			diverse reparaties (spotjes en intercom)	1	stuk	500					500	0
			schakelaar mechanische ventilator	1	stuk	700					700	0
									TOTAAL		1.200	0
	METERKAST											
			plafond isoleren tegen geluid	1	stuk	125					125	0
									TOTAAL		125	0
	TOTALE BOUWKUNDIGE INDICATIE KOSTEN										3.970	0
	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-, plafondafwerking, 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 ± 15 jaar mee
- de afvoer van de cv hoort officieel 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
- volgens informatie van de eigenaar is de muur van de woonkamer niet meer in beweging, (zakt niet verder) en is stabiel te noemen
- het pand en de belendende panden staan er redelijk "strak" bij
- een uitspraak over de aantasting van de fundering van deze woning kan ik in zoverre doen, dat ikzelf geen merkbare verzakkingen en werking van de woning heb kunnen constateren behoudens de zetting, scheefstand zijgevel achter.
- fundering is aangebracht naar gebruik van een woning van 1930; daarom oppassen met extra belasting zoals uitbreiding van badkamer, keuken enz. (eventueel licht construeren)

GEVEL

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

DAK

- platdak; dakbedekking gaat ± 15 jaar mee; vervangen kost ± € 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 rachsels, 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 locaties 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

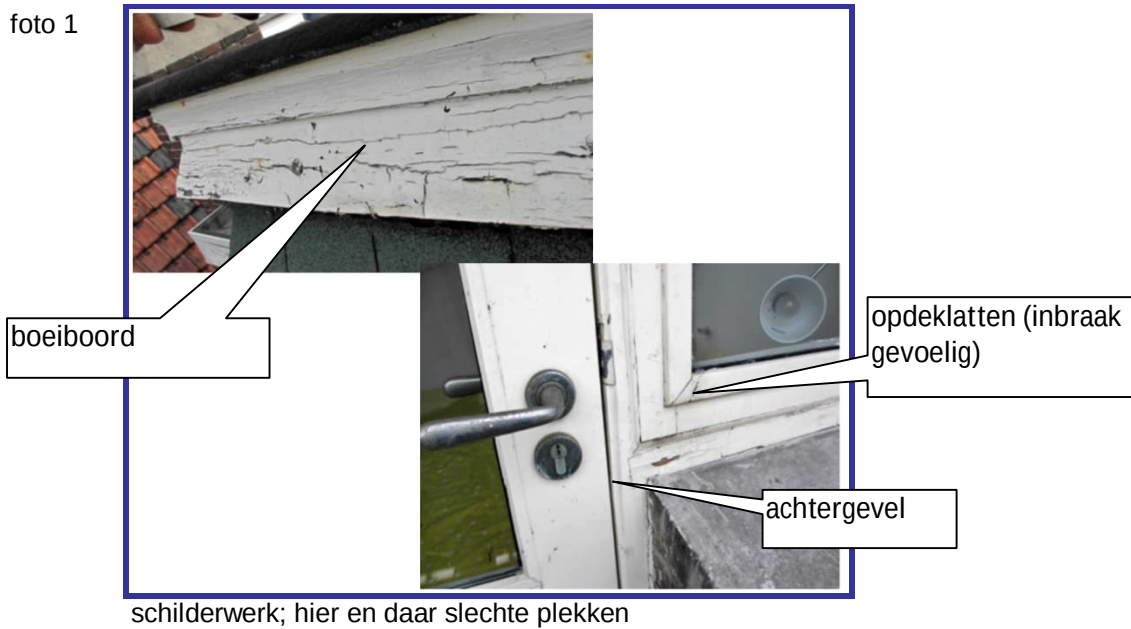


foto 2

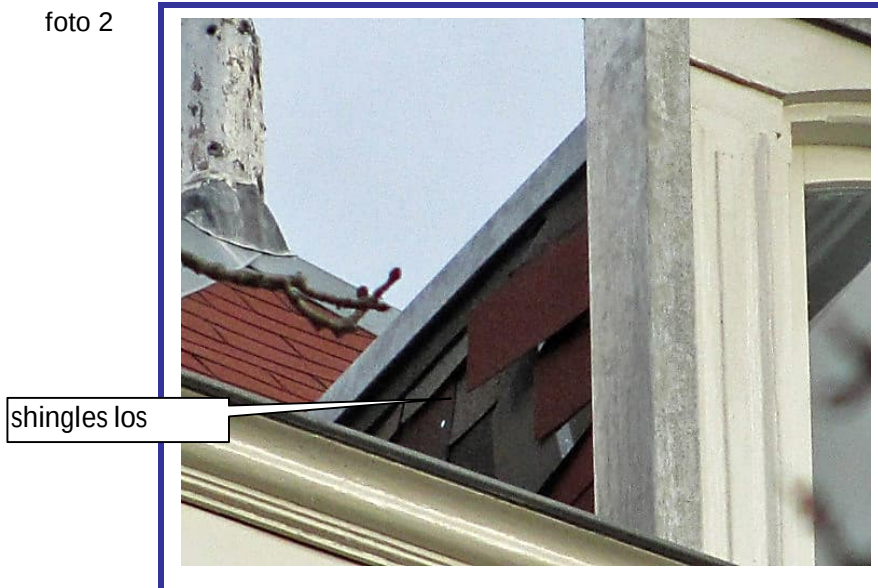


foto 3

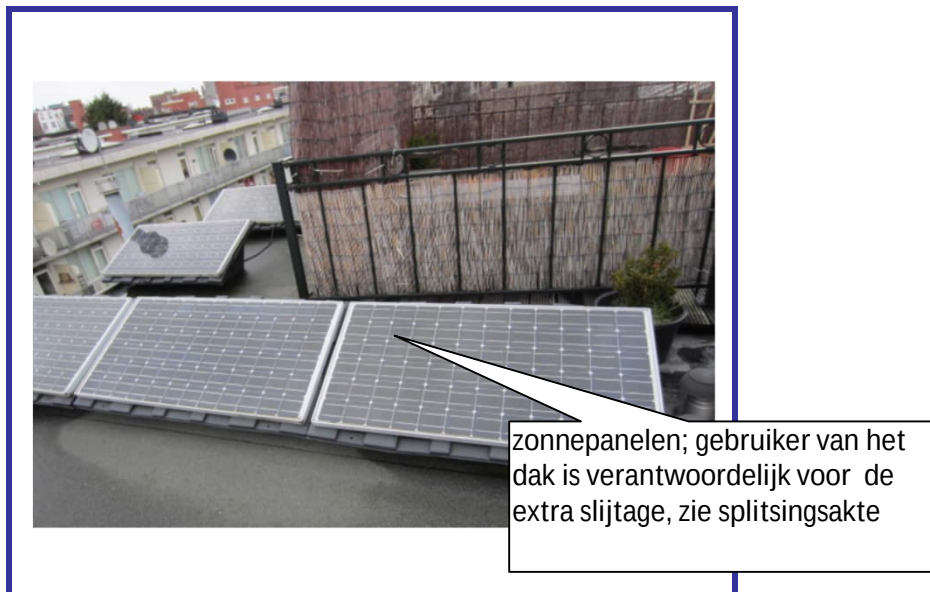


foto 4



achtergevel

foto 5



balkon

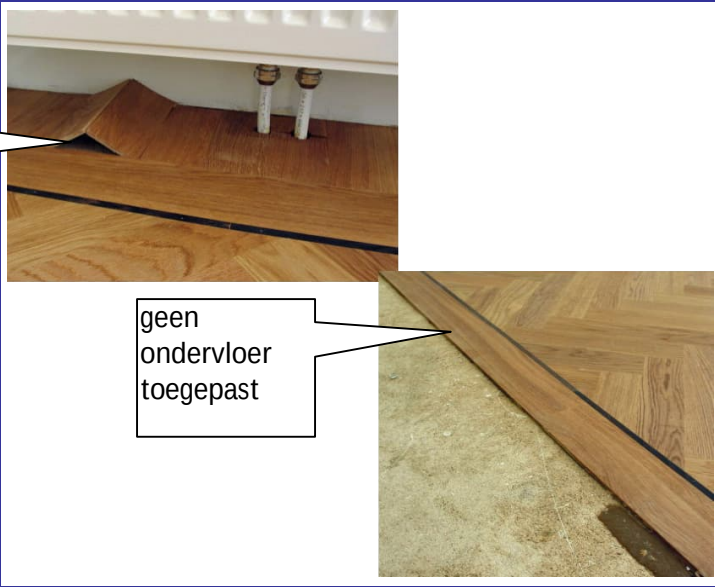
foto 6



balkon; randbalk roestig

foto 7

laminaat komt omhoog



geen ondervloer toegepast

foto 8

water

water

schermen lekken, niet goed afgekit

douчекraan los

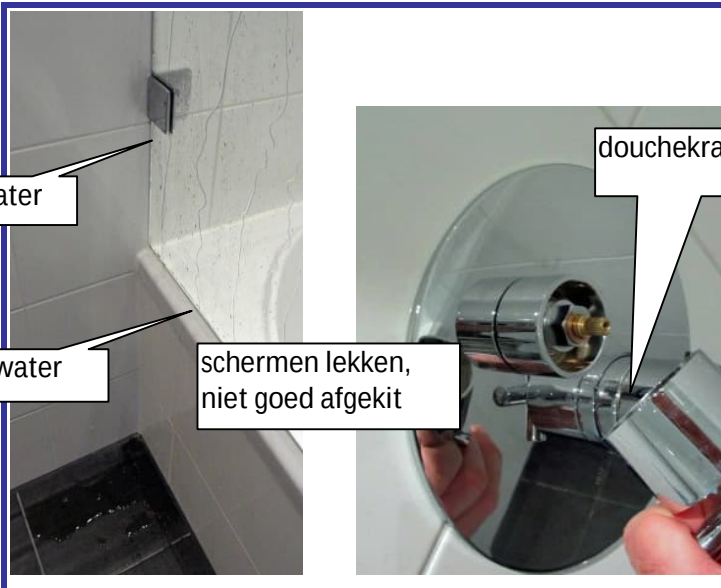


foto 9

vloer is hier en daar vervangen

aardpen; aardingdraad is aanwezig



foto 9



achtergevel; lichte zettingscheur

foto 10



voorgevel; staat er strak bij

foto 11



voorgevel; boogconstructie iets gezet

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	§ 3.5.2
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpannige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

