

# Bouwtechnisch onderzoeksrapport

**Woning Dr. Jelle Bangastraat 55 te Franeker.**

Rapportnummer: 107

Datum opname: 05-08-2022

Datum rapport: 08-08-2022



## **Inhoudsopgave**

Inhoudsopgave	-2-
Algemene gegevens	-3-
Rapportage	-4-
Milieuaspecten en/of risico factoren	-5-
Vereniging van eigenaren (VvE)	-5-
Doel van de keuring	-5-
De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op	-5-
De kostenindicaties worden	-6-
Diverse opmerkingen m.b.t. deze rapportage en begroting	-6-
Keuringsresultaten Algemene Bouwonderdelen	-7-
Hieronder uitgebreide omschrijving van de onderdelen.	-9-
Omschrijving van de bevinding van de keuring	-11-
Algemene voorwaarden	-12-

## Algemene gegevens

Gegevens opdrachtgever rapportage			
Naam	J. Stapersma		
Straat/ huisnummer/ Toevoeging			
Postcode/ Plaats			
Telefoon/ Mobiele telefoon		06-46508069	
E-mailadres	Jildou.stapersma@gmail.com		
Gegevens te keuren object			
Soort keuring	Aankoopkeuring		
Straat/ huisnummer/ Toevoeging	Dr. Jelle Bangastraat	55	
Postcode/ Plaats	8801 AL	Franeker	
Bouwjaar/ Oppervlakte/ Inhoud	1912	92m2	324m3
Gegevens adviseur			
Naam	<i>Bouwkundig Adviesbureau Nuwolt b.v.</i>		
Vertegenwoordigd door	W. Nuwolt		
Straat/ huisnummer/ Toevoeging	Schoolstraat	3	
Postcode/ Plaats	8441AV	Heerenveen	
Telefoon/ Mobiele telefoon		06-20719023	
E-mailadres/ website	info@nuwoltba.nl	<a href="http://www.nuwoltba.nl">www.nuwoltba.nl</a>	
Gegevens verkoopmakelaar			
Naam	Makelaardij Jan de Lange		
Vertegenwoordigd door			
Straat/ huisnummer/ Toevoeging	Westersingel	35	
Postcode/ Plaats	8601 EN	Sneek	
Telefoon/ Mobiele telefoon		0515-412345	
E-mailadres/ website	info@makelaardij-delange.nl	www.makelaardij-delange.nl	

## **Rapportage**

- Aanwezig tijdens keuring:  verkopend makelaar  
 aankopend makelaar  
 opdrachtgever rapportage  
 eigenaar woning
- Weersgesteldheid:  Zonnig/droog  Bewolkt/droog  Bewolkt/buiig  Bewolkt/regen  Sneeuw
- Woning:  Bewoond  Leeg  Langdurig leegstaand
- Bouwstijl:  Laagbouw  Hoogbouw vanaf 4 bouwlagen
- Bouwtype:  Stapelbouw  Gietbouw  Montagebouw  Traditioneel
- Type fundatie:  Op staal  Houten palen  Betonnen palen  Onbekend
- Bouwkundige staat uitw.  Onvoldoende  Redelijk  Goed  Uitstekend
- Bouwkundige staat inw.  Onvoldoende  Redelijk  Goed  Uitstekend
- Algehele indruk exterieur  Onvoldoende  Redelijk  Goed  Uitstekend
- Algehele indruk interieur  Onvoldoende  Redelijk  Goed  Uitstekend

Zijn er onlangs bouwactiviteiten rondom de woning geweest?	Nee, geen activiteiten
Is de woning onlangs verbouwd?	Nee, geen noemenswaardige verbouwing kunnen waarnemen.
Zijn er problemen geweest met de fundering?	Nee, niet waargenomen.
Wat is de staat van de kruipruimte bodemafsluiter?	Droog
Zijn er problemen geweest met de vloeren?	Nee, niet waargenomen.
Type begane grondvloer?	Houten vloeren.
Is begane grondvloer geïsoleerd?	Nee, niet waargenomen.
Hoe is de riolering aangesloten?	Ja, op het riool aangesloten.
Is het perceel aangesloten op gas, water elektra, kabel, KPN	Ja.
Type verdiepingvloeren?	Houten vloeren
Type binnen spouwbladen?	Deels steenachtig, en voorzetwanden
Type binnenwanden?	Deels steenachtig, en HSB-wanden
Voldoet het elektrasysteem aan de minimale normen?	Ja.
Type verwarmingsinstallatie?	CV met radiatoren
Zijn er gebreken bekend van de technische installatie?	Nee, niet waargenomen.
Zijn er toestellen gehuurd of geleased?	Nee.
Wat is de kwaliteit van de bedrading?	Goed
Type dak/dakbedekking?	Pannendak bitumen
Zijn er dak en/of andere lekkage aanwezig?	Nee, niet waargenomen.
Zijn er de afgelopen 5 jaar lekkage geweest?	Nee, niet waargenomen.
Zijn er nog andere zaken welke van belang kunnen zijn?	Geen bijzonderheden

### **Milieuaspecten en/of risico factoren:**

Zijn er asbest verdachte materialen in of buiten de woning?	Nee, niet waargenomen
Zijn er loden leidingen in de woning aanwezig?	Nee, niet waargenomen
Is er een olie- of septictank aanwezig?	Nee, niet waargenomen
Gezondheidsrisico door vocht (optrekkend), luchtvochtigheid	Nee, niet waargenomen
Type / soort ventilatie?	Natuurlijke ventilatie
Brandveiligheidsrisico door aanwezigheid schadelijke materialen?	Ja, boven 2 ruimtes met zachtboard plafond en wanden
Kwaliteit van het houtwerk?	Geen bijzonderheden
Diversen?	

### **Vereniging van Eigenaren (VvE):**

Is er een Vereniging van Eigenaren?	N.v.t.
Uit hoeveel deelnemers bestaat de VvE?	N.v.t.
Wat is het aandeel in de VvE?	N.v.t.
Is de VvE actief?	N.v.t.
Welk onderhoud gepland lopend jaar?	N.v.t.
Welk onderhoud gepland binnen 5 jaar?	N.v.t.
Welk onderhoud is onlangs geweest?	N.v.t.

### **Doel van de keuring**

Bij de aankoop van de woning is het eerste doel van de keuring het verkrijgen van inzicht in de kosten van direct noodzakelijk herstel van de gebreken aan de woning, meestal voortkomend uit achterstallig onderhoud. Dit is van belang voor zowel de koper, de geldverstrekker als eventueel voor de Nationale Hypotheek Garantie. Onder de kosten van direct noodzakelijk herstel worden verstaan de kosten die direct moeten worden gemaakt om verdere schade of ver- en/of gevolgschade aan de woning te voorkomen. In dit rapport zijn de bouwtechnische belangrijke bouwdelen aangegeven. Omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar zijn, zijn voor zover mogelijk in ieder geval deze bouwdelen geïnspecteerd. Per bouwdeel is aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in niet benoemde bouwdelen voordoen worden verantwoord onder "Diversen", evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Tijdens de inspectie zijn alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet altijd mogelijk om een goed oordeel te geven op bijvoorbeeld de fundatie, riolering, etc. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, zal dit worden vermeld in de rapportage.

### **De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:**

- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct herstel van gebreken;
- Kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (0 tot 5 jaar).
- Kosten van verbetering (dus niet noodzakelijk) op basis van vrijblijvende adviezen naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek en bevindingen.
- Verbetervoorstel: Wordt uitsluitend ingevoerd naar aanvullende opdracht van de opdrachtgever.
- De bij gebouwen zijn in deze keuring buiten beschouwing gelaten.

### **De kostenindicaties worden:**

- Afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
- Gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid (geen doe-het-zelf-werkzaamheden);
- Alle bedragen zijn inclusief BTW;
- Indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- Vastgesteld als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- Gebaseerd op prijzen uit de databank van o.a.: SDU Uitgevers.
- Kosten zijn reële ramingen maar kunnen dus in werkelijkheid afwijken met de werkelijke kosten.

### **Diverse opmerkingen m.b.t. deze rapportage en begroting.**

U dient zelf rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud. Allen benoemde kosten zijn exclusief normale verhuis, start- en aankledingkosten. Exclusief onvoorziene kosten. De kolom verbeterkosten is gebaseerd op gemiddelde luxe, gemiddelde bouw, verbouw en verbeteringen. Alle prijzen zijn exclusief onderhoud, verbouw, aanbouw, nieuwbouw, kapellen, steigerbouw, hijsmateriaal, sloop en afvoerkosten tenzij anders vermeld. Alle benoemde bedragen zijn gebaseerd op gemiddelde inkoop prijzen, tevens basis stijl, materiaal en arbeid. (basis)

Dit onderzoek betreft een visuele inspectie, indien zichtbaar en noodzakelijk is er nader onderzoek aanbevolen. Als er sprake is van een Vereniging van Eigenaren zijn uitsluitend de algemene bouwdelen geïnspecteerd. Indien andere zaken wel zijn vermeld, betekent dit geenszins dat een volledige inspectie aan benoemd element is uitgevoerd. Voor uitgebreide informatie en onderzoeksresultaten van de algemene bouwdelen inclusief de begroting verwijzen wij u naar het meerjaren onderhoudsplan van de VvE. U dient hier zelf navraag na te doen. Naast genoemde kosten in dit rapport dient u nog rekening te houden met de eenmalige kosten van de VvE.

Alle daken en goten e.d. worden, indien mogelijk en vrij toegankelijk geïnspecteerd. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. De inspecteur bepaald zelf deze risico's. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijk bereikbaar. Indien daar aanleiding voor is, wordt een nader onderzoek aanbevolen. Aanwezige risico's en mogelijkheden worden ingeschat door de inspecteur ter plaatse.

Wanneer in dit rapport is aangegeven dat er sprake is van de aanwezigheid of risico van zwam, houtworm of ander ongedierte betekent dit niet dat er daadwerkelijke aantasting aanwezig is. Dit zal altijd door een gespecialiseerd bedrijf onderzocht moeten worden. Kosten voor dit onderzoek zijn indien noodzakelijk begroot onder directe kosten.

Inspectie van aanwezige leidingen en installaties is niet verricht. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit geenszins dat een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Voor inspectie van deze onderdelen dient te allen tijde een gespecialiseerd bedrijf te worden ingeschakeld.

Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet genoemde risicofactoren/onderdelen vallen buiten verantwoording van Bouwkundig Adviesbureau Nuwolt. Risico op aanwezigheid van asbest, loden leidingen, vocht etc. blijft in de woning aanwezig op plaatsen waar geen controle mogelijk is ten tijde van het onderzoek. Genoemde risicofactoren kunnen voor ernstige verstoringen zorgen van het woongenot en de gezondheid.

## Keuringsresultaten Algemene Bouwonderdelen

Afkortingen in dit rapport onder de kolom Actie: **S**=slopen, **H**=herstellen; **V**=vervangen; **N**=nieuw; **O**=overig; **G**=geen actie.

Code	Element	Bijzonderheden en eventuele locatie	Actie	Directe kosten	Termijnkosten	Verbeterkosten
10	Stut- en sloopwerk		G			
12	Grondwerk		G			
14	Buitenriolering en drainage		G			
15	Terrein verharding		G			
20	Fundering		G			
21	Betonwerk		G			
22	Metselwerk	Op diverse plaatsen in de voorgevel scheuren in de muren. Deels zetting scheuren en deels door trilling van zwaar verkeer.	H	€ 1.500,--		
24	Ruwbouw timmerwerk		G			
25	Metaalconst.		G			
26	Bouwkundige kanaalelementen		G			
30	Kozijnen, ramen en deuren	.	G			
31	Systeembekleding		G			

32	Trappen en balustraden		G			
33	Dakbedekking		G			
34	Beglazing		G			
35	Natuur-kunststeen		G			
36	Voegvulling		G			
37	Na-isolatie		G			
38	Gevelschermen		G			
40	Stukadoorswerk/ Dekvloeren		G			
41	Tegelwerk		G			
44	Plafond en wandsystemen	Zachtboardplafond in vervangen.	V		€4.650,--	
45	Afbouw timmerwerk		G			
46	Schilderwerk		G			
47	Binneninrichting		G			
50	Goten, HWA		G			
51	Binnen riolering		G			
52	Waterinstallaties		G			
54	Brandbestrijding installaties		G			
55	Gasinstallaties		G			
60	Verwarmings- installaties		G			
61	Ventilatie installatie		G			
70	Elektra installatie		G			
	<b>Totaal directe kosten</b>	<b>Uren, materiaal, onderaannemers</b>		<b>€1.500,00</b>	<b>Inclusief B.T.W.</b>	
	<b>Totaal termijn kosten</b>	<b>Uren, materiaal, onderaannemers</b>		<b>€4.650,00</b>	<b>Inclusief B.T.W.</b>	
	<b>Totaal verbeter kosten</b>	<b>Uren, materiaal, onderaannemers</b>		<b>€0,00</b>	<b>Inclusief B.T.W.</b>	



**Hieronder een uitgebreide omschrijving van de onderdelen.**

Code	Element	Omschrijving	
10	Stut- en sloopwerk		
12	Grondwerk		
14	Buitenriolering en drainage		
15	Terrein verharding		
20	Fundering		
21	Betonwerk		
22	Metselwerk	<p>Op diverse plaatsen in de voorgevel scheuren in de muren. Deels zetting scheuren en deels door trilling van zwaar verkeer. In de achter gevel is ook nog een klein stukje uitgespoeld voegwerk.</p> <p>Let op bij het herstel wel de goede specie gebruiken en het gaat om een snijvoeg.</p>	
24	Ruwbouw timmerwerk		
25	Metaalconst.		
26	Bouwkundige kanaalelementen		
30	Kozijnen, ramen en deuren		
31	Systeembekleding		
32	Trappen en balustraden		
33	Dakbedekking		
34	Beglazing		
35	Natuur-kunststeen		
36	Voegvulling		
37	Na-isolatie		
38	Gevelschermen		

40	Stukadoorswerk/ Dekvloeren		
41	Tegelwerk		
44	Plafond en wandsystemen	2 ruimtes boven zijn nog uitgevoerd in zachtboard plafond en wanden dit wordt beschouwd al zijnde een brandgevaarlijk materiaal. Wettelijk is het niet verplicht dit te vervangen.	
45	Afbouw timmerwerk		
46	Schilderwerk		
47	Binneninrichting		
50	Goten, HWA		
51	Binnen riolering		
52	Waterinstallaties		
54	Brandbestrijding installaties		
55	Gasinstallaties		
60	Verwarmings- installaties		
61	Ventilatie installatie		
70	Elektra installatie		

**Omschrijving van de bevindingen van de keuring.**

**Foto's metselwerk.**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Foto 1 t/m 6 . Scheuren in de gevel of uitgespoeld voegwerk.

## **Algemene voorwaarden**

Verklaring en aansprakelijkheid.

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Bouwkundig Adviesbureau Nuwolt b.v. naar beste kennis en weten onderzocht en zo vertrouwt mogelijk weergegeven. Bouwkundig Adviesbureau Nuwolt b.v. 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 uiterlijk en wel binnen maximaal 3 maanden na rapportage datum te worden aangetoond.

De rapportage is een momentopname vandaar dat wij een geldigheid van 3 maanden hebben na rapportage datum.

De geldigheid komt evenzo te vervallen, wanneer er zich in en om de chalet bouwactiviteiten plaats vinden.

Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Bouwkundig Adviesbureau Nuwolt b.v. nadrukkelijk van de hand gewezen.

Alle genoemde bedragen en hoeveelheden zijn indicatief, hieraan kunnen geen enkele rechten worden ontleend.

Wij kunnen pas starten met de keuring na ontvangst, van de door ons toegezonden schriftelijke opdracht, welke door beide partij getekend dient te worden. Er kunnen geen aanvullende eisen worden gesteld aan de opdracht, opdrachten waaraan men zaken heeft toegevoegd worden niet in behandeling genomen.

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van de opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Bouwkundig Adviesbureau Nuwolt b.v. niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoording van Bouwkundig Adviesbureau Nuwolt.

Gas, water, en elektra zijn visueel geïnspecteerd, voor keuring volgens voorschriften wordt verwezen naar de verantwoordelijke Energiebedrijven of erkende installateurs. Alle genoemde kosten zijn reële ramingen gebaseerd op ervaringen en uit een databank, welke wordt gebruikt voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplanung. Deze data wordt jaarlijks gecorrigeerd

Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van een splitsingsakte of een inschatting van de inspecteur.

Direct noodzakelijke kosten zijn kosten die direct gemaakt dienen te worden ter voorkoming van verdere schade of gevolgschade.

Deze rapportage houd geen rekening met kosten welke voortkomen uit het reguliere onderhoud.

Getekend,



Dhr. W. Nuwolt

datum 08-08-2022

te Heerenveen.