

AWK Woningkeuring

Middenwoning

Nijhofflaan 126

Ede



Het doel van deze bouwtechnische keuring is het verkrijgen van inzicht in de kwaliteit van een appartement of woning door middel van een visuele inspectie. De zichtbare gebreken en de mate waarin de kwaliteit van de elementen is verminderd door het verouderingsproces, dienen door middel van de inspectie aan het licht te komen. Indeling en schoonheid van onderdelen zijn niet beoordeeld.

De inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie van de redelijkerwijs bereikbare bouwdelen van het te keuren object. Er zijn geen metingen gedaan, geen constructieve/bouwfysische berekeningen gemaakt en geen afwerkingen verwijderd om achterliggende constructies te inspecteren. Er is derhalve ook geen hak- en breekwerk verricht.

Ruimte onder vloeren, achter plafonds, wanden en knieschotten zijn beoordeeld vanuit en in de directe omgeving van het toegangsluik voor zover dit zonder gereedschap, zonder schade en zonder het verplaatsen van losse inrichting kan worden geopend. In donkere ruimten is gebruik gemaakt van een krachtige lamp.

Bij bewoning wordt de inspectie beperkt in verband met aanwezige huisraad en afwerkingen.

Platte daken zijn, indien bereikbaar (evt. d.m.v. een ladder van maximaal 4 m1) geïnspecteerd. Indien inspectie niet mogelijk is vanwege veiligheidsoverwegingen dan is dit in het rapport vermeld.

De installaties worden geregistreerd. Onderzocht is of de verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening onderhoudsbeurten hebben gehad en er geen sporen van lekkages zijn. Het functioneren van kranen, spoelinrichtingen en afvoeren zijn getest.

De elektrische installatie is onderzocht op aanwezigheid van de juiste bedrading.

Er is niet beoordeeld of ondergrondse tanks, bodemverontreiniging, asbesthoudende materialen en functionele loden leidingen aanwezig zijn, mits deze niet uit de visuele inspectie naar voren zijn gekomen. De functionaliteit van eventueel aanwezige haardkanalen is niet beoordeeld.

De bevindingen uit onze inspectie zijn op een gestandaardiseerde wijze gerapporteerd. Het object is verdeeld in een aantal elementen, waarbij is aangegeven welke gebreken en achterstallig onderhoud zijn geconstateerd en welke herstelwerkzaamheden worden geadviseerd, met een bijbehorende kostenindicatie. Daarbij is globaal de locatie van de gebreken aangegeven. Visueel niet waarneembare gebreken (verborgen gebreken) kunnen niet worden gerapporteerd. Indien er twijfel over de kwaliteit van een bepaald onderdeel bestaat, is er een specialistisch onderzoek geadviseerd.

Nijhofflaan 126

Algemene Objectgegevens

Objectcode: AWK-DEMO

Opdrachtgever:

Naam: Janssen en Van Dijk
Adres:
Postcode:
Plaats: Veenendaal
Telefoon: 0851-524123

Object:


Adres: Nijhofflaan 126
Postcode: 3906 ET
Plaats: Ede
Telefoon:

Bouwjaar: 1991
Renovatiejaar: 0
Inspectiedatum: 21-aug-2005
Inspecteur:

Type object: Middenwoning
Kopgevel locatie: Zuiden
Monumentaal: Nee
Ligging van het object: In woonwijk
Bruto inhoud: 330,00
Onderhoud korte termijn: €2.571,00 exclusief BTW
Opmerkingen:

Elementen overzicht

Toelichting op dit rapport:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Locatie:	De plaats waar het element zich bevindt.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden. De eenheid wordt aangegeven in 'pst' (post), 'st' (stuks), m1 (streckende meter) of m2 (vierkante meter).
Conditie:	Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd: 

Nijhofflaan 126

Element	Locatie	Hvh	Ehd	Score
Exterieur				
Gevelconstructie metselwerk		1,00	m2	3
Betonband/latei		1,00	m1	5
Gevelafwerking voegwerk platvol		1,00	m2	4
Raamdorpel gres/ijzerklinker		1,00	m1	1
Muisrooster PVC +z-koker		1,00	st	2
Kitvoeg t.p.v. elementen		1,00	m1	2
Hemelwaterafvoer pvc		1,00	m1	6
Hang en sluitwerk buitendeuren		1,00	st	2
Hang en sluitwerk buitenramen		1,00	st	2
Kozijn buiten hout		1,00	m2	2
Kozijn buiten puivulling volkern		1,00	m2	2
Buitendeur hout		1,00	st	2
Bergingsdeur hardhout		1,00	st	2
Entreedeur glas		1,00	st	2
Draai/val/uitzet raam hout		1,00	st	2
Draai/val/uitzet raam hardglas isolatie		1,00	st	2
Blankglas enkel		1,00	m2	2
Blankglas dubbel		1,00	m2	2
Afdichting kit/stopverf		1,00	m1	2
Dakraam kunststof		1,00	st	3
Gootconstructie goot + bgls zink		1,00	m1	2
Combi-dakdoorvoer dubbel		1,00	st	2
Vent.dakdoorvoer k.st. schuin		1,00	st	2
Buiten schilderwerk deur hout dekkend		1,00	st	4
Buiten schilderwerk koz.&raam hout dekkend		1,00	m2	3
Buiten schilderwerk deur hout transparant		1,00	st	2
Interieur				
Vloerafwerking linoleum		1,00	m2	2
Hang en sluitwerk binnendeuren		1,00	st	2
Kozijnen hout		1,00	st	2
Keukenblok > 2.0 m.		1,00	st	2
Keukeninr. bovenkast enkel		1,00	st	2
Meterkast hout		1,00	st	2
Installaties				
Vloerverwarming		1,00	st	2

Nijhofflaan 126

Element	Locatie	Hvh	Ehd	Score
Installaties				
C.V.-ketel		1,00	st	2
C.V.-ketel combi	Zolder	1,00	st	2
CV-pomp individueel	Zolder	1,00	st	2
CV-expansievat collectief	Zolder	1,00	st	2
CV-leidingen		1,00	pst	2
Radiatorkranen		1,00	st	2
Radiatoren		1,00	st	5
Afzuigkap	Keuken	1,00	st	2
Mechanische vent.unit		1,00	st	3
Ventilatiekanaal aluminium		1,00	st	2
Ventilatiekanalen binnen		1,00	st	2
Rookgasafvoerkanalen binnen		1,00	st	2
Sanitair wastafel		1,00	st	2
Sanitair ligbad		1,00	st	5
Sanitair closetpot		1,00	st	2
Terrein				
Gewassen grindtegels		1,00	m2	2
Terrein afw. grind		1,00	m2	2
Tuinmuur baksteen		1,00	m1	2
Toegangspoort hout		1,00	st	2

Bevindingen



Toelichting op dit rapport:

Element:	Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.
Gebrek/Bevinding:	Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.
Locatie:	De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.
Handeling/Activiteit:	Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.
Hoeveelheid/eenheid:	Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden. De eenheid wordt aangegeven in 'pst' (post), 'st' (stuks), m1 (streckende meter) of m2 (vierkante meter).
Prijs per eenheid:	De gehanteerde prijs per eenheid.
Totaal:	Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.
Urgentie:	1- op korte termijn uitvoeren (binnen een jaar). 2- op middellange termijn uitvoeren (binnen twee jaar). 3- Bijvoorbeeld gelijktijdig met een schilderbeurt. 4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie.

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Exterieur


Gevels

Gevelafwerking voegwerk platvol portiek Slechte aansluiting lint-en stootvoegen Urgentie: 2				
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal	
Vervangen voegwerk platvol		15,00 m2	€ 666	
Hemelwaterafvoer pvc rd Lekkages Urgentie: 1				
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal	
Vervangen hemelwaterafvoer pvc		1,00 m1	€ 30	


Beglazing

Blankglas enkel Voorzijde Beglazingsprofielen gekrompen Urgentie: 2				
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal	
Geen actie		1,00 m2	€ 10	

Daken


Dakraam kunststof Dak Verbrossing van het materiaal Urgentie: 2				
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal	
Vervangen dakraam kunststof enkelwandig		1,00 st	€ 483	

Buitenschilderwerk

Buiten schilderwerk deur hout dekkend dfgsdg Afschilvering/afbladdering Urgentie: 1				
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal	
Herstellen		1,00 m2	€ 58	
Buiten schilderwerk koz.&raam hout dekkend Achtergevel Krijten/afpoedering Urgentie: 2				
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk kozijn&raam hout dekkend dekkend		12,00 m2	€ 238	

Installaties

Klimaatinstallaties

C.V.-ketel combi Zolder Geen gebreken Urgentie: 1				
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal	
Geen actie		0,00	€ 0	
Radiatoren Badkamer Corrosievorming Urgentie: 1				
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal	
Herstellen		1,00 pst	€ 125	
Lichte corrosie geconstateerd bij radiator badkamer. Geadviseerd wordt deze corrosie te verwijderen, te behandelen tegen roestvorming en daarna te schilderen. Gezien de ruimte en de hoeveelheid vocht die daarbij aanwezig is wordt geadviseerd te kiezen voor een zeer beschermende verfsoort.				

Klimaatinstallaties

Mechanische vent.unit			
Slecht functionerende ventilator			
Urgentie: 1			
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal
Reparaties		1,00 st	€ 897
Het systeem is economisch verouderd. Tevens maakt de unit (te) veel lawaai. Om een goede vochtregulering in de woning te kunnen waarborgen, wordt vervanging van de mechanische ventilatie-unit geadviseerd.			

Gas, water en sanitair

Sanitair ligbad			
Kitrand tpv bad			
Loszittende/defecte delen			
Urgentie: 1			
Activiteit:	2007	Hvh	Totaal
Integrale vervanging		1,00 st	€ 64
Het kitwerk is ter plaatse van het bad losgeraakt en vervuild. Geadviseerd wordt dit te vervangen, om zo lekkages te voorkomen.			



Totaal object	€ 2.571
BTW 19%	€ 488
Totaal inclusief BTW	€ 3.059

Bouwkundige rapport inzake Nationale Hypotheek Garantie

<p>Opdrachtgever: Naam: Janssen en Van Dijk Adres: Telefoon: 0851-524123</p>	<p>Keuringsinstantie: Bedrijf: RBI Bouw & Informatica Bouwkundig Adviesbureau Adres: Schoutendreef 37 2411 GA BODEGRAVEN 0172 61 00 65 Nummer Kvk: 123456789 Inspecteur:</p>
<p>Woning: Adres: Nijhofflaan 126 Ede Woningtype: Middenwoning Bouwjaar: 1991</p>	<p>Verantwoording: Datum inspectie: 21-aug-2005 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: Handtekening inspecteur:</p>

Omschrijving:	Direct noodzakelijke kosten:	Op termijn noodzakelijke kosten:	Totale kosten:
Algemeen	€ 35,70	€ 574,77	€ 610,47
Begane grond	€ 1.361,36	€ 1.087,66	€ 2.449,02
Totaal woning:	€ 1.397,06	€ 1.662,43	€ 3.059,49

Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€ 0,00
--	--------

Keuringsresultaten:

Keuringsresultaten: Algemeen

code	element	locatie	actie	k.v.(%)	directe kosten	kosten op termijn
A.3	Dakraam kunststof	Dak	A	100%	€ 0,00	€ 574,77
A.3	Hemelwaterafvoer pvc	rd	A	100%	€ 35,70	€ 0,00
	Algemeen				€ 35,70	€ 574,77

Keuringsresultaten: Woning

code	element	locatie	actie	k.v.(%)	directe kosten	kosten op termijn
B.2.1	Blankglas enkel	Voorzijde	A	100%	€ 0,00	€ 11,90
B.1.2	Gevelafwerking voegwerk platvol	portiek	A	100%	€ 0,00	€ 792,54
B.2.2	Buiten schilderwerk koz.&raam hout dekkend	Achteregevel	A	100%	€ 0,00	€ 283,22
B.5	Radiatoren	Badkamer	A	100%	€ 148,75	€ 0,00
B.4	Sanitair ligbad	Kitrand tpv bad	A	100%	€ 76,16	€ 0,00
B.5	Mechanische vent.unit		A	100%	€ 1.067,43	€ 0,00
B.2.2	Buiten schilderwerk deur hout dekkend	dfgsdg	A	100%	€ 69,02	€ 0,00
	Begane grond				€ 1.361,36	€ 1.087,66

Toelichting:

Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.

Locatie: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.

Actie: S=Slopen; H=Herstellen; V=Vervangen; N=Nieuw aanbrengen; O=overig (toelichten)

k.v.(%) Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen;

k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt

toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur.

Een voorbeeld: totale kosten €10.000,- bij 4 appartementen=>k.v = 25%. Noodzakelijke kosten €2.500,-

Direct noodzakelijke kosten:

Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Kosten op termijn:

Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10, of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaken 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 gevelbreedte minimaal 3. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigingen en gescheurde 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 leuning vastzetten. Ontbrekende leuning 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.	§ 3.6.2
	Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losliggende shingles opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zonodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + § 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	Tempex verwijderen.	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.6.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.6.2
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

Programma van eisen en aanbevelingen

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
B.2.1	<p>KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN</p> <p>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.</p>	§ 3.6.2
B.2.2	<p>SCHILDERWERK BUITEN</p> <p>Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesten en reinigen tweemaal gronden, eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met 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.</p>	§ 3.6.2
B.3	<p>VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN</p> <p>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).</p>	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	<p>SANITAIR</p> <p>Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.</p>	
B.5	<p>VENTILATIE/VOCHT</p> <p>Bij in pandige keukens, badkamers en toiletten dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.</p>	§ 3.10.2 + § 3.11.2