



## Conditiemeting (NEN 2767)

PBS-BTK-0145 • Tussenwoning

Voorbeeldstraat

Voorbeelstad



Verklaring van onafhankelijkheid:

PBS Vastgoed garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij de door haar uitgevoerde bouwtechnische keuringen. PBS Vastgoed verklaart tevens op geen enkele manier een commerciële binding te hebben met derden, zoals aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van onze keuringen zouden kunnen beïnvloeden.

Op al onze offertes, diensten en leveringen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, gedeponeerd onder nr. 51372878 bij de K.v.K. te Den Haag.





**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning  
Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**

**Algemene Objectgegevens**

**Code**

Code PBS-BTK-0000

**Object**

Naam Tussenwoning  
Aantal eenheden 1  
Adres Voorbeeldstraat 1  
Postcode 3135 ZE  
Plaats Voorbeeldstad  
Telefoon 06-12345678  
  
Inspecteur Inspecteur  
Inspectiedatum 29-12-2017

**Opdrachtgever**

Naam

Contactpersoon

Adres

Postcode

Plaats

Postadres Prins Bernardlaan 8

Telefoon 06-12345678

Mobiel 06-12345678

Emailadres info@pbsvastgoed.nl

Notitie

**Technisch**

Voorgevel locatie Noord

Monumentaal Nee

Ligging van het object Stedelijk

Oppervlak 105 m2

Inhoud 330 m3

Bouwjaar 1940

Energie label Nee



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning  
Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**

**Algemene Objectgegevens**

**Financieel**

Prijspeil	1-1-2018
BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 6,0%

**Overige**

Specialistisch onderzoek	Geén specialistisch onderzoek noodzakelijk.
Niet te inspecteren onderdelen	De onderstaande punten konden tijdens de keuring niet geïnspecteerd/ beoordeeld worden, te weten:  - kruipruimte en begane grondvloer onder de keuken en de woonkamer
Opmerkingen eigenaar	Tijdens de inspectie hebben wij de volgende informatie gekregen van de verkoper/verkopend makelaar:  - Cv ketel dateert van 2007. - Zie ook "Algemene kenmerken en karakteristieken" (achter tabblad 2)
Opmerkingen	Het betreft een gedateerde woning. De meeste ernstige geconstateerde gebreken komen voort uit zettingen van de woning. Wij verwachten echter dat de huidige situatie stabiel is en dat funderingsproblemen, onder nogmale omstandigheden, uit zullen blijven.
Weersgesteldheid	Bewolkt, 10 graden, 5 Bft



## Elementenoverzicht

### PBS-BTK-0145 • Tussenwoning

#### Toelichting:

**Element:** Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

**Locatie:** De plaats waar het element zich bevindt.

Onderhoud
1 = Uitstekend
2 = goed
3 = redelijk
4 = matig
5 = slecht
6 = zeer slecht

Brandveiligheid
Klasse 1 = uitstekend
Klasse 2 = goed
Klasse 3 = redelijk
Klasse 4 = matig
Klasse 5 = slecht
Klasse 6 = zeer slecht

Energie
Klasse 1 = Uitstekend
Klasse 2 = goed
Klasse 3 = redelijk
Klasse 4 = matig
Klasse 5 = slecht
Klasse 6 = zeer slecht

Inzicht in Wet & Regelgeving
Klasse 1 = uitstekend
Klasse 2 = goed
Klasse 3 = redelijk
Klasse 4 = matig
Klasse 5 = slecht

Duurzaamheid
Klasse 1 = Uitstekend
Klasse 2 = goed
Klasse 3 = redelijk
Klasse 4 = matig
Klasse 5 = slecht
Klasse 6 = zeer slecht



## PBS-BTK-0145 • Tussenwoning

Code	Element	Locatie	B	O	E	I	D
<b>01</b>	<b>Gevels</b>						
2110a	Gevelconstructie metsel-voeg en stucwerk	Gevels		4			
4111	Gevelafwerking voegwerk geknipt	Gevels		3			
1610	Kruipruimte	Luiklocatie : achtergevel/achterdeur		2			
1610a	Fundering (op staal/ paalfundering hout/beton)	Fundering		3			
<b>03</b>	<b>Buitenkozijnen</b>						
3120a	Kozijnen (beglazing-draai/val/uitzetramen-deuren-puien)	Gevels / Dak		3			
3120	Hang en sluitwerk buitenkozijnen (ramen-deuren)	Gevels / Dak		3			
<b>05</b>	<b>Daken</b>						
2720a	Dakconstructie totaal	Dak		2			
4711	Dakafwerking (pannen, bitumen, kunststof, zink e.d.)	Dak		3			
2716a	Goten en hemelwaterafvoer(en)	Dak		3			
<b>06</b>	<b>Schoorstenen</b>						
5124	Schoorsteen metselwerk	Schoorsteen		4			
<b>09</b>	<b>Buitenschilderwerk</b>						
4621	Buitenschilderwerk totaal	Algemeen		4			
<b>21</b>	<b>Binnenwanden</b>						
2221	Binnenwanden (massief /hol)	Interieur		3			
4212	Wandafwerking algemeen	Interieur		3			
<b>22</b>	<b>Vloeren</b>						
2310a	Vloerconstructie hout / beton	Interieur		2			
4322	Vloerafwerking algemeen	Interieur		4			
<b>23</b>	<b>Plafonds</b>						
4511	Plafondafwerking (constructief / verlaagd)	Interieur		4			
<b>25</b>	<b>Binnentrappen</b>						
4410	Binnentrappen algemeen	Interieur		2			
<b>26</b>	<b>Inrichting</b>						
7311	Keuken algemeen (excl. apparatuur)	Keuken		3			
<b>29</b>	<b>Binnenschilderwerk</b>						
4622	Binnenschilderwerk algemeen	Interieur		3			
<b>41</b>	<b>Klimaatinstallaties</b>						
5121	C.V.-installatie totaal (appendages / rookgasdoorvoer)	Zolder		2			



**PBS-BTK-0145 • Tussenwoning**

Code	Element	Locatie	B	O	E	I	D
5611	Radiatoren / kranen / cv leidingen	Algemeen			4		
5731	Mechanische ventilatie-unit	Toilet / Badkamer			4		
<b>42</b>	<b>Gas, water en sanitair</b>						
5410	Gasleidingnet compleet	Algemeen			3		
5310	Waterleidingnet compleet	Algemeen			4		
7411	Sanitair toilet / fonteintje / tegelwerk / kraan	Toilet			3		
7411	Sanitair bad/ douchebak/ garnituur/ wastafel/ tegelwerk/ kraan	Badkamer			3		
<b>43</b>	<b>Vuilafvoervoorziening</b>						
9052a	Buitenriolering (gres/ gietijzer/ pvc / beton)	Tuin			2		
5240	Binnenriolering (gres / gietijzer / pvc / beton)	Algemeen			2		
<b>44</b>	<b>Elektrische-installaties</b>						
6111	Groepenkast (aardlek / bedrading / schakelmateriaal / groepen)	Meterkast			4		
<b>51</b>	<b>Terreinafwerkingen e.d.</b>						
9040	Terrein afwerkingen (erfafscheiding, poort, bestrating e.d.)	Tuin			3		



## Bevindingen

PBS-BTK-0000 • Tussenwoning

Voorbeeldstraat 1  
3135 ZE Voorbeeldstad

### Toelichting:

**Element:** Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

**Gebrek:** 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.

**Prijs per eenheid:** De gehanteerde prijs per eenheid.

**Totaal:** Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

7 = Nader onderzoek nodig

8 = Niet te inspecteren

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 12-1-2018

De bouwkundige en installatietechnische elementen waar kosten voor worden begroot (direct/ op korte termijn) zijn nader toegelicht onder het hoofdstuk bevindingen. Dit geldt tevens voor specialistische vervolgonderzoeken voor onderdelen die niet goed kunnen worden beoordeeld of bij twijfel. Alle bouwkundige elementen die een conditiescore hebben van 1, 2 of 3 worden niet nader toegelicht.

**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 4**
**Vloerafwerking algemeen**

Interieur

Géén gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
	0	0	0	

Activiteit:	0	Hvh	
Aandachtspunt tijdens verbouwing		1,00	pst

Gezien de hoogte van de vloeropbouw in de badkamer verwachten wij dat hier de houten vloer voorzien is van een plaat, waar vervolgens op getegeld is. Gezien de leeftijd van de woning kan hiervoor een asbest plaats gebruikt zijn. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij het eventueel slopen van deze vloer.


**Radiatoren / kranen / cv leidingen**

Algemeen

Lekkage koppeling CV-leiding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serieus	2	2	1	

Activiteit:		Hvh	Totaal
Leidingwerk plaatselijk herstellen		1,00	pst € 119

Onder de ketel zit een verbinding in de CV-leiding die lekt. Dit heeft ervoor gezorgd dat de CV-leiding plaatselijk gecorrodeerd is. Dit stuk leiding dient vervangen te worden.


**Gevelconstructie metsel-voeg en stucwerk**

Gevels

Erosie, verwerking, verzanding voegwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	4	2	

Activiteit:		Hvh	Totaal
Herstellen (raamdorpelsteen)		1,00	pst € 298

De voegmortel tussen de raamdorpelstenen is deels uitgespoeld. Geadviseerd wordt het voegwerk met een kunsthars-gemodificeerde voegmortel te herstellen om vervuiling van de gevel te voorkomen.

Werkzaamheden combineren met gevels.


**Radiatoren / kranen / cv leidingen**

Algemeen

Leidingen onvoldoende gebeugeld

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serieus	3	3	3	

Activiteit:		Hvh	Totaal
Geen actie		1,00	pst € 119

Wanneer CV-leidingen onvoldoende gebeugeld zijn bewegen deze meer tijdens het opwarmen en afkoelen. Dit vergroot de kans op lekkages. CV-leidingen met een diameter van 22 mm dienen maximaal elke 1050 mm gebeugeld te worden.







**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning  
Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**

**Conditie 4**

**Plafondafwerking (constructief / verlaagd)**

Interieur

Brandgevaarlijke plafonds

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	3	3	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Vervangen	1,00 pst	€ 2.083

De plafonds in de hal en op de zolderkamer bestaan uit respectievelijk PS en hardboard. Dit zijn beide brandgevaarlijke materialen. Deze plafonds dienen vervangen te worden.



**Plafondafwerking (constructief / verlaagd)**

Interieur

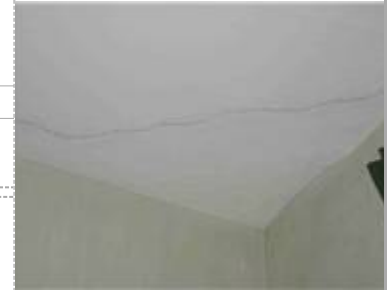
Scheuren

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 2.083

Ten gevolge van zettingen zijn scheuren ontstaan in de plafonds. Deze scheuren komen op meerdere locaties. Naar verwachting zal de woning niet veel meer zetten en zijn deze scheuren te herstellen.

Daarnaast zijn enkele plafonds in de woning voorzien van kalklaag, welke niet meer de sausen is. Wanneer het gewenst is om deze wanden te sausen dient de kalklaag eerst verwijderd te worden.



**Buitenschilderwerk totaal**

Algemeen

Corrosie (>30-70% van oppervlak)

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 536

De stalen balustraden in de tuinmuur van de voortuin en sterk gecorrodeerd. Dit dient hersteld te worden, waarna de balustrade opnieuw geschilderd dient te worden.



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 4**
**Buitenschilderwerk totaal**

Algemeen

Craquelé en afbladderen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 2.975

Het buitenschilderwerk is in matige staat, met name op de liggende delen is er sprake van kale delen. Op een enkele plek is sprake van beginnend houtrot. Wij adviseren om op korte termijn het buitenschilderwerk uit te voeren.

Buitenschilderwerk dient minimaal eens in de zes jaar volledig uitgevoerd te worden met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij lakwerk is de onderhoudscyclus beduidend korter. Omdat schilderwerk tot regulier onderhoud behoort, zijn hiervoor geen kosten opgenomen. Derhalve worden in deze rapportage standaard geen kosten voor dit onderdeel opgenomen m.u.v. direkt noodzakelijke kosten.


**Gevelconstructie metsel-voeg en stucwerk**

Gevels

Herstellen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	2	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen scheuren incl. het aanbrengen van lintvoegwapening	1,00 pst	€ 2.678

Het metselwerk is over het algemeen in een redelijke conditie. Echter op diverse locatie zijn scheuren ontstaan ten gevolge van zettingen van het huis. Scheuren in metselwerk is een ernstig gebrek en dient met het oog op veiligheid en waterdichtheid hersteld te worden. Wij vragen speciale aandacht voor de volgende locatie:

- scheur voorgevel boven deur
- scheur achtergevel balkon
- uitvallend metselwerk achtergevel boven kozijn slaapkamer
- uitvallen metselwerk achtergevel scheidingswand balkon
- scheur tuinmuur voorzijde



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 4**
**Groepenkast (aardlek / bedrading / schakelmateriaal / groepen)**

Meterkast

Compleet vernieuwen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	3	4	4	



Activiteit:	Hvh	Totaal
Vervangen	1,00 pst	€ 1.190

De elektrische-installatie bestaat uit 2 groepen en is middels een aardlekschakelaar beveiligd. Geadviseerd wordt de aardlekschakelaar(s) twee maal per jaar te testen. Na het indrukken van de testknop moet de installatie direct automatisch uitgeschakeld worden. Gebeurt dit niet, waarschuw dan direct uw installateur. Een volledige handleiding voor gebruik van aardlekschakelaar of aardlekautomaat moet bij uw stoppenkast hangen.

Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten. Woningen van voor 1960 kunnen nog geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van canvas bedrading. In dergelijke gevallen dient deze bedrading te worden vervangen. Indien nog stalen leidingen aanwezig zijn wordt, i.v.m. stroomgeleiding, geadviseerd deze leidingen te vervangen.

Wij adviseren u de groepenkast ten minste met 2 groepen uit te breiden. Daarnaast dient het schakelmateriaal in het geheel nagelopen te worden. Hieraan hebben wij meerdere defecten geconstateerd.

**Waterleidingnet compleet**

Algemeen

Aanwezigheid van loden leidingen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	3	4	



Activiteit:	Hvh	Totaal
Vervangen	1,00 pst	€ 1.488

In de kruipruimte hebben wij geconstateerd dat de drinkwaterleidingen gedeeltelijk van loden leidingen zijn. Dit is niet meer toegestaan, is niet goed voor de volksgezondheid en dient vervangen te worden.

**Mechanische ventilatie-unit**

Toilet / Badkamer

Onvoldoende ventilatie

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	2	4	4	



Activiteit:	Hvh	Totaal
Aanbrengen	1,00 pst	€ 1.012

De in pandige badkamer is niet voorzien van ventilatie en daarnaast ontbreekt de deur. Wij adviseren hier een deur aan te brengen en mechanische ventilatie aan te leggen. De deur dient aan de onderzijde een spleet te hebben van circa 20 mm, zodat er voldoende lucht aangezogen kan worden.

**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 4**
**Schoorsteen metselwerk**

Schoorsteen

Uitgespoeld/afwezig voegwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	2	4	4	
---------	---	---	---	--

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 536

Het metselwerk van de schoorsteen is in een matige conditie. Er is mosvorming en deels uitgespoeld voegwerk geconstateerd. Voordat dit zal leiden tot schade aan het metselwerk dient de schoorsteen gereinigd te worden, vervolgens opnieuw voegen en hydrofoberen.


**Conditie 3**
**Keuken algemeen (excl. apparatuur)**

Keuken

Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

	0	0	0	
--	---	---	---	--

Activiteit:	Hvh
Vervangen	1,00 pst

De keuken is functioneel en verkeert in redelijke staat. De aanwezige keukenapparatuur is tijdens de keuring niet getest op de werking. De keuken is wel gedateerd


**Dakafwerking (pannen, bitumen, kunststof, zink e.d.)**

Dak

Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	3	0	0	
---------	---	---	---	--

Activiteit:	Hvh	Totaal
Geen actie	1,00 pst	€ 119

De meeste hellende daken zijn voorzien van betonnen of keramische dakpannen. Met name de oude keramische soorten vertonen nogal eens vochtdoorslag. Dit kan geen kwaad mits het dakbeschoot en de panlatten d.m.v. voldoende ventilatie snel weer kunnen drogen. De levensduur van pannen bedraagt gemiddeld 50 - 80 jaar. Bij vervanging dient rekening te worden gehouden met nieuwe panlatten en plaatselijk reparatie van het dakbeschoot.

Het advies is, houdt uw dak schoon en controleer de naden en de details van de dakbedekking. Zorg ervoor dat u minimaal 1 maal per jaar uw dak schoon maakt. Dit onderhoud kunt u middels een onderhoudscontract uitbesteden aan een dakdekkersbedrijf.

De keramische pannen van deze woning zijn in redelijke goede staat. Slechts enkele pannen zijn geschilverd, of beschadigd. Wel zijn er enkele pannen die scheef liggen. Het is raadzaam om de pannen in te boeten (recht leggen), zodat het dak goed waterdicht blijft.



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 3**
**Dakafwerking (pannen, bitumen, kunststof, zink e.d.)**

Dak

Aangroei mos, algen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	0	0	0	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Reinigen	1,00 pst	€ 1.131

Het balkon in de achtegevel is voorzien van een bitumineuse dakbedekking, voorzien van rubber tegeldragen en drainage tegels.

De dakbedekking en de tegels zijn erg vervuild, wat de afwatering nadelig beïnvloed. Wij adviseren dan ook dit dak te laten reinigen. Gezien de leeftijd van de dakbedekking is het raadzaam om de dakbedekking tevens te voorzien van een nieuwe laag.


**Kozijnen (beglazing-draai/val/uitzetramen-deuren-puien)**

Gevels / Dak

Deformatie, scheefstand

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
	0	0	0	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Vervangen	1,00 st	€ 893

Het dakraam op zolder heeft zijn einde levensduur bereikt en dient vervangen te worden. Het sluitwerk functioneert niet meer en het raam begint te lekken. Daarnaast is de beglazingskit uitgedroogd. Wij adviseren u dit raam te vervangen door een Velux kantelraam.


**Sanitair toilet / fonteintje / tegelwerk / kraan**

Toilet

Holle tegels / kitwerk

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	2	3	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 298

Het tegelwerk in het toilet, de badkamer en keuken is gedateerd, maar dit is geen gebrek. Wel zijn diverse tegel hol en dienen vervangen te worden. Daarnaast is de aansluiting van het tegelwerk rond het bad niet gekit, maar gevoegd. Dit is een gebrek en dient vervangen te worden.



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning  
 Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 3**
**Gasleidingnet compleet**

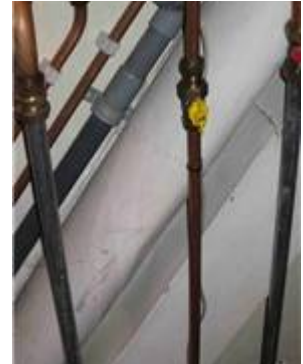
Algemeen

Markering ontbreekt

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Geen actie	1,00 pst	€ 30

Gasleidingen worden voor zover mogelijk visueel beoordeeld, niet afgeperst. Gasleidingen dienen gemarkeerd te zijn, zodat deze als gasleiding herkenbaar zijn. Dit kan bijvoorbeeld middels het aanbrengen van gele tape op meerdere plaatsen.


**Binnenschilderwerk algemeen**

Interieur

Onthechting van ondergrond

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	2	3	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 2.083

Het binnenschilderwerk is wisselend van conditie. De binnenkozijnen en deuren verkeren in een goede conditie. Het houtwerk aan de binnenzijde van de gevels, zoals de plinten en het kozijnhout zijn in mindere conditie. Hier is regelmatig de verflaag losgekomen van de ondergrond.


**Hang en sluitwerk buitenkozijnen (ramen-deuren)**

Gevels / Dak

Hang &amp; sluitwerk, afsluitbaarheid en inbraakwerendheid onvoldoende

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serius	1	5	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Vervangen	1,00 pst	€ 1.131

Het hang- en sluitwerk van de ramen en deuren in de gevels is verouderd, nauwelijks inbraakwerend en soms gecorrodeerd. Wij adviseren u het hang- en sluitwerk te vernieuwen door SKG\*\* hang- en sluitwerk.



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 3**
**Wandafwerking algemeen**

Interieur

Scheuren constructief

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	2	3	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 774

Ten gevolge van zettingen zijn scheuren ontstaan in de stucwerk van de binnenwanden. Deze scheuren komen op meerdere locaties voor en concentreren zich voornamelijk rond aansluitingen van verschillende wanden. Naar verwachting zal de woning niet veel meer zetten en zijn deze scheuren te herstellen.

Daarnaast zijn enkele binnenwanden in de woning voorzien van kalklaag, welke niet meer de sausen is. Wanneer het gewenst is om deze wanden te sausen dient de kalklaag eerst verwijderd te worden.


**Binnenwanden (massief /hol)**

Interieur

Scheuren constructief (funderingszettingen, therm. werking)

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	2	3	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 2.083

Ten gevolge van zettingen zijn scheuren ontstaan in de binnenwanden. Deze scheuren komen op meerdere locaties voor en concentreren zich voornamelijk rond aansluitingen van verschillende wanden. Naar verwachting zal de woning niet veel meer zetten en zijn deze scheuren te herstellen.


**Goten en hemelwaterafvoer(en)**

Dak

70% einde levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	5	3	

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 2.083

De zinken dakgoten zijn in een redelijk staat, maar bevinden zich wel op circa 70% van hun levensduur. Wij adviseren u de goten jaarlijks schoon te maken en te controleren op lekkages. Deze goten zullen naar verwachting rond 2016 aan vervangen toe zijn.

De zinken dakbedekking van de erkers is in goede staat.

Opmerking: Er is geen controle uitgevoerd of de h.w.a.'s aangesloten zijn op de riolering.



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**

**Conditie 3**

**Kozijnen (beglazing-draai/val/uitzetramen-deuren-puien)**

Gevels / Dak

Klemmende delen en plaatselijk houtrot

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serieus	2	4	3	



Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 536

Alle kozijnen in de gevels zijn van hardhout en zijn in een redelijke conditie. Als algemeen punt merken wij op dat de draaiende delen (ramen en deuren) vrijwel allemaal klemmen. Om schade aan het beslag en schilderwerk te voorkomen is het raadzaam om de klemmende delen iets te laten schaven en het schilderwerk te herstellen (gangbaar maken).

De kozijnen op de verdieping zijn voorzien van enkel glas. De kozijnen van de begane grond zijn voorzien van isolatieglas. Voorzijde geplaatst in 1997, achterzijde geplaatst in 2006. De beglazing aan de achterzijde is geventileerd aangebracht. Aan de voorzijde is dit niet het geval. Gezien de leeftijd van dit glas adviseren wij u dit verder niet meer aan te passen.

Op een enkele plek hebben wij houtrot geconstateerd. De houtrot is beginnend, maar kan zich redelijk snel uitbreiden. Derhalve is het zaak dat dit op korte termijn hersteld wordt. Hierbij aandacht gevraagd voor het raam in de slaapkamer voorgevel, kozijnen achtergevel begane grond en de onderdorpel van de dubbele deur in de slaapkamer achter.

**Fundering (op staal/ paalfundering hout/beton)**

Fundering

Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Serieus	2	4	3	



Activiteit:	0	Hvh
Geen actie		1,00 pst

De woning is op staal gefundeerd. Bij funderingen op staal wordt direct gefundeerd op een grondslag met voldoende draagkracht (vaste) of op grondverbetering. Enige zetting is hierbij niet ongebruikelijk. Zetting kan ontstaan kort na de nieuwbouw of door veranderingen in de ondergrond. (bijv. wijzigingen grondwaterstand).

De woning is door de loop der tijd gezet. Dit heeft geleid tot een aantal scheuren in het metselwerk, binnenwanden en plafonds, welke elders in dit rapport behandelen.



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 3**
**Gevelafwerking voegwerk geknipt**

Gevels

Uitgespoeld/afwezig voegwerk en reinigen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	2	3	3	
---------	---	---	---	--

Activiteit:	Hvh	Totaal
Herstellen	1,00 pst	€ 2.083

Over het algemeen is het voegwerk in een goede conditie. Echter op diverse plaatsen is voegwerk uitgespoeld, of uitgevallen. Het uitgevallen voegwerk is vaak het gevolg van de eerder genoemde scheuren in het metselwerk. Het voegwerk heeft een belangrijke functie in het waterdicht houden van de gevel. Derhalve dienen deze gebreken hersteld te worden. Wij vragen speciale aandacht voor de volgende locaties:

- uitgespoeld voegwerk tuinmuur voorzijde reinigen en herstellen
- uitgespoeld voegwerk achtergevel balkon
- uitgevallen voegwerk achtergevel begane grond


**Conditie 2**
**Vloerconstructie hout / beton**

Interieur

Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

Ernstig	0	0	0	
---------	---	---	---	--

Activiteit:	Hvh
Geen actie	1,00 pst

Geen opmerkingen. Begane gondvloer woonkamer en keuken is niet geïnspecteerd


**Kruipruimte**

Luiklocatie : achtergevel/achterdeur

Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
-------	-------------	--------	----------	-------------------

	0	0	0	
--	---	---	---	--

Activiteit:	Hvh
Geen actie	1,00 pst

De kruipruimte was droog en er zijn geen noemenswaardige gebreken geconstateerd. De kruipruimte wordt tijdens de inspectie (visueel) beoordeeld bij de aanwezige kruipluiken.

Onder de hal is de kruipruimte toegankelijk en geïnspecteerd. Hier is de bodem afgesloten middels een betonvloer en is de kruipruimte draag en in goede staat.

De kruipruimte onder de woonkamer en keuken is, voorzover waarneembaar, niet voorzien van een kruipluik. Hierdoor is deze kruipruimte niet geïnspecteerd. Wel hebben wij in de gevel vloeiende ventilatievoorzieningen waargenomen.



**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**
**Conditie 2**
**Binnenriolering (gres / gietijzer / pvc / beton)**

 Algemeen  
 Algemeen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Ernstig	3	1	2	

 Activiteit: 0 Hvh  
 Geen actie 1,00 pst

Er zijn voor zover zichtbaar geen gebreken aan de kunststof afvoerleidingen welke in de woning zijn aangebracht.


**Buitenriolering (gres/ gietijzer/ pvc / beton)**

 Tuin  
 Algemeen

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	3	3	2	

 Activiteit: Hvh  
 Geen actie 1,00 pst

De buitenriolering is niet visueel te inspecteren en derhalve niet beoordeeld.


**C.V.-installatie totaal (appendages / rookgasdoorvoer)**

 Zolder  
 Laatste onderhoudsbeurt 2009

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	4	2	

 Activiteit: Hvh Totaal  
 Algemeen 1,00 pst € 149

Geadviseerd wordt de cv-installatie periodiek te laten onderhouden. Goed onderhouden en juist afgesteld apparatuur verhoogt de levensduur, bespaart energie en is goed voor het milieu.

Tijdens de inspectie worden de technische installaties, voor zover mogelijk, visueel beoordeeld op hun fysieke conditie. Dit houdt in dat de installaties niet op hun goede werking en capaciteit (kunnen) worden beoordeeld en niet kan worden vastgesteld of ze voldoen aan de huidige geldende eisen en voorschriften. De nutsbedrijven en/of waarborginstallateurs kunnen u een volledig inzicht geven in de staat van de installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

De ketel is van het merk AGPO, type Econcompact 225C en betreft een combiketel. Volgens de makelaar is de ketel in 2007 geplaatst, maar dit was verder niet waarneembaar. De ketel ziet er verzorgd uit is verkeerd in goede staat. Vuuslag, tappunt en handleiding zijn aanwezig. De ketel heeft in 2009 voor het laatst een onderhoudsbeurt gehad. Wij adviseren u de ketel jaarlijks een onderhoudsbeurt te geven. Hiervoor zijn ook all-in servicecontracten af te sluiten.





**PBS-BTK-0000 • Tussenwoning**  
**Voorbeeldstraat 1 • Voorbeeldstad**

**Conditie 2**

**Dakconstructie totaal**

Dak

Geen gebreken

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Aspect/prioriteit
Gering	2	4	2	

Activiteit: 0

Geen actie

Algemeen: In het dakbeschoot van "oudere" woningen is het niet ongebruikelijk sporen van houtboorders (houtworm) aan te treffen, wat zelden leidt tot ingrijpend herstel. Bij constatering van actieve insecten (zichtbaar door aanwezigheid van vers boormeel), adviseren wij u een specialist te raadplegen om deze insecten te bestrijden.

In deze woning zijn zowel het dakbeschoot als de gordingen in een goede staat. Op een enkele plaats zijn wat leksporen gevonden van een oude lekkage. Dit kan echter ook van een afgewaaide pan zijn tijdens een storm. Doordat de kap niet geïsoleerd is kan het dakbeschoot altijd goed ventileren. Zodra de kap geïsoleerd gaat worden adviseren wij om de bovenzijde van het dakbeschoot te voorzien van een damp-open en vochtkerende folie te voorzien. Hierdoor is en blijft het dak altijd waterdicht. Ook bij stuifsnieuw, of een afgewaaide dakpan.



Totaal object

€ 28.501