

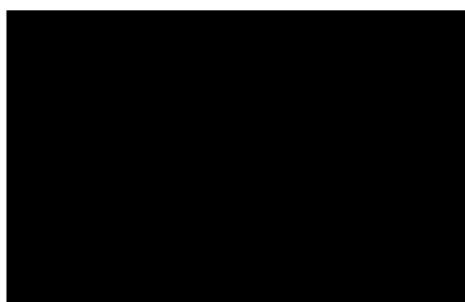
Samenvatting

Gebreken en risico's



van het bouwkundig onderzoek
uitgevoerd aan:

Kerkweg 103
2985 AN Ridderkerk



Inhoudsopgave

Inleiding

Nader onderzoek

Kostenoverzicht

Geconstateerde gebreken

- Gevels en kozijnen
 - Daken en goten
 - Constructieve aanpassingen
 - Installaties, elektra, water en gas
 - Keuken en sanitair
 - Interieur
 - Kelder / trapkast
-

Beperkt of niet waarneembaar

Hoe nu verder

Overige diensten

Nader onderzoek

Toelichting

Een bouwkundige keuring is een visueel, steekproefsgewijs onderzoek. Dit heeft zijn beperkingen. Soms kan de inspecteur een onderdeel niet, of niet volledig beoordelen, maar zijn er wel signalen die voor de inspecteur aanleiding zijn nader onderzoek aan te raden. Deze onderdelen worden op deze pagina opgesomd met een inschatting van het risico. Het niet opvolgen van het advies van de inspecteur met betrekking tot het laten uitvoeren van nader onderzoek kan mogelijk grote financiële gevolgen veroorzaken. Wij helpen u daar graag bij. Meer informatie vindt u op perfectkeur.nl/naderonderzoek en onder het hoofdstuk "Hoe nu verder".

Inschatting risico's

De risico-inschattingen worden op basis van de kennis, ervaring en interpretatie van de inspecteur aangegeven. Hij doet dit naar beste weten en inzicht, maar het blijft een indicatie, waarvan wij de juistheid niet kunnen garanderen.

-  Grote kans op (meer) schade - nader onderzoek wordt sterk aangeraden - hoge urgentie
-  Het risico lijkt aanvaardbaar, maar om zekerheid te krijgen – wordt nader onderzoek aanbevolen – gemiddelde urgentie. Neem bij uw afweging het (financiële) schaderisico mee.
-  Laag risico – nader onderzoek alleen nodig indien zekerheid door u gewenst is. Deze vindt u terug in het volledig rapport.

Aanbevolen nader onderzoek

Risico	Hoofdgroep	Onderdeel
	Interieur	Binnenwanden
	Installaties, elektra, water en gas	Elektra, Groepenkast
	Installaties, elektra, water en gas	Elektra, Systeem
	Constructieve aanpassingen	Wijzigingen, Dakkapel / dakopbouw
	Constructieve aanpassingen	Wijzigingen, Muurdoorbraak
	Constructieve aanpassingen	Wijzigingen, Wijziging van de vloer
	Constructieve aanpassingen	Wijzigingen, Aanbouw geplaatst
	Daken en goten	Dak van aanbouw, Dakbedekking, Bitumen
	Daken en goten	Dak van aanbouw, Dakbedekking, Dakpannen
	Daken en goten	Dak van aanbouw, Dakbedekking, Afwijkende situatie



Daken en goten

Dak van aanbouw, Dakbeschot, Niet
waarneembaar



Daken en goten

Dak van aanbouw, Dakconstructie, Constructie
niet zichtbaar



Kostenoverzicht

Een uitgebreide toelichting op de kostenberekeningen, de opbouw en de functie hiervan is opgenomen in het volledige bouwkundig rapport.

Hoofdgroep	NO	Directkosten		Termijncosten	Totaalkosten
		0 - 2 mnd	3 - 12 mnd	1 – 5 jaar	
Gevels en kozijnen				1.140	1.140
Daken en goten	✓	3.100	22.500	900	26.500
Constructieve aanpassingen	✓		18.620		18.620
Installaties, elektra, water en gas	✓	620	225		845
Keuken en sanitair		7.500	4.000	120	11.620
Interieur			3.675	2.400	6.075
Kelder / trapkast					
Subtotaal		€ 11.220	€ 49.020	€ 4.560	€ 64.800
Totaal		€ 60.240	€ 4.560	€ 64.800	

Toelichting

Kosten	Binnen	Beoordeling	Betekenis
Direct	0 - 2 mnd	Slecht	Herstel/vervanging is op zeer korte termijn noodzakelijk.
	3 - 12 mnd	Onvoldoende	Herstel/vervanging is noodzakelijk binnen maximaal 1 jaar.
Termijn	1 - 5 jaar	Voldoende	Herstel/onderhoud is voorzien binnen 1 tot 5 jaar.
NO	✓	Nader onderzoek	Nader onderzoek wordt aangeraden. De kosten hiervan en mogelijke herstelkosten als gevolg daarvan, zijn geen onderdeel van dit overzicht.

LET OP: De opgenomen en vermelde kosten zijn indicatief. Lees daarbij ook de toelichting onder "informatie vooraf". Wij benadrukken dat de prijzen die door derden, zoals aannemers en dakdekkers, worden gehanteerd hier aanzienlijk van kunnen afwijken. Dit is afhankelijk van de regio en andere omstandigheden. Deze (regionale) prijsverschillen kunnen niet in dit kostenoverzicht worden meegenomen. Om deze reden kunnen geen rechten worden ontleend aan hier genoemde bedragen, en raden wij aan om altijd meerdere offertes op te vragen bij lokale leveranciers voor een nauwkeurigere kosteninschatting.

- * De post direct geeft de kosten weer van bouwkundige gebreken die direct en/of binnen 1 jaar hersteld/vervangen dienen te worden. Deze kosten worden vaak als ontbindende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomst.
- ** De kosten 1-5 jaar worden in deze samenvatting uitsluitend in het kostenoverzicht meegenomen om het kostenplaatje volledig inzichtelijk te krijgen. De bevindingen worden hier niet meegenomen. Deze zijn terug te vinden in het complete gedetailleerde bouwkundig rapport.

Geconstateerde gebreken

Gevels en kozijnen

Kozijnen - Soort materiaal

Kunststof (kozijn)

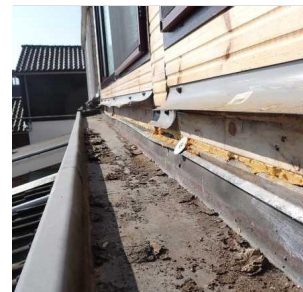
Gebreken aan lood

Er zijn gebreken opgemerkt aan het lood. Hiermee verliest het deels zijn functie en kan er lekkage ontstaan. Vooralsnog gaan we ervan uit dat door middel van een reparatie de gebreken kunnen worden hersteld. Op langere termijn zal het geheel moeten worden vervangen, Tot de vervanging moet u rekening houden met hogere onderhoudskosten.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd):

€ 0



Daken en goten

Dak hoofdgebouw - Dakbedekking

Dakpannen

Bevestiging dakpannen

Meerdere dakpannen liggen los en verzakken. Dit kan opgelost worden door in de dakpan een gaatje te boren. Bevestig hierna de dakpan middels een schroef aan de ondergelegen panlat.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd):

€ 600



Afwijkende situatie

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

Dakkapel dient op last van de gemeente Ridderkerk te worden verwijderd daar de benodigde vergunning ontbreekt.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd):

€ 2.500



Dakkapel - Afwijkende situatie

Dakkapel afgeschreven

De dakkapel verkeert in een zeer slechte constructieve staat. Volledige vervanging is noodzakelijk. De opgenomen kosten zijn een indicatie en afhankelijk van de gewenste uitvoering en de omstandigheden.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd):

€ 22.500



Constructieve aanpassingen

Wijzigingen - Muurdoorbraak

NO

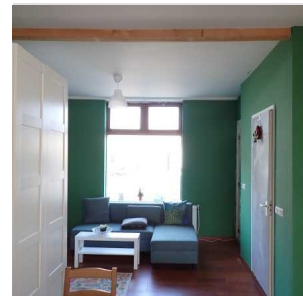


Conditie van de aangepaste muur / constructie

Er is een constructieve wijziging toegepast. Er is extra aandacht gegeven aan deze wijziging en de aansluiting van de oude en de nieuwe constructie. Hierbij zijn afwijkingen geconstateerd. Indien geen nader onderzoek wordt geadviseerd, heeft dit geen constructieve betekenis en kan deze afwijking esthetisch hersteld worden en gehandhaafd blijven.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 1.120



Wijzigingen - Aanbouw geplaatst

NO



De conditie van het dakvlak

De aanbouw is van dusdanige constructieve aard dat deze in zijn totaliteit dient te worden afgebroken en vervangen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 17.500



Wijzigingen - Wijziging van de vloer

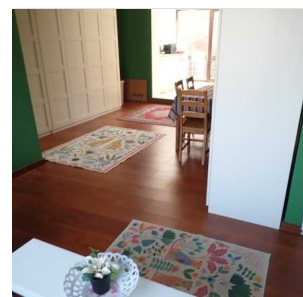
NO



Aangepaste vloerconstructie

Er is een aanpassing gedaan aan de constructie.

Beoordeling: **Onvoldoende**



Installaties, elektra, water en gas

Elektra - Groepenkast

NO



Conditie van de groepenkast

De groepen en de meterkast verkeren in een slechte conditie. Er zijn gebreken waargenomen. Het geheel lijkt te kunnen functioneren, maar is wel onveilig. De gebreken dienen per direct te worden hersteld.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 620



Elektra - Systeem

NO 

Amateuristische aanpassingen

Er zijn aanpassingen gedaan aan het elektrasysteem. Deze zijn niet professioneel uitgevoerd en veroorzaken een onveilige situatie. Geadviseerd wordt om het gehele systeem door een deskundige te laten controleren om een duidelijk en compleet beeld te krijgen van de installatie. Er moeten enkele kleine aanpassingen uitgevoerd worden. De kosten kunnen oplopen naar gelang de bevindingen van de installateur zijn.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 225

Keuken en sanitair

Keuken - Afwijkende situatie

Begane grond

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

De keuken bevindt zich in de aanbouw, daarbij is de montage van de keuken zeer amateuristisch gebeurt, aanbeveling is om deze demonteren en opnieuw te plaatsen.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 4.000



Badkamer - Afwijkende situatie

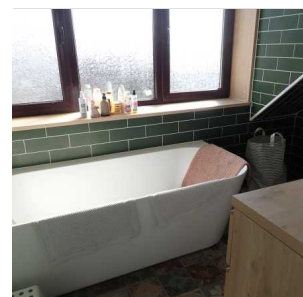
1e Verdieping

Bijzonderheden die expliciet worden opgenomen in deze rapportage

De badkamer bevindt zich onder de dakkapel aan de achterzijde, deze dient te worden vervangen. Hierdoor zal naar alle grenzende waarschijnlijkheid schade ontstaan aan de badkamer, beter is dan ook om deze in zijn totaliteit te vervangen.

Beoordeling: **Slecht**

direct (0 - 2 mnd): € 7.500



Interieur

Binnenwanden

Interieur algemeen

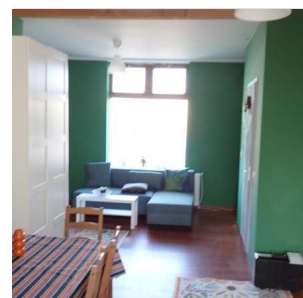
NO 

Bevindingen aan de wand(en)

De wanden zijn geïnspecteerd op overige gebreken. Hierbij is opgemerkt dat de montage te wensen overlaat. Tevens kunnen er geen uitspraken worden gedaan over de constructie!

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 3.000



Trappen - Trappen en leuning

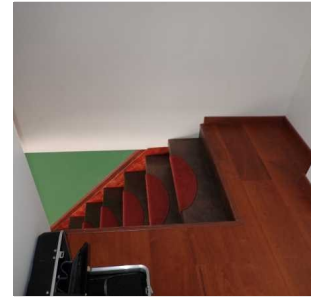
Interieur algemeen - Hout

Balustrade/trapleuning

Er is geen leuning, hekwerk of balustrade aanwezig en/of een deel ervan ontbreekt. Deze situatie is onveilig en dient te worden hersteld. Ontbrekende onderdelen dienen alsnog aangebracht te worden zodat een veilige situatie ontstaat.

Beoordeling: **Onvoldoende**

direct (3 - 12 mnd): € 675



Kelder / trapkast

Kelderwanden

Vocht in wanden

Er is vocht aanwezig in de wanden. Het vocht kan wellicht op verschillende manieren (preventief) worden bestreden. Om te komen tot een totaal herstelplan is vervolg inspectie (indien aanbevolen) noodzakelijk. Het oplossen van dergelijke problemen kan kostbaar zijn. Laat u hierover goed informeren. De kosten van een nader onderzoek zijn afhankelijk van het soort onderzoek.

Beoordeling: **Onvoldoende**

