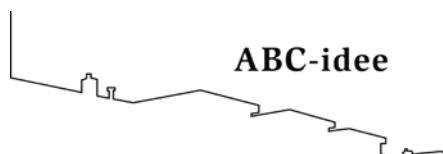


# ABC-Idee

## Bouwtechnische keuring

opname datum: 12-06-2020



**ABC-idee**

Rijdt 22  
6631 AT Horssen  
[info@abc-idee.nl](mailto:info@abc-idee.nl)  
0487 769072  
06 53437595



---

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| opname datum: | 12-06-2020                 |
| bouwkundige:  | Ir. H. van der Meer        |
| type:         | School                     |
| adres:        | Meester van de Venstraat 2 |
| plaats:       | Maasbommel                 |

---

**BEKNOPT VERSLAG VAN EEN  
BOUWTECHNISCHE KEURING**

**De bouwkundige hanteert bepaalde waarderingsnormen en afkortingen, zie hiervoor onderstaand overzicht:**

---

***Waarderingsnormen en afkortingen***

---

|     |             |                                                                                        |
|-----|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ++  | goed        | zo goed als nieuw; normaal onderhoud                                                   |
| +   | voldoende   | niet nieuw/geen aanwijsbare gebreken;<br>normaal onderhoud                             |
| o   | matig       | kleine gebreken/veroudering;<br>reparatie/meer onderhoud                               |
| -   | onvoldoende | grote gebreken/veroudering;<br>renovatie/vervanging z.s.m.                             |
| -/- | slecht      | ernstige gebreken/schade; risico op gevaar/gevolgschade;<br>renovatie/vervanging nodig |

---

***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 zijn 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.e./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 het bouwonderdeel of constructie is bloedgelegd).  
Indien mogelijk zal onder voorbehoud en met ruime marge 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 opmerkingen /vragen.

## NAMENLIJST VAN BOUWKUNDIGE ONDERDELEN BINNEN: *begane grond*

|                            |                                                    |                                                         |
|----------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| dakbeschot                 |                                                    | n.v.t.                                                  |
| kapconstructie             |                                                    | n.v.t.                                                  |
| dakdoorvoeringen           |                                                    | niet zichtbaar                                          |
| plafond                    | +/-0                                               | mogelijk asbesthoudend plafond verwarmingsruimte achter |
| dragende wanden            | +                                                  |                                                         |
| scheidingswanden           | +                                                  |                                                         |
| binnen kozijnen/<br>deuren | +/-0                                               |                                                         |
| hang- en sluitwerk         | +/-0                                               |                                                         |
| beglazing<br>enkel/dubbel  | +/-0                                               | dubbele beglazing                                       |
| natte ruimtes              | 0                                                  | sanitaire ruimten zijn gedateerd                        |
| vloer                      | +                                                  |                                                         |
|                            |                                                    |                                                         |
| meterkast                  | 0                                                  | oude groepenkasten                                      |
| keuken                     | 0                                                  | gedateerd                                               |
|                            |                                                    |                                                         |
| algemeen                   | container achter gebouw is in slechte staat        |                                                         |
| houtrot/insecten           | geen aangetroffen                                  |                                                         |
| isolatie                   | geen aangetroffen                                  |                                                         |
| ventilatie                 | natuurlijke ventilatie sanitaire ruimten en keuken |                                                         |
| vochtgehalte               | goed                                               |                                                         |
| brandveiligheid            | goed                                               |                                                         |

## OPNAMELIJST VAN BOUWKUNDIGE ONDERDELEN: *elektrische installatie*

### ELEKTRA

De elektrische installatie/bedrading wordt visueel beoordeeld door middel van bijv. het openmaken van een wandkontaktdoos. 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.

| OMSCHRIJVING                                                    | OPMERKINGEN                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| bedrading/buizen/dozenbedrading/buizen/dozen                    | wat gedateerde installatie                                                               |  |
| schakelmateriaal                                                | idem                                                                                     |  |
| groepenkast, aardlekschakelaar                                  | oude groepenkasten                                                                       |  |
| aarding                                                         | aanwezig                                                                                 |  |
| keuring/doorverwijzing<br>nutsbedrijf/ installateur geadviseerd | <input checked="" type="checkbox"/> ja<br><input type="checkbox"/> nee                   |  |
| <b>DIVERSEN (info)</b>                                          |                                                                                          |  |
| - meeloper                                                      | Opdrachtgever: niet aanwezig<br>Makelaar: n.v.t.                                         |  |
| - weertype op dag opname<br>- temperatuur in de woning          | geen bewolking, droog<br>22 °C                                                           |  |
| - bouwjaar<br>- specifieke aandachtspunten                      | 1973                                                                                     |  |
| - verkoopprijs<br>- website verkoper                            | n.v.t.<br>n.v.t.                                                                         |  |
| - totale woonopp/inhoud<br>- vve/cooperatie: hoeveel leden      | onbekend<br>n.v.t.                                                                       |  |
| - beheerder<br>- reservering voor onderhoud                     | n.v.t.<br>n.v.t.                                                                         |  |
| - wanneer gesplitst<br>- aanschrijving                          | n.v.t.<br>n.v.t.                                                                         |  |
| - funderingsonderzoek/klassen<br>- stadsvernieuwingsgebied      | n.v.t.<br>n.v.t.                                                                         |  |
| - dak/bedekking (jaar)<br>- olietank/verontreiniging enz.       | verouderde dakbedekkingen; jaar onbekend<br>onbekend/asbesthoudende platen tpv cv-ruimte |  |
|                                                                 |                                                                                          |  |
|                                                                 |                                                                                          |  |
|                                                                 |                                                                                          |  |

## OPNAME VAN BOUWKUNDIGE ONDERDELEN: *verwarming/warmwaterbereiding*

### VERWARMING

Moederhaarden, cv-installaties, gaskachels, open haarden, schoorstenen, rookkanalen, etc. worden door de bouwkundige visueel beoordeeld. 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). 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. Wanneer de installatie oud is kan deze door het nutsbedrijf worden gecontroleerd op lekkage. Kijk ook even naar de eventuele opmerkingen over dit onderwerp.

| OMSCHRIJVING                                                      | OPMERKINGEN                                                                                         |                             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| cv-ketel en bouwjaar                                              | 4 cv-combiketels uit 2008                                                                           |                             |
| cv-leidingen,<br>radiatoren/convectoren                           | radiatoren redelijk, veel roestend leidingwerk in de kruipruimte, deel roestende delen begane grond |                             |
| be- en ontluchting cv-ruimte                                      | aan- en afvoer van verbrandingslucht                                                                |                             |
| rookgasafvoer (ketel, geiser, enz.)<br>schoorsteen                | goed                                                                                                |                             |
| expansievat                                                       | aanwezig                                                                                            |                             |
| warmwaterbereiding<br>( <u>keuken</u> en badkamer)                | geiser t.p.v. keuken                                                                                |                             |
| waterleidingen                                                    | redelijk                                                                                            |                             |
| loden leidingen                                                   | geen aangetroffen                                                                                   |                             |
| gevelkachels                                                      | n.v.t.                                                                                              |                             |
| keuring/doorverwijzing/nuts-<br>bedrijf/ installateur geadviseerd | <input checked="" type="checkbox"/> ja<br><input type="checkbox"/> nee                              | i.v.m. roestend leidingwerk |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |
|                                                                   |                                                                                                     |                             |

## OPNAMELIJST VAN BOUWKUNDIGE ONDERDELEN BINNEN: *kruipruimte*

### KRUIPRUIMTE

Onder de woning bevindt zich meestal een kruipruimte. Soms is deze toegankelijk en zal de bouwkundige een visuele inspectie kunnen uitvoeren: vanaf het kruipluik, 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.

| OMSCHRIJVING                                                                                                                                                                                                                      | OPMERKINGEN                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| bereikbaarheid kruipruimte<br><input checked="" type="checkbox"/> wel, via kruipluiken<br><input type="checkbox"/> niet bereikbaar                                                                                                |                             |
| visuele beoordeling kruipruimte<br><input checked="" type="checkbox"/> beperkt, vanuit de vloeropening<br><input checked="" type="checkbox"/> beperkt, door betreding t.p.v. het mangat<br><input type="checkbox"/> niet mogelijk |                             |
| bodem kruipruimte tijdens inspectie<br><input type="checkbox"/> droog<br><input checked="" type="checkbox"/> vochtig<br><input type="checkbox"/> zeer nat                                                                         |                             |
| waterleidingen<br><input checked="" type="checkbox"/> koper<br><input type="checkbox"/> lood (vervangen)<br><input type="checkbox"/> anders                                                                                       |                             |
| riolering<br><input type="checkbox"/> gresbuizen<br><input type="checkbox"/> gietijzer<br><input checked="" type="checkbox"/> kunststof<br><input type="checkbox"/> anders                                                        | klein deel was zichtbaar    |
| vloer (incl. constructie)<br><input type="checkbox"/> hout<br><input checked="" type="checkbox"/> beton<br><input type="checkbox"/> vloer anders                                                                                  |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                             |
| isolatie                                                                                                                                                                                                                          | geen aangetroffen           |
| ventilatie                                                                                                                                                                                                                        | geen aangetroffen           |
| kelder                                                                                                                                                                                                                            | n.v.t.                      |
| houtrot/insecten                                                                                                                                                                                                                  | rotte delen ingebracht hout |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                   |                             |

**OPNAMELIJST VAN BOUWKUNDIGE ONDERDELEN BUITEN:** *dak/gevels/enz.*

|                                              |        |                                                                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------|
| schoorsteen                                  | +/-0   | voegwerk schoorsteen moet worden hersteld                        |
| dakbedekking platte daken                    | 0      |                                                                  |
| dakbedekking schuine daken                   |        | n.v.t.                                                           |
| zink/lood                                    | 0/-    | loodwerk moet worden vervangen tpv dak                           |
| goten/regenpijpen                            | +/-0   |                                                                  |
| goot/dakbetimmering                          | 0/-    | veel rotte en aangetaste delen aanwezig                          |
| buiten kozijnen/(draai-)ramen, deuren        | +/-0/- | rotte delen kozijnen/ramen/deuren                                |
| buitenschilderwerk van kozijnen/ramen/deuren | 0/-    | al het houtwerk moet worden geschilderd                          |
| overige buitenschilderwerk                   | 0/-    | idem                                                             |
| geveltimmerwerk                              | 0/-    | veel rotte en aangetaste delen aanwezig                          |
| metselwerk                                   | +      |                                                                  |
| voegwerk                                     | +/-0   | deel voegwerk moet worden hersteld                               |
| lateien                                      | +      |                                                                  |
|                                              |        |                                                                  |
| overige gebouwen                             |        | n.v.t.                                                           |
| terreinafscheiding/<br>verharding            | 0      |                                                                  |
| ankers                                       |        | niet zichtbaar                                                   |
| balkon(s)                                    |        | n.v.t.                                                           |
| algemeen                                     |        | schade aan betonbalk rondom verhoogd dak door roestende wapening |
| riolering                                    |        | geen problemen aangetroffen                                      |
| fundering                                    |        | geen verzakkingen aangetroffen                                   |
| ventilatie kruipruimte                       |        | geen aangetroffen                                                |
| hang en sluitwerk (*, **, ***), inbraakpr.   |        | geen politiekeurmerk aanwezig                                    |

## ALGEMENE OPMERKINGEN/VRAGEN

---

Het gebouw is in redelijke staat.

---

De binnenzijde is gedateerd en heeft een opfrisbeurt nodig.  
Er zijn veel verouderde onderdelen aanwezig.

---

Aan de buitenzijde is er veel achterstallig onderhoud aanwezig.  
Een deel van de puien zal vervangen moeten worden.

---

De dakbedekkingen zijn versleten.

---

## VOORWAARDEN

De keuring geschiedt op basis van een “visuele inspectie”. Specialistisch onderzoek, breekwerk constructieberekeningen, enz. worden niet uitgevoerd. Wel wordt er in voorkomende gevallen op gewezen dat het zinnig is dit onderzoek of deze berekeningen te laten uitvoeren (zie ook het onderdeel algemene opmerkingen/vragen). De resultaten daarvan en de kosten die eventueel herstel met zich meebrengen zijn echter op het moment van de keuring vaak niet aan te geven. Iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de gegevens in dit schriftelijk rapport wordt beperkt tot maximaal de vergoeding die door de opdrachtgever voor het rapport is voldaan aan de uitvoerder van de opdracht. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Dienovereenkomstig aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid.

## RAMING TE VERWACHTEN KOSTEN

|                                                                                                             | directe<br>kosten | 5 jaar | kosten verbetering<br>(advies) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|--------------------------------|
| <b>2 Betonwerk</b><br>herstel betonbalk rondom verhoogd dak                                                 | 8000              |        |                                |
| <b>3 Metselwerk</b><br>reparaties<br>voegwerk herstel                                                       | 1500<br>3200      |        |                                |
| <b>6 Kozijnen, ramen en deuren</b><br>reparaties buiten<br>kozijnen/deuren binnen<br>incl beslag            | 25000             |        | PM                             |
| <b>8 Dakbedekkingen</b><br>vervangen dakbedekkingen platte<br>daken 500 m2<br>vervangen/aanbrengen loodwerk | 40000<br>3000     |        |                                |
| <b>12 Tegelwerk</b><br>renoveren sanitaire ruimten                                                          |                   |        | 40000                          |
| <b>14 Plafond en wandsystemen</b><br>vervangen deel plafonds                                                | 4000              |        |                                |
| <b>15 Afbouwtimmerwerk</b><br>vervangen rotte/aangetaste delen<br>betimmeringen                             | 8000              |        |                                |
| <b>16 Schilderwerk</b><br>schilderwerk buitenzijde                                                          | 11000             |        |                                |
| <b>17 Behangwerk, vloerbedekking etc</b><br>schilderwerk binnen                                             |                   |        | PM                             |
| <b>19 Binnenriolering</b><br>controle rioleringen                                                           | 200               |        |                                |
| <b>20 Waterinstallaties</b><br>controle installatie                                                         | 250               |        |                                |
| <b>23 Verwarmingsinstallaties</b><br>vervangen roestend leidingwerk<br>vervangen gedateerde radiatoren      | 6000              |        | 7000                           |
| <b>24 Ventilatieinstallaties</b><br>verbeteren ventilatie gebouw                                            |                   |        | 5000                           |
| <b>25 Electrotechnische installaties</b><br>renoveren meterkast<br>renoveren rest installatie               |                   |        | 3000<br>8000                   |
| <b>26 Keuken</b><br>vervangen keuken                                                                        |                   |        | 10000                          |



de centrale ruimte



zijruimte naast de centrale ruimte



het gebouw is voorzien van dubbele beglazing



de gang naar de entree linkerzijgevel



ruimte 5



idem; oudere dubbele beglazing



idem; roestende delen radiatoren



de werkkast



ventilatioerooster in buitenwand werkkast



de meterkast; oude groepkasten; geen  
aardlekschakelaar aanwezig



ruimte 4



idem; radiatorknop mist, roestend leidingwerk



idem; gebroken vensterbank



de hoofdentree



sanitaire ruimte nr. 15



idem



idem; natuurlijke ventilatie



idem; het daklicht; geen deugdelijke afwerking, isolatieplaat dak is zichtbaar



sanitaire ruimte nr. 16



idem; aantal kapotte tegels



idem; natuurlijke ventilatie



ruimte nr. 3/13



idem



ruimte nr. 14 en 10



idem; de geiser



deur rechterzijgevel; beschadigde onderdorpel



keukenblok ruimte nr. 10



natuurlijke ventilatie keuken



aparte oude groepenkast met aardlekschakelaar



ruimte nr. 12



ruimte nr. 11



toiletgroep achter



idem



de doucheruimte



idem; lekkageplekken tpv daklicht



idem; natuurlijke ventilatie in wand,  
scheuren in wand rondom rooster



ruimte nr. 9



idem; mogelijk asbesthoudend plafond



idem



losse container achter gebouw hoek links achter

container is in matige staat



idem; meerdere lekkageplekken



de kruipruimte tpv ruimte nr. 18

idem



idem; zwaar roestend leidingwerk



idem

de watermeterput



vochtinwerking en roestend hoekijzer rondom  
luik watermeterput



de kruipruimte tpv ruimte 9



veel slooponderdelen in de kruipruimte, rotte delen en mogelijk aantastingen door insecten; dringend advies is de gehele kruipruimte vrij te maken



idem



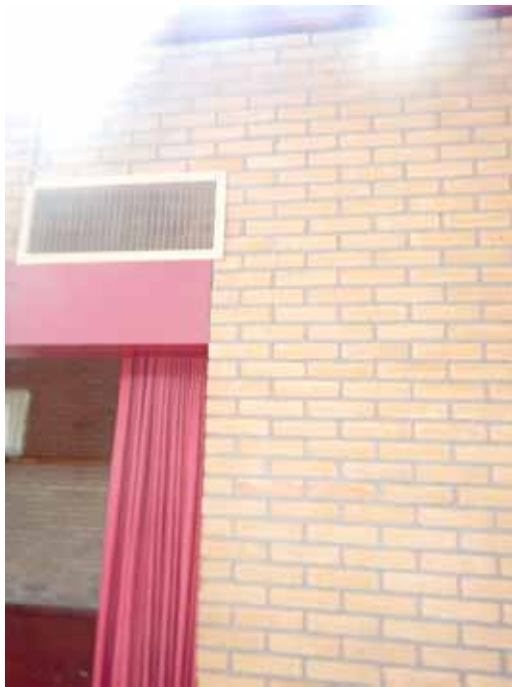
nogmaals zwaar roestend leidingwerk  
in kruipruimten



de kruipruimte



idem



scheurvorming in metselwerk rondom opleggingen balken



aanzicht voorgevel rechterzijde



aanzicht voorgevel linkerzijde



raam tpv voorgevel is dichtgezet met plaat



achterstallig schilderwerk houtwerk buiten



idem; redelijk veel rotte delen houtwerk



idem



enige slijtage voegwerk gevels



aanzicht rechterzijgevel



ingewaterde delen deur zijgevel



open stootvoegen t.b.v. ventilatie spouw



entree tpv rechterzijgevel



voegwerk onderzijden gevels moet worden hersteld



aanzicht achtergevel



idem



horizontale scheuren in achtergevel



deur in achtergevel t.b.v. cv-ruimte



idem; rotte delen deur



de cv-ruimte



mogelijk asbesthoudende platen tegen deur



de 4 cv-ketels uit 2008





de linkerzijgevel



scheur in metselwerk hoek achterzijde



entree tpv linkerzijgevel



ook tpv linkerzijgevel achterstallig schilderwerk  
houtwerk;  
veel rotte/aangetaste delen houtwerk



aangetaste delen gevelbetimmeringen  
bovenzijden gevels



dakbedekking lager gelegen dak; kunststof met  
zeer veel herstelde delen



idem



meerdere herstelde delen zijn met kit  
aangebracht



redelijk veel schade aan betonbalk rondom gevel  
hoger gelegen deel;  
loodwerk moet worden vervangen



kozijnen verhoogd deel zijn in matige staat



idem; scheuren in het beton door roestende wapening



veel rotte delen gevelbetimmeringen hoger gelegen deel



idem



aanzicht hoek rechterzijde voorgevel



aanzicht voorgevel



roestende delen kozijnen; zwaar achterstallig schilderwerk



de afvoeren moeten worden schoongemaakt



aanzicht hoek linkerzijde voorgevel



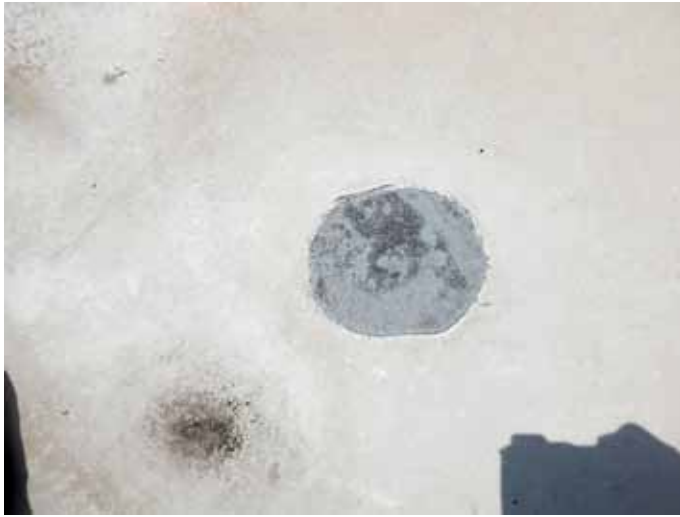
idem; zware scheuren in het beton door roestende wapening



aanzicht gevel achterzijde



slijtage voegwerk schoorsteen is zichtbaar



craquelé in kunststof dakbedekking rondom reparaties



het hoofddak; bitumen dakbedekking



idem; zeer veel opbollende delen dakbedekking



matig loodwerk rondom schoorsteen



ondeugdelijke afdekking afvoer op schoorsteen  
door tegels en door zinken plaat op kitwerk



op enige plaatsen craquelé in bitumen