

Rapportage bouwtechnisch onderzoek



Nicolaas Beetsstraat 14
9673 GC Winschoten

RA-19/621
14 augustus 2019



INHOUD:

1. Voorblad + foto geïnspecteerd object
2. Gegevens aanvrager + keuringsinstantie
3. Gegevens geïnspecteerd object
4. Kostenraming totale inspectie
5. Raming van eventuele verbeteringskosten
6. Keuringsresultaten algemene onderdelen
7. Keuringsresultaten per bouwlaag
8. Programma van Eisen en Aanbevelingen
9. Algemene Leveringsvoorwaarden

Energielabel, verbouwadvies of bouwtekening nodig?

Wij helpen u graag!

Neem vrijblijvend contact met ons op.

GEGEVENS AANVRAGER Naam : Dhr R. Klein Adres : Nicolaas Beetsstraat 14 Postcode / plaats : 9673 GC Winschoten Telefoon : 0 Email : remcoklein1985@gmail.com	GEGEVENS KEURINGSINSTANTIE Bedrijf : Arjan de Wit Bouwadviseurs BV Adres : Rijksstraatweg 276 Postcode / plaats : 9752 CL Haren GN Telefoon : (050) 3 118 118 Email : info@arjandewit.nl Naam inspecteur : ing. A. de Wit KvK nummer : 02070642 (Groningen) Ingeschreven als : bouwkundig adviesburo
GEGEVENS TUSSENPERSOON Naam : NVT Adres : NVT Postcode + plaats : NVT Mail : NVT	VERANTWOORDDING Datum keuring : 14 augustus 2019 Rapportnummer : RA-19/621 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:  ing. A. de Wit
GEGEVENS GEINSPECTEERDE PAND Adres : Nicolaas Beetsstraat 14 Postcode / Plaats : 9673 GC Winschoten Woningtype : eengezinswoning Bouwjaar(indicatie) : 1921 Ver. van Eigenaren : NVT Aandeel in VvE : NVT Activiteit VvE : NVT Weersgesteldheid : bewolkt	

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn incl. BTW en gebaseerd op aannemersprijzen. Sloop, steiger en bouwplaats kosten zijn niet meegenomen in de begroting. De vermelde bedragen zijn indicaties en hier mogen geen rechten aan worden ontleend. Voor een exacte prijsopgave offertes bij de daartoe gespecialiseerde bedrijven opvragen. Er is geen rekening gehouden met zelf werkzaamheid, aanvullende verbeteringen en regulier onderhoud, tenzij anders staat vermeld. Geldigheidsduur rapport is 6 maanden na inspectiedatum.

Algemene opmerking: voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, inrichting, meubilair, bekledingen of andere elementen danwel veranderingen die niet mogelijk zijn geweest ten tijde van de opname / inspectie. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken, het kan zijn dat een conclusie of vermelde bedragen niet volledig of correct blijkt te zijn na vervolg of destructief onderzoek.

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten incl. BTW
Keuringsresultaat : ALGEMENE BOUWDELEN (1)	€ 13.425	€ 6.100	€ 19.525
Keuringsresultaat : ALGEMENE BOUWDELEN (2)	€ 1.200	€ 375	€ 1.575
Keuringsresultaat : BEGANE GROND	€ 18.000	€ 0	€ 18.000
Keuringsresultaat : VERDIEPING(EN) + BADKAMER	€ 10.610	€ 0	€ 10.610
TOTAAL WONING	€ 43.235	€ 6.475	€ 49.710

Werkzaamheden in eigen beheer kunnen een significante besparing opleveren!

Verkorte samenvatting / toelichting op het geheel:

U dient ten alle tijde rekening te houden met regulier onderhoud. Er is door ons geen verbeterplan opgesteld, dit naar eigen inzicht doen.

Groot onderhoud is nodig aan de fundering, in verband met ernstige verzakking, begane grondvloer, scheurvorming in de muren en gevel en de buitenkozijnen. Het schilderwerk is achterstallig. Verstandig is om te kiezen voor kunststof schroten. De schoorsteen volledig slopen eom de fundering te ontlasten. De elektrische installatie verbeteren.

Specialistisch onderzoek nodig naar de volgende onderdelen:

Het constructief uitwerken van opgegeven hersteladvies. Dit is zeer specialistisch werk. Eventuele garanties zijn niet af te geven maar naar mijn mening zijn de hersteladviezen dermate ontlastend voor de fundering dat het niet meerr verder zakt.

	Volgende waarderingen worden gegeven: G = Goed; geen gebreken geconstateerd V = Voldoende; lichte gebreken geconstateerd O = Onvoldoende; gebreken geconstateerd, herstel nodig S = Slecht; ernstige gebreken geconstateerd A = Advies van onze zijde / niet geïnspecteerd	Samenvatting van algehele indruk pand O = Bouwkundige staat uitwendig O = Bouwkundige staat inwendig O = Algehele indruk exterieur O = Algehele indruk interieur V = Installaties
---	---	--

TOELICHTING:

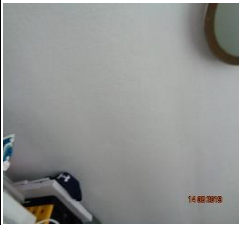
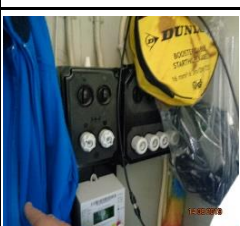
Code	: Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
Locatie	: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
Actie	: S=slopen; H=Herstellen; V=vervangen; N=nieuw aanbrengen; O=overige; G=geen actie noodzakelijk; A=advies
k.v. (%)	: Kostenverdeling 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%, : kosten die direct (< 1 jaar) moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolg schade.
Direct noodzakelijk	: kosten die op termijn gemaakt moeten worden (< 5 jaar) op basis van bijgevoegd onderhoudsplan / uitleg.
Termijn noodzakelijk	: geen kosten begroot maar het advies om naar eigen inzicht en wensenpakket een post voor verbetering mee te nemen.
verbeterplan	: kosten die niet nodig zijn omdat de werkzaamheden eenvoudig in eigen beheer kunnen worden uitgevoerd.
eigen beheer	: de kosten worden niet vermeld omdat de kosten sterk afhankelijk zijn van de keuze / in eigen beheer
p.m. (pro memorie)	

KEURINGSRESULTAAT ALGEMENE BOUWDELEN (1)						
Foto	Opmerking en/of omschrijving gebrek	Actie	k.v. %	B	Direct nood- zakelijke kosten	Op termijn nood- zakelijke kosten
	A.0 ; Fundering Er is sprake van een ernstige verzakking. De fundering verkeert in slechte staat. De fundering stabiliseren door de bodem ter plaatse van de onder de fundering te injecteren. De betonvloer vanaf de tussenmuur tot aan de woningscheidende wand verwijderen om de fundering te ontlasten. De begane grondvloer vervangen door een schuimbetonvloer. De verdiepingsvloer extra ondersteunen door het plaatsen van een dragende wand op de schuimbetonvloer. De burens moeten echter ook mee doen!	H/N	NVT	S	12.000	0
	A.1 ; Kruipruimte De kruipruimte is niet toegankelijk. Er kan geen enkele uitspraak gedaan worden over de kwaliteit van de vloer en conditie in de kruipruimte. Eventueel een extra inspectie laten uitvoeren. <i>Na vervangen van de begane grondvloer door een schuimbetonvloer is er geen kruipruimte meer aanwezig.</i>	O	NVT	A	0	0
	A.3.; Dak / boeidelen / overstekken Het dakvlak, spanten en gordingen verkeren in voldoende staat. De dakplaten bestaan uit uitwolcementplaten. Wij adviseren u het dak te voorzien van een isolatiepakket. De constructie buigt licht door, dit heeft verder geen nadelige gevolgen. De boeidelen zijn ernstig aangetast. De boeidelen (op korte termijn) vervangen door kunststof zoals Rockpanel. Dit gelijk met de dakbedekking doen.	G	NVT	V	0	0
	A.3.1.; Dakbedekking schuin dak Diverse pannen liggen scheef. Dit kan leiden tot lekkageproblemen. Advies: dakpannen nalopen en recht leggen. Pannen met grove schade vervangen. Gezien de algehele matige staat van de pannen is vervanging op termijn verstandig. Hiervoor een offerte opvragen. Dak gelijk voorzien van nieuwe tengels, folie en panlatten.	H/V	NVT	O	250	5.500
	A.3.1.; Dakbedekking platdak Het platte dak is afgewerkt van bitumen. Het gehele dak is gedateerd en economisch afgeschreven. Ten tijde van het onderzoek is er geen actieve lekkage aanwezig. Op termijn (<5 jaar) dakbedekking vervangen. Boeidelen ook gelijk vervangen. <i>Bitumineuze dakbedekking gaan ca. 15-20 jaar mee. U moet altijd rekening houden met klein reparatiewerk. Het is verstandig om de dakbedekking regelmatig schoon te maken.</i>	H/V	NVT	O	0	1.200
	A.3.1.; Dakbedekking overige Bij de nokpannen ontbreekt een goede waterkering. Dit kan en zal leiden tot lekkage. Hier (op termijn) lood of nokpan folie aanbrengen en de nokpannen herplaatsen. <i>Dit gelijk doen met vervangen van het pannendak.</i>	N	NVT	V	0	reeds begroot
	A.3.1.; Dakgoten + hemelwaterafvoeren De dakgoten zijn afgeschreven en vertonen diverse zwakke plekken en/of gebreken. De goten per direct vervangen. Met partieel herstel van de houten bakgoten rekening houden. Hemelwaterafvoeren ook gelijk vervangen. <i>De goten niet meer uit 1 geheel doen. Deze dilateren in verband met ongelijke zetting van de fundering/woningen.</i>	V	NVT	S	1.100	0
	A.3.1.; Riolering + waterleidingen De riolering en waterleidingen zijn voor zover waarneembaar visueel gecontroleerd. De koppeling van de douchekraan is lek, deze koppeling controleren. Eventueel een leertje vervangen of de koppeling aandraaien. De riolering in de kruipruimte laten controleren in verband met mogelijke schade door ongelijke zetting van de fundering. <i>U moet altijd rekening houden met klein onderhoud als verstoppingen. Jaarlijks de leidingen langlopen.</i>	H	NVT	V	75	0
TOTAAL ALGEMENE BOUWDELEN (1)					€ 13.425	€ 6.700

Cursief is algemene opmerking bij onderdeel; k.v.%=verdeelsleutel bij VvE; B=Beoordeling

Actie: S=slopen;H=herstellen;V=vervangen;N=nieuw aanbrengen;O=overig (toelichten);G=geen actie noodzakelijk

pagina 3 van 6

KEURINGSRESULTAAT ALGEMENE BOUWDELEN (2)						
Foto	Opmerking en/of omschrijving gebrek	Actie	k.v. %	B	Direct nood- zakelijke kosten	Op termijn nood- zakelijke kosten
	A.3.2.; Schoorsteen / ontluuchtingspijpen Het voegwerk van de schoorsteen is aan het verzanden en/of onvoldoende aanwezig. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. Advies: voegwerk vernieuwen, metselwerk en dekplaat waterafstotend impregneren. Loketten rondom de schoorsteen vervangen. <i>De schoorsteen verkeert in een dermate matige staat dat wij volledige sloop van de schoorsteen verstandiger en goedkoper achten.</i>	H	1/2	O	1.200	0
	A.4.; Brandveiligheid Het plafond bestaat nog (gedeeltelijk) uit brandbaar materiaal. Dit is erg brandgevaarlijk. Advies: deze vervangen door gipsplaat. Rookmelders kunnen levens redden. Daarom adviseren wij u op elke verdieping een rookmelder op te hangen, eventueel in combinatie met een koolmonoxidemelder. Ook standaard een koolmonoxidemelder ophangen bij de ketel en te zorgen voor een veilige tweede vluchtweg.	N	NVT	A	verbeterplan	0
	A.5. ; Ongedierte / zwam Geen noemenswaardig heden ten aanzien van actieve ongedierte, schimmels en/of insecten waargenomen. <i>In vrijwel alle houten constructies komen soms sporen van houtinsecten voor. Zwammen zijn hout aantastende schimmels die zich verder kunnen ontwikkelen bij een vochtpercentage > 20%. Dit geldt ook voor hout verterende insecten als houtworm. Het is dus verstandig om jaarlijks te kijken of de conditie in bijvoorbeeld kruipruimte of dak te vochtig wordt.</i>	G	1/2	G	0	0
	A.6.; CV-installatie / warmwaterinstallatie De CV ketel (bj. 2017), radiatoren, leidingwerk en afsluiters functioneren voldoende. Systeem bijvullen tot 2 bar i.v.m. druk < 1 bar. De drukketer maandelijks controleren. Bij drukverlies nader onderzoek pas nodig. De warmwatervoorziening gaat ook via de ketel en functioneert voldoende. De radiator in de badkamer schilderen in verband met corrosie. <i>Op (lange) termijn altijd rekening houden met reguliere kosten zoals vervangen drukvat en pomp. Cyclus van een ketel is circa 15 jaar. Het is verstandig om een onderhoudscontract bij de ketel af te sluiten.</i>	H	NVT	V	p.m.	0
	A.6.; Elektrische installatie Aanzicht groepenkast. Het systeem functioneert voldoende. Let op: niet alle stopcontacten hebben randaarde. De aardlekschakelaar ontbreekt, deze bijplaatsen. De bedrading is van koperdraad met (gedeeltelijk) oude kleurcodering. De groepenkast is enigszins gedateerd, wij adviseren u deze eventueel te vervangen door een nieuwe moderne groepenkast met automatische aardlekschakelaars. <i>De elektrische installatie is op enkele plaatsen beoordeeld door het open draaien van een stopcontact. Er heeft alleen een incidentele beoordeling plaatsgevonden. Opmerking: de installatie voldoet niet aan de laatste normen voor NEN-1010.</i>	N	NVT	V	0	375
	A.6. ; Asbest Voor zover visueel waarneembaar niet aangetroffen. <i>In geen enkele woning met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van (verborgen) asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten. Omdat het geen onderdeel uitmaakt van deze keuring. Bij volledige zekerheid of er nog asbest aanwezig is, zal een asbestinventarisatie uitgevoerd moeten worden. Zie verder art. 3.9 Alg. Leveringsvoorwaarden en/of download de asbestbrochure van onze site.</i>		NVT	A	0	0
	A.6. ; Berging(en) / tuin / afscheidingen De opstal verkeert in redelijke staat. Klein onderhoud is nodig aan het houten kozijn, de deur en het schilderwerk. De dakbedekking op termijn vervangen. Dit kan meegenomen worden met het regulier onderhoud. <i>De bijgebouwen / tuin / terras en afscheidingen zijn vluchtig bekeken. Er heeft geen uitgebreide inspectie plaatsgevonden. Deze vallen buiten de opdracht.</i>	H	NVT	V	reeds begroot	0
TOTAAL ALGEMENE BOUWDELEN (2)					€ 1.200	€ 375

Cursief is algemene opmerking bij onderdeel; k.v.=verdeelsleutel bij VvE; B=Beoordeling

Actie: S=slopen; H=herstellen; V=vervangen; N=nieuw aanbrengen; O=overig (toelichten); G=geen actie noodzakelijk

pagina 4 van 6

BOUWKEURING | BOUWEXPERTISE | VvE-ADVIES | OPLEVERINGSKEURING | BOUWBEGELEIDING | BOUWTEKENINGEN

KEURINGSRESULTAAT: BEGANE GROND

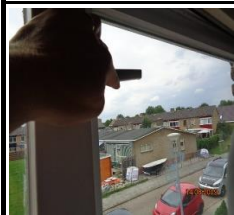
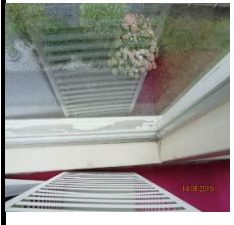
Foto	Opmerking en/of omschrijving gebrek	Actie	k.v. %	B	Direct nood- zakelijke kosten	Op termijn nood- zakelijke kosten
	B.1.1. ; Betonwerk Geen opmerkingen.		NVT		0	0
	B.1.2. ; Metselwerk / Gevels Plaatselijk is het voegwerk onvoldoende aanwezig. Dit kan leiden tot vochtdoorslag en/of vorstschade van de buitengevel. De gevel na herstel van de zetting opnieuw invoegen. De scheuren in de gevel herstellen. <i>Jaarlijks gevel controleren op schades. Bij kleine schade is direct herstel het verstandigste om eventuele verdere problemen te voorkomen.</i>	H	NVT	O	900	0
	B.1.3. ; Metalen constructieonderdelen De sondering bij de woning is door mij beoordeeld. Het draagvermogen de bodem onder de fundering is eigenlijk te zwak. Het aanbrengen van een buispalen fundering is hierdoor erg lastig.		NVT		0	0
	B.2.1. ; Buitenkozijnen / ramen en deuren buiten De houten buitenkozijnen, ramen en deuren zijn ernstig aangetast door houtrot. Herstel met windowcare is niet meer mogelijk. Alle kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen, incl. nieuwe ramen, deuren, hang- en sluitwerk en beglazing. <i>Verstandiger is om de buitenkozijnen te vervangen door kunststof kozijnen. Dit is wel kostenverhogend.</i>	H/V	NVT	O	6.000	0
	B.2.2.; Buitenschilderwerk Het schilderwerk is achterstallig. De verflaag bladdert af en is op diverse plaatsen niet meer aanwezig. Een volledige schilderbeurt is nodig na vervanging van de buitenkozijnen. <i>Bij vervangen door kunststof is schilderwerk niet nodig.</i>	V	NVT	O	2.600	regulier onderh.
	B.3.; Vloeren, houten constructies Diverse vloertegels/plavuizen zijn onthecht. Dit kan leiden tot loskomende tegels of scheurvorming in de tegels. De vloer in de woonkamer loopt zichtbaar en voelbaar ernstig af. De vloer wordt vervangen door schuimbeton waardoor de vloer weer vlak wordt. De vloer afwerken met een dekvloer met vezels. <i>Opmerking: dit heeft alleen zin als de burens ook meedoen!</i>	V	NVT	S	6.500	0
	B.4. ; Toilet(ten) Het sanitair en tegelwerk verkeren in voldoende technische staat. Er zijn geen gebreken aan sanitair, tegelwerk en kitwerk geconstateerd.		NVT	G	0	regulier onderh.
	B.5. ; Ventilatie / vocht Geen opmerkingen.		NVT		0	0
	B.6. ; Diversen De afwerking van wanden en plafonds is op diverse plaatsen onthecht/gescheurd. De scheurvorming is constructief van aard. Er is door ons een post meegenomen voor het opnieuw afwerken van wanden, vloeren en plafonds in de woonkamer. Dit is nodig in verband met de grondige herstelwerk van de fundering en de begane grondvloer.	N	NVT	A	2.000	0
TOTAAL BOUWLAAG : BEGANE GROND					€ 18.000	€ 0

Cursief is algemene opmerking bij onderdeel; k.v.%=verdeelsleutel bij VvE; B=Beoordeling

Actie: S=slopen; H=herstellen; V=vervangen; N=nieuw aanbrengen; O=overig (toelichten); G=geen actie noodzakelijk

pagina 5 van 6

KEURINGSRESULTAAT: VERDIEPING(EN) + BADKAMER

Foto	Opmerking en/of omschrijving gebrek	Actie	k.v. %	B	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
	B.1.1. ; Betonwerk Geen opmerkingen.		NVT		0	0
	B.1.2. ; Rabat / Gevels De rabatdelen van de gevel zijn op diverse plaatsen aangetast. Groot onderhoud is nodig. Wij adviseren u de rabatdelen compleet te vervangen door Keralit. De onderliggende houten constructie ook controleren. De ventilatie en isolatie achter de delen verbeteren.	V	NVT	O	3.600	0
	B.1.2. ; Metselwerk / Gevels Plaatselijk is het voegwerk van de voorgevel onvoldoende aanwezig. Dit kan leiden tot vochtdoorslag en/of vorstschade van de buitengevel. Op termijn de loszittende voegen uitslijpen en de gevel opnieuw voegen. en impregneren. <i>Jaarlijks gevel controleren op schades. Bij kleine schade is direct herstel het verstandigste om eventuele verdere problemen te voorkomen.</i>	V	NVT	O	1.950	0
	B.1.3. ; Metalen constructieonderdelen Geen opmerkingen.		NVT		0	0
	B.2.1. ; Buitenkozijnen / ramen en deuren buiten De buitenkozijnen en ramen verkeren technisch in voldoende staat. De ramen klemmen, deze opnieuw afhangen en bijschaven. Bij het schilderwerk met het nodige houtrotherstel rekening houden. <i>Ramen en deuren zijn gevoelig voor temperatuurverschillen en vocht. Door weersomstandigheden kunnen ramen en deuren gaan klemmen. De situatie kan dus per jaargetijde verschillen.</i>	H	NVT	V	150	0
	B.2.2.; Buitenschilderwerk Het schilderwerk is achterstallig. De verflaag bladdert af en is op diverse plaatsen niet meer aanwezig. Een volledige schilderbeurt is nodig. Bestaande verflagen verwijderen en het hout opnieuw grondend en afschilderen. Met partieel houtrotherstel en vervanging kitwerk rekening houden. <i>Schilderwerk valt altijd onder regulier onderhoud. Eens in de 3-4 jaar een bijwerkbeurt uitvoeren en eens in de 8 jaar een volledige schilderbeurt uitvoeren. Het kitwerk van de beglazing dan ook meenemen.</i>	V	NVT	O	2.600	regulier onderh.
	B.3.; Vloeren, houten constructies De vloer loopt zichtbaar en voelbaar af. Om de vloer vlak te krijgen deze eventueel uit te vlakken met een nieuwe cementdekvloer. De vloer daarna voorzien van een nieuwe afwerking.	V	NVT	S	560	0
	B.4. ; Badkamer(s) In de douchehoek zijn enkele tegels gescheurd. Dit is waarschijnlijk ontstaan door de ongelijke zetting. De gescheurde tegels vervangen. Het voegwerk van de tegels goed in de gaten houden. De deur van de badkamer vervangen. De deur aan de onderzijde ca. 1 cm inkorten ten behoeve van een goede ventilatie. De onderzijde daarna wel 2x in de grondverf zetten om optrekkend vocht te voorkomen.	V	NVT	O	1.500	verbeterplan
	B.5. ; Ventilatie / vocht Er is sprake van een vochtprobleem in de badkamer wat leidt tot schimmelvorming. Een mechanische afzuiging in de douche aanbrengen. Het plafond van de badkamer daarna herstellen.	N	NVT	S	250	0
	B.6. ; Diversen Verstandig is om extra isolerende maatregelen te treffen als vloer-, gevel en dakisolatie. Voor eventuele subsidies en/of Energielabel neem hiervoor eventueel contact met ons op (050-3118118).	N	NVT	A	0	0
TOTAAL BOUWLAAG : VERDIEPING(EN) + BADKAMER					€ 10.610	€ 0

Cursief is algemene opmerking bij onderdeel; k.v.%=verdeelsleutel bij VvE; B=Beoordeling

Actie: S=slopen; H=herstellen; V=vervangen; N=nieuw aanbrengen; O=overig (toelichten); G=geen actie noodzakelijk

pagina 6 van 6



PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN

(deze lijst met punten moet gezien worden als algemeen en heeft niet direct allemaal betrekking op deze woning)

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	par. 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 gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	par. 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden 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. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	par. 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	par. 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	par. 3.5.2 / 3.6.2 + 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	



PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (VERVOLG)

CODE	EISEN / AANBEVELINGEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	par. 2.1.2 + 2.2.2
B.1.2	METSELWERK / GEVELS	par. 3.5.2
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).	
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.	par. 2.1.2 + 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN 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.	par. 3.5.2
B.3	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden -eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een 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.	par. 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN 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).	par. 2.1.2 + 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	par. 3.6.2 + 3.7.2