

# BOUW TECHNO KEURING NEDERLAND B.V.



*Geachte mevrouw, heer,*

*Het voor U uitgebrachte bouwtechnische rapport is een schriftelijke weergave van de bevindingen van de bouwkundig inspecteur met betrekking tot het gekeurde onroerend goed.*

*Op een zo exact mogelijke wijze is getracht een reëel beeld te geven inzake de conditie, constructie, afwerking en onderhoud van het pand met de mogelijk hieraan (op termijn) verbonden kosten van achterstallig onderhoud, zodat U hier rekening mee kunt houden. Regulier onderhoud en woningverbetering worden buiten beschouwing gelaten.*

*Van belang is echter om te beseffen, dat de in het rapport beschreven opname is gebaseerd op een visuele inspectie, waarvan destructief en meer specialistisch onderzoek buiten beschouwing wordt gelaten en tevens zonder het gebruik van klimmaterialen. Zo mogelijk wordt in het rapport wel de aanbeveling gedaan daar waar van toepassing.*

*Voor de goede orde zij vermeld, dat Bouw Techno Keuring Nederland B.V. geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt van welke aard ook die in verband kan worden gebracht met het door haar uitgebrachte rapport.*

*Wij zijn te allen tijde gaarne bereid onze bevindingen in een nadere toelichting met U als opdrachtgever te bespreken.*

*Vertrouwende U hiermee van dienst te zijn geweest,*

*hoogachtend,*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.

*BOUW TECHNO KEURING NEDERLAND B.V.*

## ALGEMEEN

# 1

Opdrachtgever : Du Buf Makelaardij B.V.  
Straat : Voorweg 31-A  
Postcode + plaats : 3233 SJ Oostvoorne  
E-mail : info@dubufmakelaardij.nl

Rapportnummer : O24.088RS  
Aanvraag d.d. : 3 april 2024  
Uitvoering d.d. : 10 april 2024  
Inspecteur : ing. R.L. Schrijvershof

Object : Vrijstaande woning  
Straat : Goudhoekweg 9  
Plaats : Oostvoorne  
Bouwjaar : ± 1921  
Jaar verbouwing :  
Inhoud m<sup>3</sup> :

### **Kwalificatie:**

G = Goed (in prima staat verkerend);

V = Voldoende (vrijwel op peil, onderhoudskosten niet direct te verwachten);

O = Onvoldoende (op korte termijn zijn kosten voor achterstallig onderhoud en herstel noodzakelijk);

N = Niet aanwezig.

N.V.T. = Niet van toepassing.

N.T.I. = niet te inspecteren, onbereikbaar

S.O.G. = Specialistisch onderzoek gewenst.

P.M. = Pro Memorie (kosten afhankelijk van uitvoeringskeuze)

### **Herstelkosten:**

Genoemde bedragen zijn indicatief.

Direct : zo spoedig mogelijk

Op termijn : binnen een periode van ..... jaar

In de voetnoot wordt zonodig een en ander toegelicht.

C1992 Bouwtechnokeuring Nederland B.V.

Niets van deze uitgave mag worden vervoelvruddigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

## SAMENVATTING

# 2

	Zie pag.	Conditie of kwaliteit	Herstelkosten	
			Direct	Op termijn
1. <i>Bouwtechnisch</i>				
- casco buitenzijde	3	O/V	€ 51.370,-	
- basisafwerking buitenzijde	4	O/V	€ 26.510,-	
- casco binnenzijde	5	V	€ 4.230,-	
- basisafwerking binnenzijde	6	O/V	€ 8.150,-	€ 1.200,-
- eindafwerking	7	V	€ 2.115,-	
2. <i>Installatietechnisch</i>				
- installaties	8	V	€ 4.060,-	
3. <i>Bouwfysisch</i>				
- warmte-isolatie	9	O/V	€ 390,-	
- ventilatie	10	V		
4. <i>Woontechnisch</i>				
- gebruikswaarde	11	V		
5. <i>Foto van het object</i>	12	ja		
<i>Gemiddelde conditie/kosten totaal</i>		V	€ 96.825,-	€ 1.200,-

## BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

# 3

### CASCO BUITENZIJDE

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Entree/Luifel	N.V.T.			
2. Gesloten gevelconstructie	O/V	€ 4.400,-		
3. Dakconstructie	OV/N.T.I.	€ 2.000,-	P.M.	
4. Balkon/galerijconstructie	V			
5. Buitenkozijnen, ramen, deuren	O/V	€ 39.800,-	P.M.	
6. Buitenbeglazing	V	€ 370,-		
7. Berging/garage	O/V	€ 4.800,-	P.M.	
8. Bestrating/erfafscheiding	N.V.T.			
9. Overige constructies	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	O/V	€ 51.370,-		

Toelichting/opmerkingen:

2) plaatselijk enkele zettingscheuren inboeten



3) afgetimmerd; plaatselijk gecondenseerd



## BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

# 3

### CASCO BUITENZIJD

---

Toelichting/opmerkingen:

4) sterke lekkagesporen



5) balkon pui vervangen; achterdeuren vervangen; enkele ramen vervangen;



plaatselijk kozijnwerk vervangen; plaatselijk enkele onderdorpels vervangen



6) gescheurde ruit vervangen

7) diverse zettingscheuren; houtwerken repareren; goot vervangen;



### CASCO BUITENZIJDE

---

Toelichting/opmerkingen:

*garagedeur vervangen; diverse reparatie, etc.;*



*blokhut divers herstellen*

## BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

# 4

### BASISAFWERKING BUITENZIJDE

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Gevelafwerking/-beplating	O/V	€ 8.600,-		
2. Vloerafwerking balkons/galerijen	N.V.T.			
3. Hekwerken balkons/galerijen	N.V.T.			
4. Dakbedekking hellend vlak	O/V	€ 1.800,-		
5. Dakbedekking plat dak	O/V	€ 4.200,-	P.M.	
6. Dakuitrusting	O/V	€ 1.950,-		
7. Schoorsteenconstructie	O/V	P.M.		
8. Gootconstructie	V	€ 460,-		
9. Buitenschilderwerk	O	€ 9.500,-	P.M.	
10. Overige basisafwerking uitwendig	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	O/V	€ 26.510,-		

Toelichting/opmerkingen:

- 1) diverse delen vervangen; dakranden herstellen; plaatselijk stucwerk repareren



4)



## BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

# 4

### BASISAFWERKING BUITENZIJD

---

*Toelichting/opmerkingen:*

- 5) *ter plaatse van hoge dak, balkon en aanbouw bitumen vervangen*



- 6) *plaatselijk loodslabbe vervangen*



- 7) *sterke vochtplekken/lekkage; niet in gebruik in verband met rookdoorslag, inwendig geheel nazien*



- 8) *hemelwaterafvoer repareren*

- 9) *houtwerken schilderen; plaatselijk houtwerk repareren*



## BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

# 5

### CASCO BINNENZIJD

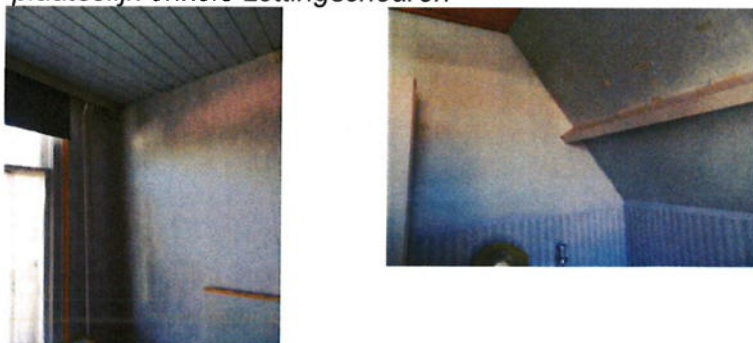
Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Kelder / Souterrain	V			
2. Fundering/kruipruimte/b.g.g. vloer	N.T.I.			
3. Binnengevelconstructie	O/V	€ 3.950,-	P.M.	
4. Binnenkozijnen/deuren	V			
5. Separatie-binnenwand	V	€ 280,-		
6. Woningsscheidende wanden	N.V.T.			
7. Vloerconstructie verdieping	V			
8. Trappen	V			
9. Overige casco-invullingen	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V	€ 4.230,-		

#### Toelichting/opmerkingen:

- 2) houten vloeren niet te inspecteren, nazien
- 3) divers afgetimmerd; ter plaatse van dakrand enige condensatie; plaatselijk enige condensatiesporen; enkele lekkagespoor, vochtplek



- 5) plaatselijk enkele zettingscheuren



## BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

# 6

### BASISAFWERKING INWENDIG

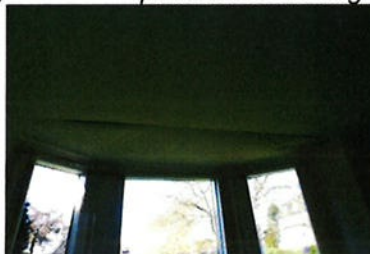
Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Vloertegelwerk	O/V		P.M.	
2. Wandtegelwerk	O/V		P.M.	
3. Overige vloerafwerking	O/V		€ 1.200,-	
4. Wandafwerking	O/V	€ 1.250,-		
5. Traphek-/leuningwerk	V			
6. Plafondafwerking	O/V	€ 6.900,-	P.M.	
7. Binnenschilderwerk	O/V	P.M.		
8. Binnenbeglazing	V			
9. Overige basisafwerking inwendig	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	O/V	€ 8.150,-	€ 1.200,-	

Toelichting/opmerkingen:

- 1) op hout verlijmd
- 1) en 2) gedateerd, herstel afhankelijk van koperswens
- 3) ingescheurde granitovloer
- 4) plaatselijk stucwerk repareren



- 6) diverse zachtboard plafonds, kunststof plafonds vervangen, brandgevaarlijk



## BOUWTECHNISCHE ASPECTEN

# 7

### EINDAFWERKING

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Binnen aftimmerwerk	V			
2. Beglazingskitwerk	O/V	€ 375,-		
3. Kitwerk sanitaire ruimten	O/V	€ 290,-		
4. Hang-/sluitwerk binnen	V			
5. Hang-/sluitwerk buiten	V	€ 490,-		
6. Plafond spuitwerk	N.V.T.			
7. Behangwerk	N.V.T.			
8. Afmontage elektra, verwarming	O/V	€ 960,-		
9. Vensterbanken	V			
10. Overige eindafwerking	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V	€ 2.115,-		

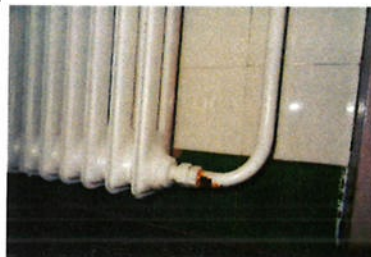
Toelichting/opmerkingen:

2) divers kitwerk repareren



3) divers kitwerk vervangen

8) enkele gecorrodeerde leiding, radiatorknop;  
enkele wandcontactdoos repareren;  
schakelaar anders maken



## INSTALLATIETECHNISCHE ASPECTEN

# 8

### INSTALLATIES

Bouwdeel/ Nadere omschrijving	Con- ditie	Kosten		jaar
		Direct	Op termijn	
1. Verwarmingsinstallatie Bouwjaar verwarming 2007 Soort verwarming C.V. combi	O/V	€ 2.860,-		
2. Warm-/koudwaterinstallatie	V			
3. Warmwatertoestel Bouwjaar toestel Soort toestel zie 1	O/V			
4. Gasinstallaties	V			
5. Elektrische installatie *) Aantal groepen 6 Aardlekschakelaar j/n j	V			
6. Riolering	V/N.T.I.			
7. Sanitair	O/V	€ 1.200,-		
8. Keukeninrichting excl. apparatuur	O/V	P.M.		
9. Rookmelders per verdieping	V			
10. Overige installaties	N.V.T.			
Gemiddelde conditie/totale kosten	V	€ 4.060,-		

Toelichting/opmerkingen :

1) gezien leeftijd vervangen; rookkanaal niet te inspecteren, P.M.;  
zie schoongrondverklaring, oliestook

2)



3) zie 8.1

4)



## INSTALLATIETECHNISCHE ASPECTEN

# 8

*Toelichting/opmerkingen :*

5) *plaatselijk oude kleurcodes*



7) *divers gedateerd en gebruikssporen*

8) *diverse gebruikssporen, herstel afhankelijk van koperswens*

*\*) E-installatie wordt niet getoetst aan de NEN 1010, doch slechts beoordeeld naar veiligheid en bruikbaarheid (met uitzondering van de functionaliteit van de aarding).*

## BOUWFYSISCHE ASPECTEN

# 9

### WARMTE-ISOLATIE

1. Warmte-isolatievoorziening	Soort	Kwaliteit
- kierdichting ramen/deuren *		O/V
- isolatie beglazing **		O/V
- isolatie dak		N.T.I.
- isolatie begane grondvloer		N.V.T.
- isolatie leidingwerk c.v.		N.V.T.
- overige isolatie		N.V.T.

Activiteiten/opmerkingen	Kosten	
	Direct	Op termijn
* kierdichting ramen/deuren	€ 390,-	
** divers enkel glas	P.M.	
Gemiddelde kwaliteit/totale kosten	O/V	€ 390,-

Toelichting/opmerkingen:

## BOUWFYSISCH ASPECTEN

# 10

### VENTILATIE

2. Ventilatievoorziening	Soort	Kwaliteit
- keuken	mechanisch	V
- toilet	natuurlijk	V
- natte cel	natuurlijk	V
- overig		N.V.T.

Activiteiten/opmerkingen	Kosten	
	Direct	Op termijn
Gemiddelde kwaliteit/totale kosten	V	

Toelichting/opmerkingen:

N.B.: beter ventileren

## WOONTECHNISCHE ASPECTEN

# 11

1. Algemene indruk vertrekken		Kwaliteit
- woonkamer		V
- ouderslaapkamer		V
- overig kamer	1	V
-	2	V
-	3	N.V.T.
-	4	N.V.T.
- keuken		V
- toilet		V
- natte cel		V
- zolder		V
- balkon		O/V
- berging/garage		O/V
2. Tuin		V
3. Overig		N.V.T.

Activiteiten/opmerkingen	Kosten	
	Direct	Op termijn
Gemiddelde kwaliteit/totale kosten	V	

Toelichting/opmerkingen:

Algemeen: beter ventileren



**FOTO VAN HET OBJECT**

**12**



