

AWK Woningkeuring

AKK2013 • Eengezinswoning

Leliestraat 11

Hattem



INLEIDING

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Meestal wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is. De kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot.

Bij planmatig onderhoud gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het betreft een visuele inspectie. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object.

Technische staat

De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van het object heeft betrekking op twee zaken:

1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd.
2. Het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden geschat op basis van hun ouderdom en de voor betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering).

Rapport

De opbouw van het rapport is als volgt:

- Voorblad
- Inleiding
- Algemene gegevens
- Overzicht elementen
- Calculatie bevindingen/gebreken (constatering tijdens inspectie)
- Jaarplan (Handelingen die in het huidige jaar moeten worden uitgevoerd).
- 10 jaren-begroting gedetailleerd
- 10 jaren-begroting gecompriëerd
- Kapitalisatie
- Planning

**AKK2013 • Eengezinswoning
Leliestraat 11 • Hattem**

Algemene Objectgegevens

Code

Code AKK2013

Object

Naam Eengezinswoning

Adres Leliestraat 11

Postcode 8051 CD

Plaats Hattem

Telefoon 038-3761500

Inspecteur G.R. Bakker

Inspectiedatum 5-3-2013

Opdrachtgever

Klantcode 21.512

Naam Plandatis BV

Adres Netelhorst 17

Postcode 8051 KE

Plaats Hattem

Postadres Postbus 128
8090 AC Wezep

Telefoon 038-376 15 00

Emailadres info@plandatis.nl

Technisch

Voorgevel locatie Zuid

Ligging van het object Stedelijk

Oppervlak 68,61 m²

Bouwjaar 1922

Renovatiejaar 1976

Energie label g

Financieel

BTW De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW

BTW tarief Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 6,0%

Elementenoverzicht

AKK2013 • Eengezinswoning

Leliestraat 11
8051 CD Hattem

Toelichting:

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

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

**AKK2013 • Eengezinswoning
Leliestraat 11 • Hattem**

Element	Locatie	Conditie
Gevels		
Gevelconstructie metselwerk		3
Betonband/latei		2
Gevelafwerking voegwerk platvol		3
Raamdorpel metselwerk		3
Raamdorpel gres/ijzerklinker		2
Vergaarbakkunststof pvc		3
Hemelwaterafvoer pvc		3
Kelder metselwerk koekoek		2
Buitenkozijnen		
Hang en sluitwerk buitendeuren		3
Kozijn buiten hout / incl.kunststof inzet		2
Achterdeur hout		2
Entreedeur hout		2
Draai/val/uitzet raam hout		2
Beglazing		
Blankglas enkel		2
Blankglas dubbel		1
Daken		
Dakbeschot		3
Dakpan keramisch		3
Dakkapel houtconstructie		3
Gootconstructie goot + beugels zink		2
Loodslab/loket hellend dak		2
Buitenschilderwerk		
Buiten schilderwerk deur hout dekkend		2
Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2		3
Vloeren		
Vloerconstructie hout Zolder		2
Inrichting		
Toilet renovatie		4
Keuken renovatie		3

**AKK2013 • Eengezinswoning
Leliestraat 11 • Hattem**

Element	Locatie	Conditie
Badkamer renovatie		4
Klimaatinstallaties		
C.V.-ketel combi Hr		2
Mechanische ventilatie-unit	Zolder	2
Gas, water en sanitair		
Waterleidingnet compleet		2
Elektrische-installaties		
Keuring elektrische installatie conform nen 1010		2
Beveiligingsinstallaties		
Rookmelder		2
Diversen		
Onderhoud onvoorzien		
Benaderingskosten werkzaamheden gevels		
Staatkosten		
Milieukosten/afvoer bouwafval e.d		
Winst en risico		
Algemene kosten		

Bevindingen

AKK2013 • Eengezinswoning

Leliestraat 11
8051 CD Hattem

Toelichting:

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

Bevinding: 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.

Urgentie: 1- Op korte termijn uitvoeren.
 2- Op middellange termijn uitvoeren.
 3- Op lange termijn uitvoeren.
 4- Aandachtspunt bij de volgende inspectie


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


Printdatum: 28-3-2013

AKK2013 • Eengezinswoning
Leliestraat 11 • Hattem

Exterieur


01 Gevels

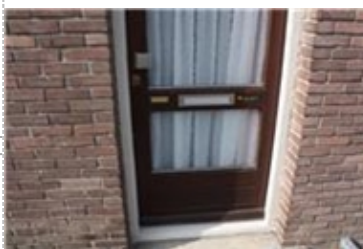
Gevelconstructie metselwerk				
Algemeen				
Vervuld metselwerk/ diverse soorten metselwerk				
Urgentie: 1 Op korte termijn				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Stralen + impregneren		73,00 m2	€ 795	

Gevelafwerking voegwerk platvol				
Algemeen				
Uitgespoeld/afwezig voegwerk				
Urgentie: 1 Op korte termijn				
Activiteit:	2015	Hvh	Totaal	
Vervangen voegwerk platvol		3,00 m2	€ 169	
U dient het voegwerk door een gerenommeerd bedrijf uit				

03 Buitenkozijnen


Hang en sluitwerk buitendeuren				
Algemeen				
Verouderd, voldoet niet aan PKM etc.				
Urgentie: 1 Op korte termijn				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Vervangen		2,00 st	€ 446	

Achterdeur hout				
Algemeen				
Esthetisch gedateerd, technisch redelijk functioneel.				
Urgentie: 1 Op korte termijn				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Vervangen		1,00 st	€ 908	


Entredeur hout				
Algemeen				
Esthetisch gedateerd, technisch redelijk functioneel.				
Urgentie: 1 Op korte termijn				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Vervangen		1,00 st	€ 908	


AKK2013 • Eengezinswoning
Leliestraat 11 • Hattem


04 Beglazing


<p>Blankglas dubbel Diverse lekkages/verouderd Urgentie: 1 Op korte termijn</p>				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Vervangen		,64 m2	€ 114	

05 Daken

<p>Dakbeschot Alle Daken Kieren kouval en niet geïsoleerd Urgentie: 1 Op korte termijn</p>				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Aanbrengen isolatie		72,00 m2	€ 2.439	


<p>Dakpan keramisch Diverse daken Breuk van pannen Urgentie: 1 Op korte termijn</p>				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Vervangen		5,00 m2	€ 272	

<p>Dakkapel houtconstructie Diverse Verouderd, vervuild</p>				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Herstellen		1,00 pst	€ 9.075	

<p>Loodslab/loket hellend dak Incidenteel scheurvorming Urgentie: 1 Op korte termijn</p>				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Herstellen		1,00 pst	€ 3.025	

AKK2013 • Eengezinswoning
Leliestraat 11 • Hattem


09 Buitenschilderwerk

Buiten schilderwerk kozijn&raam hout dekkend m2				
Algemeen Schilderwerk				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Groot schilderwerk kozijn & raam hout dekkend		20,60 m2	€ 821	


Interieur

22 Vloeren

Vloerconstructie hout Zolder				
Alle woningen Niet beloopbaar Urgentie: 1 Op korte termijn				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Aanbrengen underlayment platen		1,00 pst	€ 787	

Vloerconstructie hout Zolder				
alle zolders Plaatsen vlizotrap zolder Urgentie: 1 Op korte termijn				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Aanbrengen		1,00 pst	€ 545	

26 Inrichting

Toilet renovatie				
Algemeen Esthetisch gedateerd. Urgentie: 1 Op korte termijn				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Herstellen		1,00 pst	€ 2.609	

AKK2013 • Eengezinswoning
Leliestraat 11 • Hattem

26 Inrichting

<p>Keuken renovatie Algemeen Esthetisch gedateerd, incidenteel kapot tegelwerk</p>				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Herstellen		1,00 pst	€ 4.345	

<p>Badkamer renovatie Algemeen Esthetisch gedateerd/ breuken in tegelwerk etc. Urgentie: 1 Op korte termijn</p>				
	2013	Hvh	Totaal	
		1,00 pst	€ 7.209	

Installaties

41 Klimaatinstallaties

<p>C.V.-ketel combi Hr Algemeen Energetische maatregel Urgentie: 1 Op korte termijn</p>				
Activiteit:	2013	Hvh	Totaal	
Vervangen		1,00 pst	€ 2.419	

Totaal object

€ 36.884

AKK2013 • Eengezinswoning
Leliestraat 11 • Hattem

Bouwkundige rapport inzake Nationale Hypotheek Garantie

Administratieve gegevens:

<p>Aanvrager:</p> <p>Naam: Plandatis BV</p> <p>Adres: Postbus 128 8090 AC Wezep</p> <p>Telefoon: 038-376 15 00</p>	<p>Keuringsinstantie:</p> <p>Bedrijf: Plandatis BV Bouwkundig Adviesbureau</p> <p>Adres: Postbus 128 8090 AC WEZEP</p> <p>Nummer KvK: 123456789</p> <p>Inspecteur: G.R. Bakker</p>
<p>Woning:</p> <p>Adres: Leliestraat 11 8051 CD Hattem</p> <p>Woningtype: Eengezinswoning</p> <p>Bouwjaar: 1922</p>	<p>Verantwoording:</p> <p>Datum inspectie: 5-3-2013</p> <p>Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:</p> <p>----- Handtekening inspecteur:</p>

Kostenraming totale inspectie:

Omschrijving:	Direct noodzakelijke kosten:	Op termijn noodzakelijke kosten:	Totale kosten:
	€ 12.236,92	€ 0,00	€ 12.236,92
Begane grond	€ 10.405,81	€ 14.241,57	€ 24.647,37
Totaal woning:	€ 22.642,73	€ 14.241,57	€ 36.884,30

Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€ 0,00
--	--------

Keuringsresultaten:

Keuringsresultaten: per bouwlaag

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	actie	k.v.(%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.6	Diversen	Energetische maatregel Algemeen	A	100 %	€ 2.419,03	€ 0,00
B.6	Diversen	Esthetisch gedateerd/ breuken in tegelwerk etc. Algemeen	A	100 %	€ 7.209,18	€ 0,00
B.6	Diversen	Esthetisch gedateerd. Algemeen	A	100 %	€ 2.608,71	€ 0,00
					€ 12.236,92	€ 0,00

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	actie	k.v.(%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.6	Diversen	lekkages/verouderd Diverse	A	100 %	€ 113,90	€ 0,00
B.6	Diversen	Verouderd, voldoet niet aan PKM etc. Algemeen	A	100 %	€ 445,72	€ 0,00
B.6	Diversen	Schilderwerk Algemeen	A	100 %	€ 0,00	€ 821,31
A.3	Dak	Verouderd, vervuild Diverse	A	100 %	€ 0,00	€ 9.075,00
A.3	Dak	Kieren kouval en niet geïsoleerd Alle Daken	A	100 %	€ 2.439,36	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	Breuk van pannen Diverse dakken	A	100 %	€ 272,25	€ 0,00
A.3.2	Schoorstenen	Incidenteel scheurvorming	A	100 %	€ 3.025,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk Gevels	Vervuild metselwerk/ diverse soorten metselwerk Algemeen	A	100 %	€ 794,97	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Niet beloopbaar Alle woningen	A	100 %	€ 786,50	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Plaatsen vlizotrap zolder alle zolders	A	100 %	€ 544,50	€ 0,00
B.6	Diversen	Uitgespoeld/afwezig voegwerk Algemeen	A	100 %	€ 168,61	€ 0,00
B.6	Diversen	Esthetisch gedateerd, technisch redelijk functioneel. Algemeen	A	100 %	€ 907,50	€ 0,00
B.6	Diversen	Esthetisch gedateerd, technisch redelijk functioneel. Algemeen	A	100 %	€ 907,50	€ 0,00

Keuringsresultaten: per bouwlaag

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	actie	k.v.(%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.6	Diversen	Esthetisch gedateerd, incidenteel kapot tegelwerk Algemeen	A	100 %	€ 0,00	€ 4.345,26
	Begane grond				€ 10.405,81	€ 14.241,57

Toelichting:

Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.

Locatie en omschrijving gebrek:

De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.

Actie: S=Slopen; H=Herstellen; V=Vervangen; A=nieuw Aanbrengen; O=overig (toelichten)

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%. Noodzakelijke kosten €2.500,-

Direct noodzakelijke kosten:

Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Op termijn noodzakelijke kosten:

Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10, of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

Programma van eisen en aanbevelingen:

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaken worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 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 gevelbreedte minimaal 3. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.17.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigingen en gescheurde constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en trap treden aanhalen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen 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.	§ 3.6.2
	Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.6.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheeffliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losliggende shingles opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zonodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.6.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.10.2 + § 3.11.2 / § 3.6.2
A.4	Tempex verwijderen.	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig door een deskundige opgemaakt rapport.	
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.6.2
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).	§ 3.6.2
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.	§ 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.	§ 3.6.2

Code	Eisen/aanbevelingen	Bouwbesluit
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesten en reinigen tweemaal gronden, eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met 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.	§ 3.6.2
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).	§ 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 toiletten dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.10.2 + § 3.11.2
B.6	DIVERSEN	