

OPDRACHTGEVER:
PROVINCIE NOORD BRABANT

BOUWKUNDIGE KEURING WONING EN LIGBOXENSTAL GELEGEN AAN DE RUTTESTRAAT 11 TE NETERSEL

30 SEPTEMBER



WSP NEDERLAND B.V.
LINIE 524
7325 DZ APELDOORN

+31 (0)88 910 20 00
wsp.com

PROJECTNUMMER SBA017672

DOCUMENTNUMMER
SBA017672.R00.01.1, versie V1.0

COLOFON

RAPPORTHISTORIE

V1.0	30-09-2021	Definitief
[versienr]	[versiedatum]	[wijzigingen]
[versienr]	[versiedatum]	[wijzigingen]

VERANTWOORDING

Object	Woning incl. ligboxenstal	Gelegen aan de Ruttestraat 11 te Netersel
Inspecteur	R. Aarsman	Datum inspectie 04-08-2021
Opdrachtgever	Provincie N-Brabant	Brabantlaan 1 5216 TV 's-Hertogenbosch
Adviseurs	WSP	Linie 524, Apeldoorn

CONTACTGEGEVENS WSP

Ing. R. Aarsman
06-51144285
remko.aarsman@wsp.com

AUTORISATIE

PROJECTNUMMER	DOCUMENTNUMMER	VERSIE	STATUS
SBA017672	SBA017672R00.01.1	V1.0	Def

OPGESTELD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF
Ing. R. Aarsman	Projectleider	30-09-2021	

GEVERIFIEERD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF
Ing. W. Hogenkamp	Projectleider	30-09-2021	

GOEDGEKEURD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF
Ing. R. Aarsman	Projectleider	30-09-2021	



PRODUCTIETEAM

OPDRACHTGEVER

Provincie Noord-Brabant	Dhr. J Hegmans
-------------------------	----------------

WSP

Projectleider – adviseur	Ing. R. Aarsman
--------------------------	-----------------

INHOUDS- OPGAVE

1 INLEIDING

2 ALGEMEEN

3 ELEMENTENOVERZICHT

4 CONCLUSIE

1 INLEIDING

Opdracht

WSP heeft in opdracht van Provincie Noord Brabant een bouwkundige opname – keuring uitgevoerd van de woning aan de Rutteweg 11 te Netersel, de beoordeling is visueel uitgevoerd.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de kwaliteit en de bouwkundige staat van de woning en de ligboxenstal. In dit rapport wordt de opname beschreven van het woonhuis en de ligboxenstal, met als doel de actuele situatie vast te leggen. De opname heeft visueel plaatsgevonden.

2 ALGEMEEN

Situatie



Figuur 1 – situatie google earth

3 ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE OPNAME

3.1 INTRODUCTIE OPNAME

De opname is uitgevoerd op 4 augustus 2021. De opname is namens WSP uitgevoerd door de heer R. Aarsman als bouwkundig adviseur.

3.2 WIJZE VAN OPNAME EN RAPPORTAGE

De opname is niet destructief uitgevoerd en bestaat uit een visuele opname. De opname betreft de volledige bebouwing (woning, kelder en ligboxenstal) van zowel interieur als exterieur, met uitzondering van de mestkelders.

De schade wordt in de rapport geclassificeerd volgens onderstaande tabel:

Score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling
4	Matige conditie	Functievervulling
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch niet herstelbaar
9	Onbekend	Conditie onbekend

3.3 BESCHIKBARE TEKENINGEN

Uit het gemeentearchief is een beperkte hoeveelheid tekeningen gekomen. Voor de woning en de ligboxenstal waren geen actuele tekeningen beschikbaar.

Ligboxenstal tekening tek. nummer SBA017672-01 ligboxenstal d.d. 24-03-98

3.4 SAMENVATTING

De bebouwing bestaat uit 2 delen, t.w. een woonhuis uit 1969 en een ligboxenstal uit de jaren 80. Beide panden grenzen met de begane grond aan het maaiveld. Onder het woonhuis is een kleine kelder aanwezig. De ligboxenstal is voorzien van een betonnen mestkelder.

De woning is traditioneel gebouwd, bestaande uit een fundering op staal met een betonnen begane grondvloer. De gemetselde binnenblad en de scheidingswanden zijn dragend uitgevoerd. Gevels zijn opgebouwd uit gevelmetselwerk. In de gevelopeningen zijn kozijnen opgenomen die zijn uitgevoerd in hout en/of kunststof.

De woning heeft twee dakvakken, t.w. een hellend dak en een plat dak constructie.

Het hellend dakvlak is opgebouwd uit spanten met gordingen, het dak is dichtgelegd met keramische dakpannen.

Het platte dak is het gedeelte boven de bijkeuken – berging, dit dak is een betondak. Dit is voorzien van een dakisolatie en een bitumineuze dakbedekking. Fundatie is niet onderzocht.

Ligboxenstal heeft een betonnen onderbouw, bestaande uit een fundering en een mestkelder (niet onderzocht).--+

Begane grond is opgebouwd uit een in het werk gestorte betonvloer en prefab beton elementen boven de mestkelder.

De hoofd draagconstructie bestaat uit een staalskelet, de kopgevels en borstwering van de langs gevels zijn traditioneel opgemetseld, de gevelopeningen zijn voorzien van houten kozijnen en transportdeuren. Het dak is geconstrueerd met spanten, houten gordingen en dakplaten, die mogelijk asbesthoudend zijn.

In de gevelopeningen zijn houten kozijnen en/of transportdeuren geplaatst.

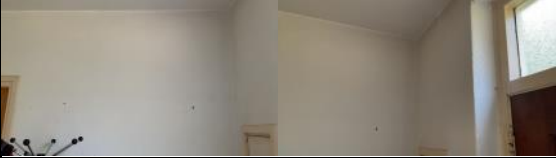
WSP heeft onderzoek uitgevoerd naar de bouwkundige staat van de woning en de ligboxenstal. Het onderzoek richt zich met name op de bouwkundige staat van de woning, aanwezige schades en gebreken en het onderhoud.

3.6 RESULTATEN

Begane grond entree

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	De vrije hoogte is ca 2,4m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en afgewerkt met een pleisterlaag (granol). Binnenkozijnen zijn in hout uitgevoerd, kozijn en deuren zijn gedateerd maar vertonen geen ernstige gebreken. De trap naar de verdieping is steil, waardoor het een korte trap is.

1 	 
	Dragende wanden Wand tussen entree-woonkamer, boven deurkozijn, rechts boven scheurvorming Scheurwijdte 0,2 mm, scheurlengte 30 cm Overige wanden vertonen geen bouwkundige gebreken
Conditie score	03. Redelijke conditie
	

2 	 
	Dragende wanden Afgewerkt met granol, uiterlijk verouderd/gedateerd
Conditie score	03. Redelijke conditie
	

3 		
	Binnen deurkozijn, gedateerd, kozijnen, achterstallig schilderwerk, en lichte gebruiksschade , binnendeuren goed, maar gedateerd	
Conditie score	03. Redelijke conditie	
 	  	
4 		
	Vloer Vloertegels, goed maar gedateerd	
Conditie score	02. Goede conditie	
		

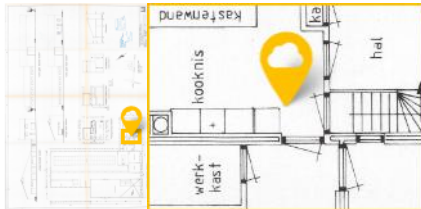
5			
	Entree deur kozijn, binnenzijde Deur vertoont geen bijzonderheden Kozijn, redelijk, achterstallig onderhoud Beglazing, enkele beglazing		
Conditiescore	03. Redelijke conditie		
			

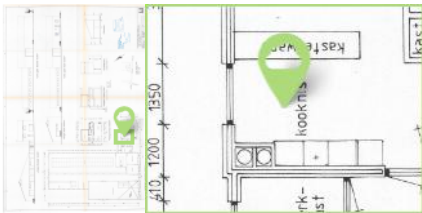
Begane grond keuken

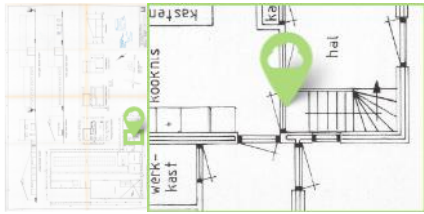
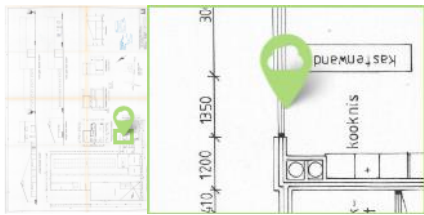
Toelichting	Omschrijving
Algemeen	De vrije hoogte is ca 2,4m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en afgewerkt met een lambrisering van tegelwerk met daarboven een pleisterlaag die is afgeschilderd. Binnenkozijnen zijn in hout uitgevoerd, kozijn en deuren zijn gedateerd maar vertonen geen ernstige gebreken. Keukenblok is beschadigd, deurtjes hangen scheef en de keuken is gedateerd, daarnaast is er een lekkage vanuit de badkamer waardoor de bovenkasten zijn aangetast door de lekkage. De vloer is afgewerkt met een tegelvloer, De gevelkozijnen zijn niet voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen waardoor er onvoldoende geventileerd kan worden.

6			
Dragende wanden vertonen geen bouwkundige gebreken. Deels tegelwerk, deels stucwerk Tegelwerk: goed maar gedateerd Stucwerk: goed, achterstallig schilderwerk			
Conditie score		03. Redelijke conditie	
			

7			
		Vloer, Tegelwerk vertoont bouwkundig geen gebreken, tegels zijn wel gedateerd	
Conditie score		03. Redelijke conditie	
			

8			
		Keuken Keukendeurtjes vertonen gebreken, hangen scheef, bovenkastjes zijn aangetast door waterschade. De algemene indruk van de keuken is gedateerd	
Conditie score		04. Matige conditie	
			

9			
		Plafond Stucwerk, verouderd en achterstallig onderhoud	
Conditie score		03. Redelijke conditie	
			

10 		
	Binnendeuren Deuren, vertonen geen bouwkundige gebreken, zijn wel gedateerd. Kozijnen, vertonen gebruiksschade en zijn onderhevig aan achterstallig onderhoud-schilderwerk Kozijnhoogte 2m breed 0,8 m	
Conditie score	03. Redelijke conditie	
 	  	
11 		
	Gevelkozijn met draaiend deel en dubbelglas Draaiend deel dubbelglas is thermisch lek Algemene staat van het kozijn, achterstallig onderhoud, schilderwerk Hang en sluitwerk inbraakgevoelig.	
Conditie score	03. Redelijke conditie	
		

Begane grond sanitaire ruimte

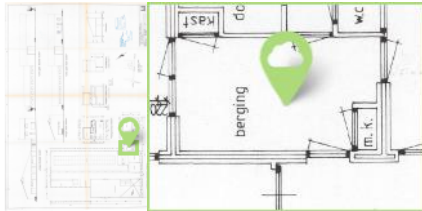
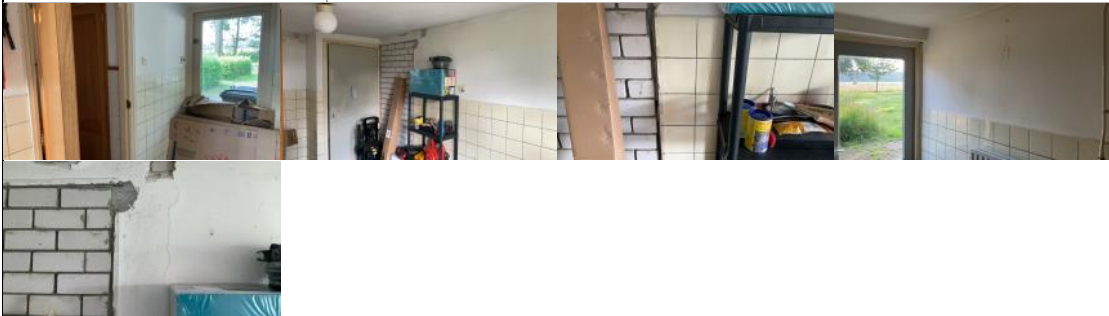
Toelichting	Omschrijving
Algemeen	De vrije hoogte is ca 2,4m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en afgewerkt over de volledige hoogte met wandtegels. Binnenkozijn is in hout uitgevoerd, kozijn en deuren zijn gedateerd maar vertonen geen ernstige gebreken. Sanitair is eenvoudig.

12			
	Toiletruimte Sanitair is eenvoudig, geen bijzonderheden geconstateerd Deur gaat niet volledig open, loopt vast op vloer		
Conditiescore	03. Redelijke conditie		
			

16			
	Dragende wanden. voorzien van tegelwerk Geen bijzonderheden geconstateerd		
Conditiescore	03. Redelijke conditie		
			

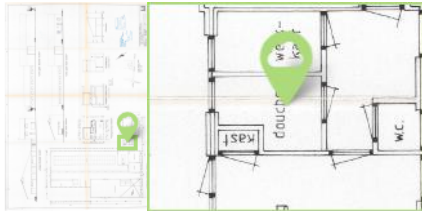
Begane grond berging

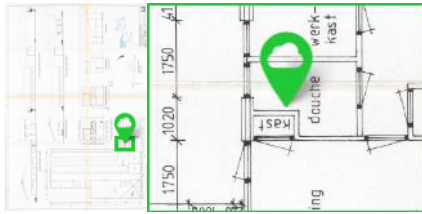
Toelichting	Omschrijving
Algemeen	De vrije hoogte is ca 2,4m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en gedeeltelijk afgewerkt met tegels en pleisterwerk. Binnenkozijn is in hout uitgevoerd, kozijn en deuren zijn gedateerd maar vertonen geen ernstige gebreken. Binnenblad van het gevelmetselwerk vertoont een verticale scheur, deze scheur heeft geen invloed op de constructieve waarde van de wand. Overige dragende wanden vertonen geen bouwkundige gebreken. Met uitzondering dat de afwerking niet netjes is, en delen van de afwerking ontbreekt. De gevelkozijnen zijn niet voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen waardoor er onvoldoende geventileerd kan worden.

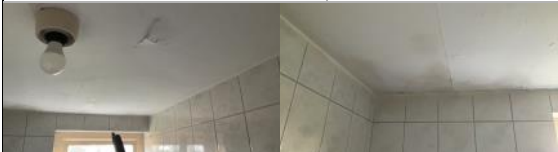
13 		
	Berging dragende wanden, alle vier zijdes zijn dragend uitgevoerd. Buitenmuur verticale scheur. Overige wanden vertonen geen bouwkundige bijzonderheden. Afwerking van de berging, gedateerd en verouderd en delen zijn niet afgewerkt.	
Conditie score	03. Redelijke conditie	
		

14			
	Vloer Tegelvloer, gedateerd Geen bijzonderheden geconstateerd		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

15			
	Binnendeurkozijn Deur knelt Kozijn beschadigd en achterstallig onderhoud		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

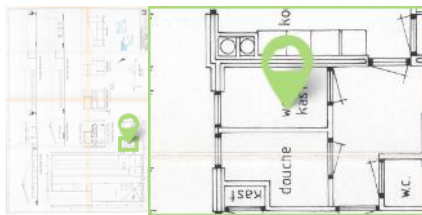
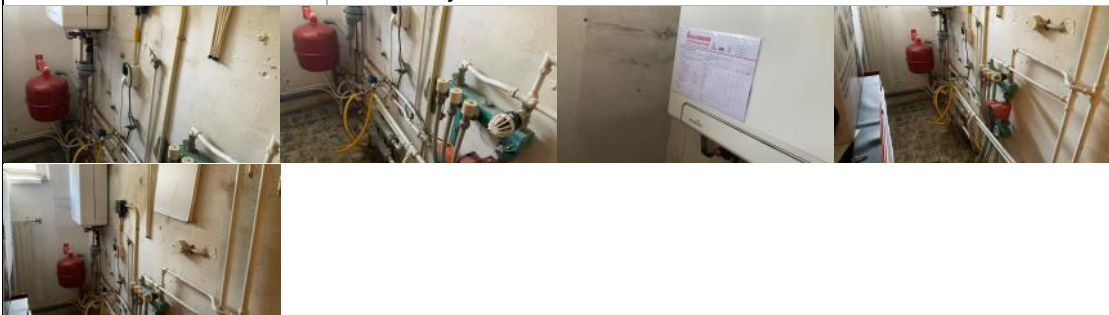
16			
	Dragende wanden Voorzien van tegelwerk Geen bijzonderheden geconstateerd		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

17			
	Vloer Tegelvloer gedateerd Geen bijzonderheden geconstateerd		
Conditie score	02. Goede conditie		

18			
	Plafond Betonvloer, voorzien van schilderwerk Schilderwerk is aangetast door vocht		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

Begane grond technische ruimte CV opstelling

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	De vrije hoogte is ca 2,4m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en afgewerkt met pleisterwerk. Het werkingsniveau is slecht en niet onderhouden. Binnenkozijn is in hout uitgevoerd, kozijn en deuren zijn gedateerd maar vertonen geen ernstige gebreken, maar vertonen wel gebruiksschade. Binnenblad van het gevelmetselwerk vertoont geen bouwkundige gebreken, Met uitzondering dat de afwerking niet netjes is, en delen van de afwerking ontbreekt. CV-installatie is verouderd. De gevelkozijnen zijn niet voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen waardoor er onvoldoende geventileerd kan worden.

19			
		Technische ruimte, wanden aangetast door vocht	
Conditiescore		03. Redelijke conditie	
			

Begane grond gang

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	De vrije hoogte is ca 2,4m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en afgewerkt met pleisterwerk en tegelwerk. Het niveau van de afwerking is gedateerd. Binnenkozijn is in hout uitgevoerd, kozijn en deuren zijn gedateerd maar vertonen geen ernstige gebreken, maar vertonen wel gebruiksschade. Binnenblad van het gevelmetselwerk vertoont geen bouwkundige gebreken

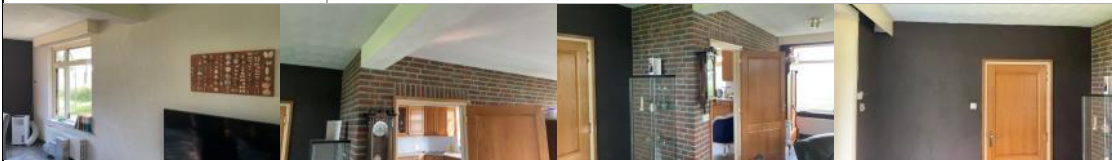
20			
	Gang Wanden: tegelwerk en stucwerk, afwerking is gedateerd Geen bijzonderheden geconstateerd		
Conditie	03. Redelijke conditie		
			

21			
		Binnendeuren Deuren, gedateerd Kozijnen, gebruiksschade en achterstallig onderhoud	
Conditie score		03. Redelijke conditie	

22			
	Vloer Tegelvloer geen bijzonderheden geconstateerd Uiterlijk is gedateerd		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

Begane grond woon-zitkamer

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	De vrije hoogte is ca 2,4m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en afgewerkt met pleisterwerk en schoonmetselwerk. Het niveau van de afwerking is gedateerd. Binnenkozijn is in hout uitgevoerd, kozijn en deuren zijn gedateerd maar vertonen geen ernstige gebreken, maar vertonen wel gebruiksschade. Binnenblad van het gevelmetselwerk vertoont geen bouwkundige gebreken. De gevelkozijnen zijn niet voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen waardoor er onvoldoende geventileerd kan worden.

23			
	Dragende wanden Deels stucwerk en deels schoon metselwerk Geen bijzonderheden geconstateerd		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			
24			
	Plafond stucwerk Geen bijzonderheden		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			
25			
	Vloer, Geen bijzonderheden geconstateerd Uiterlijk van de vloer is gedateerd		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

Kelder

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	De vrije hoogte is ca 1,8m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en afgewerkt met pleisterwerk en tegels. Het niveau van de afwerking is verouderd en vertoont vochtplekken en vochtdoorslag. Vloer is afgewerkt met tegels en vertonen geen bouwkundige gebreken. Binnenkozijn is in hout uitgevoerd, kozijn en deuren zijn gedateerd maar vertonen geen ernstige gebreken, maar vertonen wel gebruiksschade. Binnenblad van het gevelmetselwerk vertoont geen bouwkundige gebreken.

26		 	
		Kelder: Geen bijzonderheden geconstateerd. Onderzijde trap, vochtplekken	
Conditie		03. Redelijke conditie	
	  		

Verdieping

Trap

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	Verdiepingshoogte ca. 2.6m. Alle wanden zijn dragend uitgevoerd en afgewerkt met pleisterwerk. Het niveau van de afwerking is verouderd en langs de vloeraansluiting zijn er scheuren geconstateerd, van niet-constructieve aard. De trap is een relatieve korte trap waardoor die steil is, met korte aantrede, wat conform het bouwjaar gebruikelijk is. Afwerking van de trap is gedateerd.

27 	 
	Trap, geen bijzonderheden geconstateerd. Wand vloeraansluiting scheurvorming
Conditie	03. Redelijke conditie
	

Verdieping overloop

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	Verdiepingshoogte ca. 2.6m, netto hoogte en 2,3m. Alle wanden zijn uitgevoerd als lichte scheidingswanden en afgewerkt met pleisterwerk, het uiterlijk van de afwerking gedateerd. Binnendeurkozijnen, het houtwerk vertoont gebruiksschades. Het afwerkingsniveau is gedateerd, deuren knellen en sluiten niet naar behoren. Verdiepingvloer is een houten balklaag met vloerdelen. Plaatselijk een kleine zetting. Waardoor de vloer niet waterpas is. Het plafond bestaat uit boardplaten, dit voldoet niet aan de brandwerende eisen. De gevelkozijnen zijn niet voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen waardoor er onvoldoende geventileerd kan worden.

28 	 
	Overloop wanden: lichte scheurvorming boven kozijn. Overige wanden geen bijzonderheden geconstateerd. Plafond geen bijzonderheden geconstateerd, voldoet niet aan de eisen, boardplaat plafond. Vloer: niet waterpas. Binnendeuren, gedateerd en achterstallig onderhoud schilderwerk. Deuren knellen.
Conditie score	03. Redelijke conditie
	

Verdieping badkamer

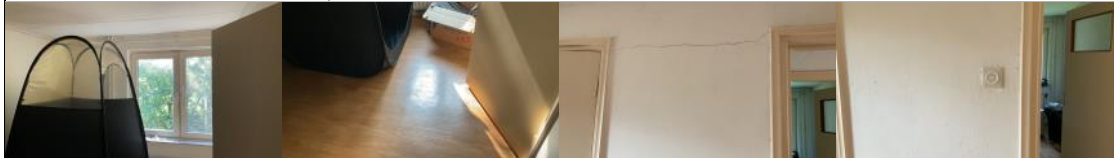
Toelichting	Omschrijving
Algemeen	Verdiepingshoogte ca. 2.6m, netto hoogte 2,3m. Alle wanden zijn uitgevoerd als lichte scheidingswanden en afgewerkt met pleisterwerk en tegelwerk, het uiterlijk van de afwerking is gedateerd. Binnendeurkozijnen, het houtwerk vertoont gebruiksschades en het afwerkingsniveau is gedateerd, deur knelt en sluit niet naar behoren. Verdiepingvloer is een houtenbalklaag met vloerdelen. Plaatselijk een kleine zetting, waardoor de vloer niet waterpas is. Het plafond bestaat uit gipsplaten plafond, wat is aangetast door vocht. In de badkamer is een lekkage waardoor tegelwerk en bouwkundige constructiedelen worden aangetast. Hetgeen tot aan de begane grond terug te herleiden is. De gevelkozijnen zijn niet voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen waardoor er onvoldoende geventileerd kan worden.

29			
	Badkamer: wanden: tegelwerk geen bijzonderheden geconstateerd. Vloer: tegelwerk, vochtschade. Plafond: gipsplafond aangetast door vocht.		
Conditie	03. Redelijke conditie		
			

Verdieping slaapkamers

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	Verdiepingshoogte ca. 2.6m, netto hoogte 2,3m. Alle wanden zijn uitgevoerd als lichte scheidingswanden en afgewerkt met pleisterwerk en tegelwerk, het uiterlijk van de afwerking is gedateerd. Binnendeurkozijnen, het houtwerk vertoont gebruiksschades en het afwerkingsniveau is gedateerd, deuren knellen en sluiten niet naar behoren. Verdiepingvloer is een houtenbalklaag met vloerdelen. Plaatselijk een kleine zetting, waardoor de vloer niet waterpas is. Het plafond bestaat uit boardplaten, dit voldoet niet aan de brandwerende eisen. De gevelkozijnen zijn niet voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen waardoor er onvoldoende geventileerd kan worden.

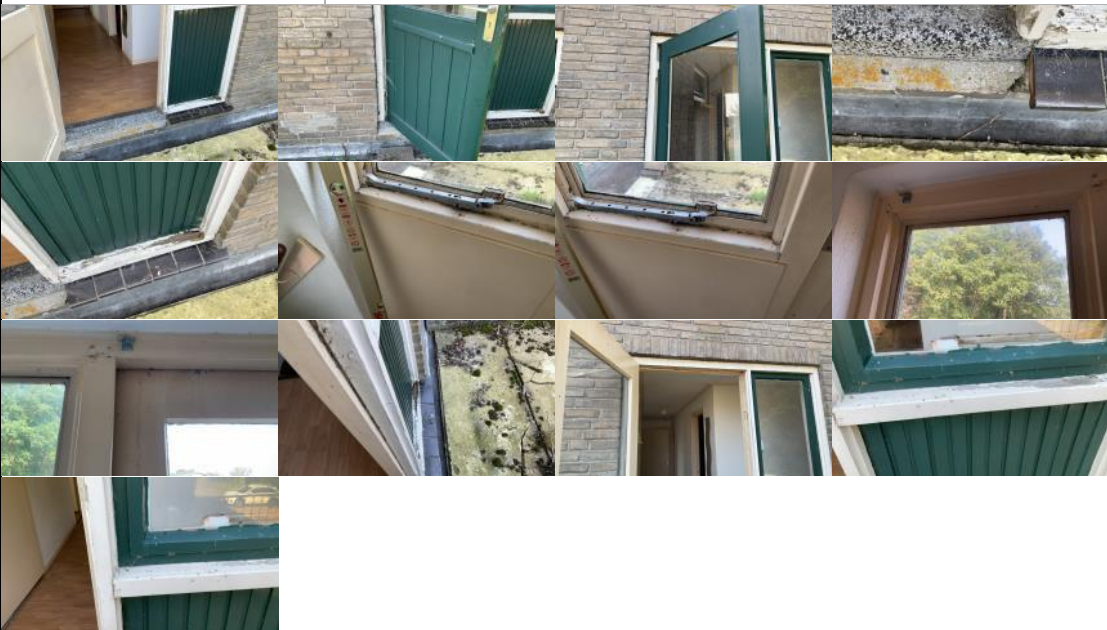
30			
		Slaapkamer: achterzijde naast badkamer. Wanden: scheurvorming onder gevelkozijn. Overig: achterstallig onderhoud en gedateerd.	
Conditiescore		03. Redelijke conditie	
			

31		 	
Slaapkamer achterzijde idem. Geen bijzonderheden			
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

32		 	
Slaapkamer voorzijde. Wanden: scheurvorming in wand tussen de twee kamers. Gevel binnenwanden: scheurvorming links onder gevelkozijn. Vloer: geen bijzonderheden geconstateerd.			
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

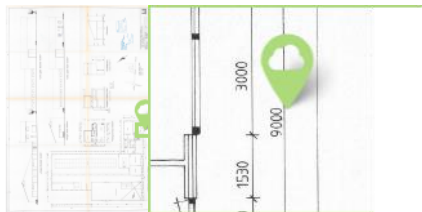
Gevels

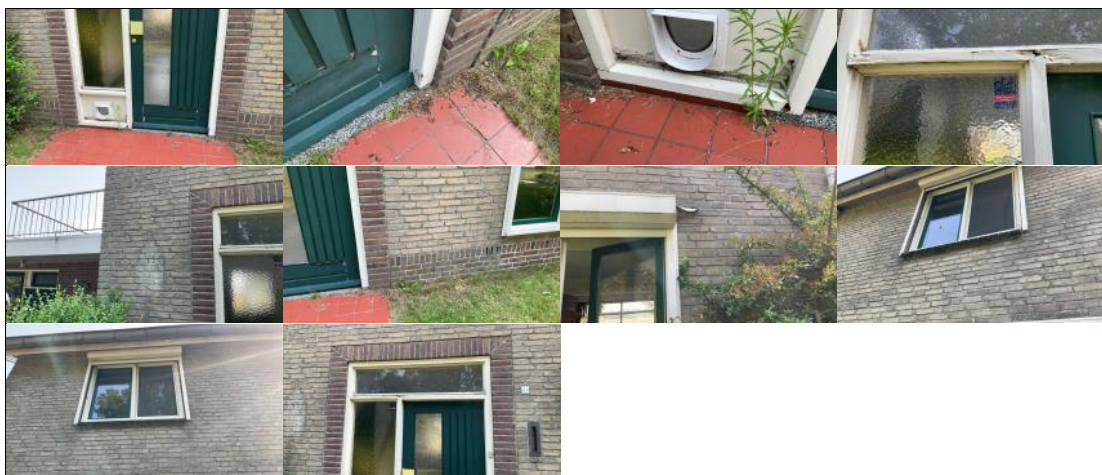
Toelichting	Omschrijving
Algemeen	Gevels zijn opgemetseld in gevelstenen en gevoegd met een borstelvoeg. Het metselwerk vertoont geen bouwkundige gebreken, het voegwerk is onderhevig aan achterstallig onderhoud. Houten gevelkozijnen zijn zwaar aangetast met houtrot. De beglazing van de houten kozijnen is divers, sommige kozijnen zijn voorzien van enkelglas en/of dubbelglas. Thermische waarde van de kozijnen is slecht. De gevelkozijnen zijn niet voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen waardoor er onvoldoende geventileerd kan worden. Een deel van de gevelkozijnen zijn gerenoveerd en vervangen voor kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

33 	  
	Gevelkozijn naar balkon Houten gevelkozijn met stalen ramen en houten loopdeur. Kozijn is onderhevig aan achterstallig onderhoud, het houtwerk is aangetast met houtrot. Kozijn is voorzien van enkele en dubbele beglazing
Conditie score	05. Slechte conditie
	

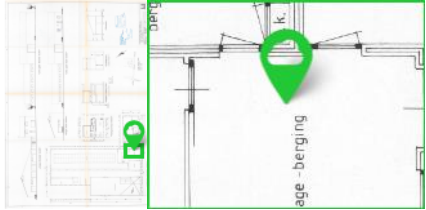
34 		
	Badkamerraam: houtkozijn met stalen klepraam. Kozijn is onderhevig aan achterstallig onderhoud, het houtwerk is aangetast met beginnend houtrot. Kozijn is voorzien van enkele beglazing.	
Conditie score	04. Matige conditie	

35			
Gevelmetselwerk. Geen bijzonderheden geconstateerd			
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

37			
	Voorgevel Metselwerk: geen bijzonderheden geconstateerd Gevelkozijn entree, zeer slecht, enkelglas en houtaantasting in vergevorderd stadium Overige gevelkozijnen kunststof met dubbele beglazing		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			



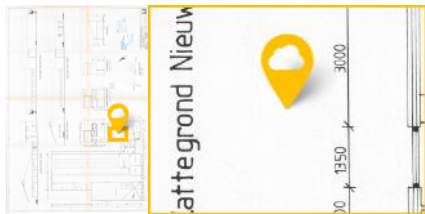
38 	 
	Gevelmetselwerk bijkeuken Geen bijzonderheden geconstateerd Gevelkozijn kunststof geen bijzonderheden geconstateerd Gevelkozijn houtaantasting houten delen in vergevorderd stadium Kozijnen zijn voorzien van enkele en/of dubbele beglazing
Conditie score	03. Redelijke conditie
	  

39 	 
	Gevelmetselwerk t.p.v. oude aansluiting stal Geen bijzonderheden geconstateerd
Conditie score	02. Goede conditie
	

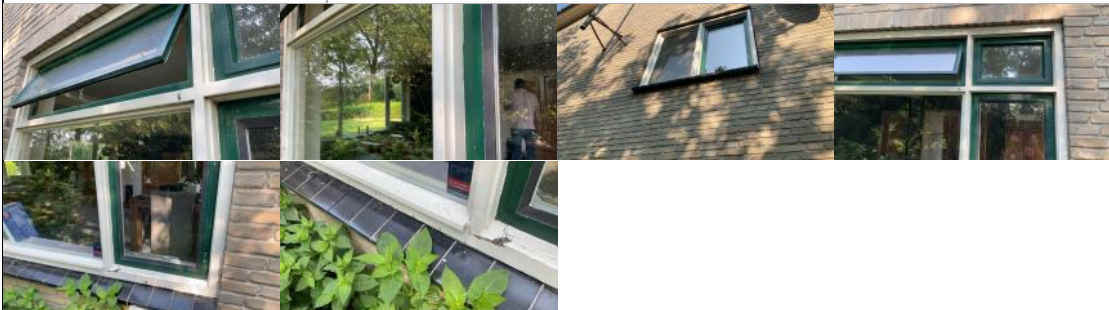
40			
		Gevelmetselwerk geen bijzonderheden geconstateerd	
Conditiescore		03. Redelijke conditie	
			

41			
		Gevelkozijnen hout Enkele beglazing Houtaantasting in vergevorderd stadium	
Conditiescore		05. Slechte conditie	
			

42			
	Gevelmetselwerk t.p.v. hoekkeuken, vochtplekken Overig metselwerk geen bijzonderheden geconstateerd		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

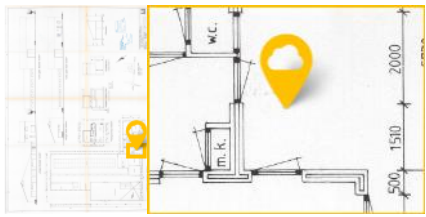
43			
Gevelkozijnen. Verdieping kunststofkozijn, geen bijzonderheden geconstateerd. Keukenkozijn afbladderende verf, eerste tekenen van aantasting hout, dubbelglas, ruiten vertonen thermisch lek. Woonkamerkozijn afbladderende verf, hout aangetast in vergevorderd stadium. Dubbelglas vertoont thermisch lek.			
Conditie score	04. Matige conditie		
			

44			
Gevelmetselwerk geen bijzonderheden geconstateerd			
Conditiescore	02. Goede conditie		
			

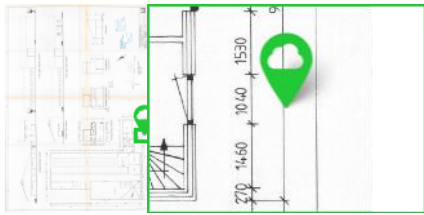
45			
Gevelkozijnen Verdieping: kunststof, geen bijzonderheden geconstateerd Woonkamer: hout, enkel en dubbel beglazing. Hout vertoont aantasting in vergevorderd stadium.			
Conditiescore	05. Slechte conditie		
			

Daken

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	Hellend dak is traditioneel uitgevoerd met spanten en gordingen met isolerende dakplaten. Het hellende dak is afgewerkt met keramische dakpannen. Plat dak heeft een bitumineuze dakafwerking met dakisolatie. Daarnaast liggen er isolatieplaten op de bitumen. Hetgeen de dakconstructie niet ten goede komt. Het heeft geen waarde en veroorzaakt alleen maar bouwkundige problemen, met name vochtproblemen in de woning. Het platte dak is onderhevig aan achterstallig onderhoud.

36 	 
	Dak bijkeuken Bitumen dakbedekking: verouderd Loodaansluiting; scheurvorming en verouderd Mosgroei, veroorzaakt aantasting aan de dakconstructie
Conditie	04. Matige conditie
	

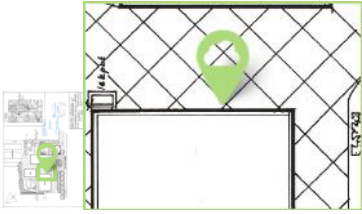
46			
Dak: dakpannen geen bijzonderheden geconstateerd Overstek en gootconstructie, achterstallig onderhoud, slecht schilderwerk en beginnende aantasting van het hout. Goot en hwa, geen bijzonderheden Dakconstructie niet beoordeeld niet toegankelijk			
Conditie		score	
		02. Goede conditie	
			

47			
Dak, idem			
Conditie		score	
		02. Goede conditie	
			

Ligboxenstal

Toelichting	Omschrijving
Algemeen	Ligboxenstal is traditioneel opgebouwd. Betonnen onderbouw, kelder en begane grondvloer. Hoofd draagconstructie bestaat uit stalen spanten met houten gordingen en dakplaten die asbest verdacht zijn. Gevels zijn opgebouwd uit buitenblad met gevelstenen en het binnenblad uit kalkzandsteen.

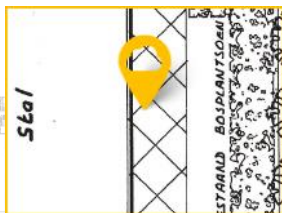
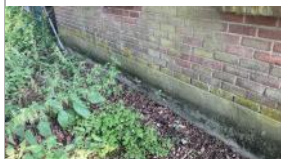
48 	 
	Gevelmetselwerk scheurvorming rechts van dubbele deur kozijn
Conditie score	04. Matige conditie
	

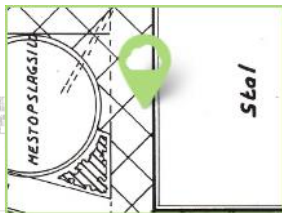
49 	 
	In het overige gevelmetselwerk zijn geen bijzonderheden geconstateerd
Conditie score	03. Redelijke conditie
  	

50		  
		Dubbele deurkozijn Achterstallig onderhoud. Beginnende aantasting houtrot
Conditie		04. Matige conditie
		

51		  
		Staldeur: zeer slechte staat Deur kan niet open Aantasting houtrot Schilderwerk achterstallig
Conditie		06. Zeer slechte conditie
		

52		  
		Dubbele deurkozijn, afbladderende verf Aantasting hout met houtrot
Conditie		05. Slechte conditie
		

53		 	
	Langs gevel Metselwerk, scheurvorming en gebreken (ontbroken van gevelstenen)		
Conditie score	04. Matige conditie		
			

54		 	
	Langs gevel Gevelmetselwerk, vertoont gebreken (ontbreken van gevelstenen)		
Conditie score	03. Redelijke conditie		
			

55		 	
	Dak, asbest verdacht		
Conditie score	04. Matige conditie		
			

56			
		Gevelmetselwerk vertoont gebreken en scheurvorming	
Conditie score		04. Matige conditie	
			

57		 	
		Binnenzijde ligboxenstal Geen bijzonderheden geconstateerd	
Conditiescore		03. Redelijke conditie	
			

5 CONCLUSIE

De woning is gebouwd volgens de rond 1969 vigerende regelgeving. Door gewijzigde inzichten en behoeftes voldoet de woning niet aan de nieuwe regelgeving vanuit het bouwbesluit. Zo wordt in huidige nieuwbouwwoningen rekening gehouden met minimale deurbreedtes. Ook zijn de minimale deurhoogtes en plafondhoogtes groter in verband met het feit dat mensen steeds langer worden. Daarnaast is de thermische schil ondermaats, gevelkozijnen vertonen hierin gebreken door enkele beglazing en de aanwezige dubbele beglazing is thermisch lek. Ventilatievoorzieningen in de woning zijn niet of nauwelijks aanwezig, gevelkozijnen zijn niet voorzien van ventilatieroosters. Gevelisolatie is naar verwachting niet aanwezig. Het binnenklimaat van de woning voldoet hierdoor niet aan de stadaarden die er nu van een woning mag worden verwacht.

Uit het onderzoek blijkt wel dat de bouwkundige staat van de woning redelijk tot goed is. De bouwkundige muren, vloeren en constructiedelen vertonen nauwelijks gebreken, de aanwezige gebreken zijn technisch goed te herstellen.

Wel is de algehele afwerking van de woning verouderd – gedateerd. Keuken, toilet en badkamers zijn verouderd. Het algehele onderhoud van de houten gevelkozijnen is slecht, groot deel van de houten kozijnen is aangetast door beginnende of zelfs soms tot vergevorderd houtrot. Er is niet gekeken naar leidingwerk en riolering. De CV-installatie is verouderd en sanitaire ruimtes worden niet mechanisch geventileerd.

Om de woning aan de huidige eisen te laten voldoen zal er een ingrijpende renovatie nodig zijn en ondanks dit onderzoek blijft er altijd het risico op onverwachte kosten omdat tijdens een verbouwing er bouwkundige gebreken aan het licht komen die van te voren niet vast te stellen zijn.

Voor de ligboxenstal ligt dit anders. Dit is geheel afhankelijk van het toekomstige gebruik van het perceel. De aanwezige gebreken zijn eenvoudig te herstellen en het vervangen van de gevelkozijnen en transportdeuren is technisch goed uitvoerbaar.

Om de aanwezige gebreken te herstellen en het binnenklimaat te verbeteren, zal er een ingrijpende renovatie-verbouwing noodzakelijk zijn.

- Vervangen gevelkozijnen
- Vervangen keuken en badkamer
- Vervangen technische CV-installatie
- Ventilatieverbeteringen door de gehele woning
- Vervangen van de isolatie en dakbedekking van het platte dak

De bovenstaande verbouwingskosten zijn globaal geraamd op € 75.000 à € 85.000.