

INSPECTIE RAPPORT



**Nispensestraat 79
te Roosendaal**

Inhoudsopgave

- 1) Daken**
 - A) *Kapconstructies*
 - B) *Dakbedekkingen*
 - C) *Dakoverstekken*
 - D) *Dakramen*
 - E) *Dakkapellen*
 - F) *Schoorstenen*

- 2) Goten**

- 3) Hemelwaterafvoeren**

- 4) Gevels**
 - A) *Buitenmuren*
 - B) *Binnenmuren*

- 5) Kelders, vloeren en funderingen**
 - A) *Kelder*
 - B) *Betonvloeren*
 - C) *Houten vloeren*
 - D) *Funderingen*

- 6) Kozijnen, ramen en deuren**

- 7) Hang- en sluitwerk**

- 8) Staalwerk**

- 9) Beglazing**
 - A) *Dubbel glas*
 - B) *Enkele beglazing*

- 10) Schilderwerk**
 - A) *Binnenschilderwerk*
 - B) *Buitenschilderwerk*

- 11) Riolering**

- 12) Bestratingen**

- 13) Gas- Water- Elektra**

- 14) Eindconclusie**

Verklaring en aansprakelijkheid

- *Bij de inspectie is geen destructief onderzoek uitgevoerd.*
- *Asbestinventarisatie is niet uitgevoerd. Wel is aangegeven waar zich eventueel zichtbaar asbestverdacht materiaal is aangetroffen.*
- *Er zijn geen grondmonsters genomen voor eventueel verder onderzoek in het kader van de bodemverontreiniging.*
- *Er zijn geen metingen verricht voor het beschrijven van de aangetroffen gebreken.*
- *Ook zijn geen meubels, kasten en verder meubilair verplaatst ter beoordeling van de diverse onderdelen.*
- *Moeilijk bereikbare plaatsen, welke niet met normaal gecertificeerd klimmateriaal bereikbaar zijn en niet hoger dan 5 meter boven het maaiveld, kunnen alleen met hiervoor geschikte hulpmiddelen als hoogwerkers worden uitgevoerd. Dit is pas vast te stellen na een eerste bezoek aan het pand. De extra kosten hiervoor komen na opdracht volledig voor rekening van de opdrachtgever.*
- *Kruipruimten zijn geïnspecteerd vanuit luiken voor zover deze aanwezig zijn.*

Destructief onderzoek

Indien destructief onderzoek gewenst is, om gebreken beter te kunnen omschrijven, zal dit aangegeven worden in de rapportage onder opmerkingen.

Bekendmaking, en of vermenigvuldiging

De opdrachtgever is eigenaar van de rapportage, en heeft het recht de rapportage te vermenigvuldigen. De rapportage mag nooit worden doorverkocht aan derden.

1. Daken

A) Kapconstructies

De kapconstructie van het hoofddak is geheel betimmerd, en de ruimte boven de slaapkamer op de verdieping is niet toegankelijk. Op het kleine zoldertje van de achteruitbouw zijn gordingen met kraaldelen als dakbeschoot toegepast. Algemeen goed. De dakvlakken van de steile dakhellingen vertonen geen doorbuiging.

B) Dakbedekkingen

Het zadeldak is voorzien van rode verbeterde Hollandse dakpannen. De kwaliteit is nog goed. De nokvorsten zijn enigszins los gekrompen. Tegen de achtergevel is een smeerzoom als afsluiting van de dakpannen en de gevel toegepast, deze vertoont krimp scheuren en sluit daardoor niet geheel waterdicht af.



Aansluiting dak uitbouw, opgaande gevel.

Het platte dak aan de zuidwesthoek is voorzien van een bitumen mastieklaag met grind ballastlaag. Er blijft veel water staan op de bedekking en het grind is sterk verontreinigd. Nabij de opstanden vertoont de bedekking slijtagegaten, en het randlood sluit niet geheel waterdicht. Matig tot slecht. Het zink van de kiezelranden is goed.



Bitumenbedekking platte dak zuidwesthoek.



Hoekdetail aansluiting loodwerk en opstaande kant bitumen.

C) Dakoverstekken

De betimmeringen van de overstekken onder de goten en de dakrand van het platte dak vertonen enkele ingerotte houten delen.

D) Dakramen

Niet aanwezig.

E) Dakkapellen

F) Schoorstenen

Het metselwerk van de diverse schoorstenen is redelijk tot goed te noemen. De stalen schoorsteenkapen zijn, voor zover waarneembaar, goed.

2. Goten

Het zink van de diverse goten is kwalitatief in redelijke tot goede staat. Op enkele gootranden is op onvakkundige wijze door het zink heen genageld, waardoor het zink niet kan krimpen en uitzetten.



Gootrand vastgenageld

3. Hemelwaterafvoeren

Alle hemelwaterafvoeren (koper) zijn goed, inclusief de ophangbeugels.

4. Gevels

A) Buitenmuren

De buitengevels zijn opgemetseld in geel/bruine bakstenen met een doorgestroken, enigszins terugliggend, voegwerk.

Ter plaatse van de kelderwand komt een vertikaal krimpscheurtje voor.

De plinten zijn opgemetseld met een hardgraauw kwaliteit baksteen met doorgestroken, enigszins terugliggend, voegwerk. Algemeen is de kwaliteit van de opgaande gevels goed.

B) Binnenmuren

Diverse binnenmuren zijn voorzien van een pleisterlaag en behangwerk. Op enkele plaatsen komt een structuurpleisterwerk voor. De wanden in de badkamer en de toilet op de begane grond zijn onlangs gerenoveerd en voorzien van goed tegelwerk.

5. Kelders vloeren en funderingen

A) Kelder

De kelder vertoont op enkele plaatsen bij de aansluiting van de wanden op de vloer vochtige plekken. Het pleisterwerk is goed.

B) Betonvloeren

Algemeen goed. De betonvloeren zijn afgewerkt met vloertegels.

C) Houten vloeren

De woonkamervloer is voorzien van eikenhouten delen. Nabij de dubbele tuindeuren helt de vloer enigszins naar de buitengevel.

De kwaliteit van de houten verdiepingvloer is voor zover waarneembaar goed.

D) Funderingen

Gezien de stand van de buitengevels, goed.

6. Kozijnen ramen en deuren

A) Kozijnen

Enkele onderdorpels van de kozijnen in de voorgevel zijn betimmerd en plaatselijk vertonen ze inrotting. De stijl van het raamkozijn aan de zuidwesthoek van de woonkamer is ingerot. Ook de onderdorpel van het kozijn in de westgevel van de schuur is ingerot.



Verbinding stijl/dorpel begane grond westzijde.



Ingerotte stijl zuidwesthoek woonkamer.

B) Ramen

Diverse onderdorpels van de draaiende delen zijn uitgezakt en de verbindingen staan open.



Klemmende ramen ter plaatse van de kozijnstijl.

C) *Deuren*

Algemeen redelijk tot goed. De schuurdeur, en enkele houten delen van het kozijn in de westgevel van de schuur zijn ingerot.

7. Hang- en sluitwerk

Het gehele hang- en sluitwerk verdient een onderhoudsbeurt.

8. Staalwerk

Dit betreft de schoorsteenkappen algemeen redelijk.

9. Beglazing

A) *Dubbel glas*

Niet aanwezig.

B) *Enkele beglazing*

Algemeen goed.

10. Schilderwerk

A) *Binnenschilderwerk*

Het schilderwerk is plaatselijk beschadigd.

B) *Buitenschilderwerk*

Ter plaatse van de onderregels van de draaiende delen is het schilderwerk verschaald. Ook de ondereinden van de kozijnstijlen vertonen gescheurd schilderwerk. De gootdelen vertonen eveneens gescheurd schilderwerk, algemeen matig.

11. Riolering

Niet optisch te beoordelen.

12. Bestratingen

Algemeen redelijk. Plaatselijk is de bestrating enigszins verzakt.

13. Gas- Water- Elektra

De elektra is volledig gemoderniseerd. Er zijn 7 elektra groepen en 2 aardlekschakelaars aanwezig. De installatie is voorzien van een aarddraad. Deze is niet doorgemeten tijdens de inspectie. Er is een HR combi CV-ketel aanwezig waarvan het bouwjaar geschat wordt op +/- 2001. Door aanwezigheid van oudere stalen gasleidingen is een gaskeuring in dergelijke panden aan te bevelen.

14. Eindconclusie

Algemeen kan worden gesteld dat het pand in goede bouwkundige staat verkeert. Diverse onderhoudswerkzaamheden zoals het vervangen van dakbedekking op het platte dak, en vervangen van onderdorpels van kozijnen en draaiende delen zouden uitgevoerd kunnen worden. Het comfort (o.m. de isolatie en de ventilatie) is minimaal te noemen.