Bouwkundig Adviesburo R.O.B. BV
H.J.E. Wenckebachweg 53-L
1096 AK Amsterdam
t 020 694 41 41
info@adviesburo-rob.nl
www.adviesburo-rob.nl



Betreft : Bouwkundige inspectie
Opdrachtgever : De heer 5.1, 2, e
Verricht door : Bouwkundig Adviesburo R.O.B.
Datum inspectie : 05-12-2025

Renovatie Ontwerp Beheer

Inhoudsopgave **Pagina nr.**

Voorwoord 2
1.0. Administratieve gegevens 5
2.0. Keuringsresultaten algemene bouwdelen Brederodestraat [redacted] 6
2.1. Keuringsresultaten Brederodestraat [redacted] (woning reeds afgesplitst): 12
2.2. Keuringsresultaten Brederodestraat [redacted] (woning): 14
2.2. Keuringsresultaten Brederodestaat [redacted] (woning): 20
2.3. Keuringsresultaten Brederodestraat [redacted] (woning reeds afgesplitst): 28

Voorwoord

Dit bouwkundig rapport is opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een splitsingsvergunning. De omschrijving van de beschreven onderdelen kwam tot stand na een visuele inspectie ter plaatse op 2 december 2025. Bij het beoordelen van de bouwkundige onderdelen zijn geen roerende zaken opgenomen. Evenmin zijn bij de inspectie hak- en breekwerkzaamheden verricht. Daar waar onderdelen aan het oog onttrokken waren, (hierbij moet u denken aan zaken als fundering, riolering, leidingwerk etc.), is een afgeleid oordeel gegeven op basis van (het ontbreken van) symptomen die erop wijzen, dat er iets mis zou kunnen zijn. De mechanische onderdelen en installaties zijn tenslotte, voor zover mogelijk visueel gecontroleerd. Alle onderdelen zijn te goeden trouw gerapporteerd, de opdrachtgever kan verder geen rechten ontlenen bij eventuele nadere eisen van inspecteurs van Bouw- en Woningtoezicht. Het advies uitvoeringsfase bestaat uit de volgende normen:

1) Voorkomen van lekkages;
2) Voorkomen van vervolgschade;
3) Diverse onderhoudswerkzaamheden.

Juridisch kader

Op basis van de Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit zijn in de Amsterdamse Huisvestingsverordening de voorwaarden voor een splitsingsvergunning opgenomen. De artikelen 3.2.8 t/m 3.2.10 van de Huisvestingsverordening zijn uitgewerkt in de *Beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning.* Voor de beoordeling van de bouwkundige staat van een woongebouw is vooral art. 3.2.10: *weigeringsgronden splitsingsvergunning in verband met de toestand van het gebouw* van belang. In dit artikel is bepaald dat de vergunning kan worden geweigerd, wanneer een gebouw "zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet". Bij weigering moet het duidelijk zijn dat de betreffende tekortkomingen niet kunnen worden opgeheven. Meestal zal de splitsingsaanvraag echter in een dergelijk geval kunnen worden aangehouden. Maatregelen voor verbetering kunnen namelijk over het algemeen binnen een redelijke termijn genomen worden. Dit is in ieder geval zo wanneer op het pand een aanschrijving rust tot het treffen van voorzieningen of verbeteringen, ingevolge art. 14 t/m 25 van de Woningwet, waar in art. 3.2.10 naar wordt verwezen.

Basiskwaliteit-plus

Voor een splitsingsvergunning dient het gebouw te beschikken over de kwaliteit die het zou hebben na de uitvoering van een volledige aanschrijving, de zogenaamde *basiskwaliteit 1.* Daarnaast dient het te voldoen aan enkele aanvullende kwaliteitseisen. In het kader van het splitsen zal daarom worden gesproken over *basiskwaliteit-plus*. Om te kunnen voldoen aan de *basiskwaliteit,* is het met name van belang dat het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en dat kwetsbare schadelijke materialen (b.v. beschot van asbest-bevattende materialen) worden verwijderd. Ook mag de kwaliteit niet onder het zogenaamde rechtens verkregen niveau, dat wil zeggen de bouweisen op basis waarvan de laatste bouwvergunning is verleend, terechtkomen. Om te kunnen voldoen aan de *"plus"* is in de beleidsregels vastgelegd dat de kwaliteit van het casco zodanig dient te zijn dat de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. Tevens moeten de elektrische installatie en de gasinstallatie zijn goedgekeurd door een bedrijf of instantie met waarborg-erkenningsnummer (aantoonbaar veilig zijn).

Tenslotte moet aannemelijk zijn dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (casco en fundering van kwaliteitsklasse II). Extra kwaliteitseisen kunnen worden gesteld als dit wettelijk is bepaald, bijvoorbeeld eisen op grond van de Woningwet bij het weer bewoonbaar maken van leegstaande ruimten boven winkels.

Gebouw
Het gebouw is de basis voor het gebruik. Een eerste vereiste voor veilig gebruik is de standzekerheid. Daartoe moet het gebouw voldoende bestand zijn tegen de werking van verticale en horizontale krachten. In beginsel moeten deze krachten worden opgenomen door casco en fundering.

Het gebouw heeft een fundering waarvan het aannemelijk is dat deze binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft. Het kwaliteitsniveau van het casco is zodanig dat gedurende de eerste tien jaar geen ingrijpende herstel- of verbeteringswerkzaamheden wegens strijdigheid met het Bouwbesluit te verwachten zijn. Het pand moet ten minste behoren tot de zogenaamde kwaliteitsklasse II; in de terminologie van de voormalige stadsvernieuwing als volgt aangeduid:

Kwaliteitsklasse	Criterium	Aanpakmogelijkheid
klasse II	casco-fundering goed of redelijk; zeer geringe onderlinge zettingsverschillen toelaatbaar handhavingstermijn tenminste 25 jaar	hoge renovatie in principe zonder extra belasting (grote beurt)

Om in aanmerking te komen voor een splitsingsvergunning, moet aannemelijk worden gemaakt dat het behoort tot klasse II. Als bewijsvoering daarvoor zal het veelal nodig zijn dat een onderbouwde deskundigenverklaring wordt overgelegd. In sommige stadsdelen is het beleid dat aanvullend een visuele inspectie van een deel van de fundering wordt verlangd. Vroegtijdig overleg hierover met het bouw- en woningtoezicht van het betreffend stadsdeel verdient aanbeveling.

Brandveiligheid in het algemeen:
Conform huisvestingsverordening, brandwerendheid constructie-minimaal 60 minuten, bij vloer boven de 7 meter. Deze bepaling (niveau nieuwbouw) heeft betrekking op bezwijken van een bouwconstructie en niet op de brandwerendheid van een plafond dat de scheiding vormt van een brandcompartiment. N.B. R.O.B. verricht geen (de)constructief onderzoek, dit dient op verzoek van de Gemeente onderzocht te worden door een erkend constructie bureau. De bepaling ten aanzien van de brandwerendheid voor plafonds wordt geregeld in BBL, overeenkomstig artikel 2.10 van de Checklist kwaliteitseisen. Scheiding brandcompartimenten: min. 20 min WBDBO. Bij vervanging plafond, luchtgeluid niet lager dan 47 dB en contactgeluid niet hoger dan 59 dB.

Spullen in het trappenhuis dienen te worden verwijderd in verband met de vluchtroute bij een calamiteit zoals brand.

Asbest:
Voor de splitsingsvergunning dient u een gecertificeerd buro in te schakelen voor controle asbest in het pand. Indien u asbest wilt verwijderen adviseren u in eerste instantie te overleggen met het asbestburo. Voor verwijderen van asbest dient u een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf in te schakelen en het stortbewijs aan de gemeente te overhandigen.

Dit rapport is conform het splitsingsregelement 6 maanden geldig. Na indienen splitsingsaanvraag is het maximaal 2 jaar geldig.

Bronvermelding: Kwaliteitseisen bij splitsing, Stedelijke Woningdienst Amsterdam september 2002

Renovatie Ontwerp Beheer

BOUWKUNDIG RAPPORT.

1.0. Administratieve gegevens

AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
Naam: De heer 5.1, 2, e Adres: Brederodestraat 5.1, 2, e Postcode/plaats: 1054 MR Amsterdam **Contactpersoon** Naam: Mevrouw 5.1, 2, e Telefoon: 5.1, 2, e E-mail: 5.1, 2, e @adviesburo-rob.nl	Bedrijf: Bouwkundige Adviesburo R.O.B. Adres: Weesperstraat 100-C Postcode/plaats: 1112 AP Diemen Telefoonnummer: 5.1, 2, e Naam adviseur: Mevrouw 5.1, 2, e Naam Bouwkundige: De heer 5.1, 2, e Nummer k.v.k.: 56 85 82 80 Ingeschreven als: Bemiddeling bij Onroerend Goed
WONING	**VERANTWOORDING**
Adres: Brederodestraat 5.1, 2, e Postcode/plaats: 1054 MR Amsterdam Woningtype: O appartement O eengezinswoning Anders: Compleet pand bestaande uit 5 bouwlagen Bouwjaar (indicatie): ± 1901	Datum inspectie: 2 december 2025 Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: ..... Handtekening inspecteur

BOUWKUNDIG RAPPORT.
2.0. Keuringsresultaten algemene bouwdelen Brederodestraat 5.1, 2, e :

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	Direct	Op termijn
A.0	Fundering	• Stadsdeel Amsterdam West heeft schriftelijk bevestigd dat er geen funderingsrapport noodzakelijk is. Het pand is reeds eerder gesplitst.	O	X	-
A.1	Kelder/souterrain	Niet van toepassing.	-	-	-
A.2	Portiek/galerij	• In de granitovloer ter plaatse van de entree van het gemeenschappelijke trappenhuis is scheurvorming geconstateerd, de desbetreffende vloer dient te worden hersteld.	H	X	-
A.3	Dakconstructie	• Op het platte dak is een dakterras aangebracht, hiervoor is een vergunning verleend. Het dakterras is niet volledig uitgevoerd conform tekening, o.a. andere uitvoering van het hekwerk. Het gehele dakterras dient te worden herteld, conform de eerder verleende vergunning.	O	X	-
A.3.1	Dakbedekking	• De bitumineuze shingles van de wangen van de dakkapel aan de voorgevel zijn deels losgeraakt. De desbetreffende dakbedekking dient te worden hersteld/vernieuwd.	H	X	-
A.4	Zink- en loodwerk	• Het voetlood/loodslabben ter plaatse van het dakhuisje deels losgeraakt en reeds gerepareerd met bitumineuze kit. Het desbetreffende loodwerk dient deugdelijk te worden hersteld. • De zinken goot aan de voorgevel was tijdens de inspectie vervuilt, de goot dient periodiek te worden gereinigd.	H H	X X	- -
A.5	Schoorstenen	• Het voegwerk van de gemetselde kanalen (bovendaks) verkeert in een matige staat, de desbetreffende kanalen dienen te worden hersteld. • De keramische schoorsteenpotten ter plaatse van het gemetselde kanaal (bovendaks) links voor zijn beschadigd. De desbetreffende schoorsteenpotten dienen te worden vervangen.	H V	X X	- -
A.6	Gevels	• In de zowel de voor- als achtergevel is op enkele plaatsen roestend ijzerwerk geconstateerd, door het roesten van het ijzer zal volumevermeerdering ontstaan waardoor het metsel- en voegwerk kan gaan scheuren. Het desbetreffende ijzerwerk dient te worden ontroest en behandeld, zodat verdere vervolgschade kan worden voorkomen. Al het onnodige ijzerwerk dient te worden verwijderd.	H/S	X	-
A.7	Ongedierte/ zwam	• Geen opmerkingen.	-	-	-
A.8	Diversen	• Geen opmerkingen.	-	-	-

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; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).
Direct:	Werkzaamheden die direct moeten worden uitgevoerd ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn:	Werkzaamheden van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar)



A.2



A.3



A.3.1



A.3.1



A.4



A.4



A.4



A.4



A.5



A.5



A.6

BOUWKUNDIG RAPPORT.

2.1. Keuringsresultaten Brederodestraat 31-hs (woning reeds afgesplitst):

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	Direct	Op termijn
B.1	Houtwerk gevels	• Zie B.4	-	-	-
B.2	Metalen constructiedelen	• Geen opmerkingen, begane grond is reeds afgesplitst.	-	-	-
B.3	Kozijnen, ramen en deuren buiten	• Zie ook B.4.	-	-	-
B.4	Schilderwerk buiten	• Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen, deuren verkeert in een redelijk tot matige staat. Er zijn enkele beschadigingen geconstateerd vooral aan de liggende delen en onderzijde stijlen. Men dient het schilderwerk te herstellen Het herstelwerk of het vernieuwde werk aan de voorgevel moet zijn afgestemd op het origineel werk.	H/V	X	-
B.5	Vloeren, houten constructiedelen	• Geen opmerkingen, begane grond is reeds afgesplitst.	-	-	-
B.6	Binnenwanden / afwerkingen	• Geen opmerkingen, begane grond is reeds afgesplitst.	-	-	-
B.7	Sanitair / keuken / badruimte	• Geen opmerkingen, begane grond is reeds afgesplitst.	-	-	-
B.8	Ventilatie/vocht	• Geen opmerkingen, begane grond is reeds afgesplitst.	-	-	-
B.9	Installatie(s)	• Geen opmerkingen, begane grond is reeds afgesplitst.	-	-	-
B.10	Brandveiligheid	• Geen opmerkingen, begane grond is reeds afgesplitst.	-	-	-
B.11	Diversen	• Geen opmerkingen, begane grond is reeds afgesplitst.	-	-	-

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; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).
Direct:	Werkzaamheden die direct moeten worden uitgevoerd ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn:	Werkzaamheden van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar)



B.2



B2

BOUWKUNDIG RAPPORT.

2.2. Keuringsresultaten Brederodestraat 31-I, (woning):

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	Direct	Op termijn
C.1	Houtwerk gevels	• De houten balkonconstructie (vloer en hekwerk) verkeren in een slechte staat, deze zijn plaatselijk aangetast door houtrot evenals het houten hekwerk. Houtrot is te herkennen aan de volgende punten: - Zacht en bruin-zwart verkleurd hout; - Inklinking en insnoering van de houtmassa; - Vochtverzadiging ter plaatse van de aantastingen; - Spontaan uitgevallen, aangetaste houtdelen; - Deformaties van beschermlagen. De Forthodeck balkonvloer, is met name ter plaatse van de kopse kanten aangetast/beschadigd, wij adviseren om de desbetreffende vloerdelen te vervangen. • Zie C.3 en C.4	V/H -	X -	- -
C.2	Metalen constructiedelen	• Geen opmerkingen.	H/S	X	-
C.3	Kozijnen, ramen en deuren buiten	• De schuiframen in de voorgevel functioneren niet naar behoren, de desbetreffende ramen dienen gangbaar te worden gemaakt. • In het bovenlicht ter plaatse van het kozijn midden in de voorgevel is glasbreuk geconstateerd, de desbetreffende ruit dient te worden vervangen. • De borstweringen aan de voorgevel zijn te laag (lager dan 600mm), de ramen aan de voorgevel dienen te worden voorzien van doorvalbeveiligingen conform de geldende voorschriften. • Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren ter plaatse van zowel de voorgevel als de achtergevel verkeert in een redelijke tot matige staat. Met name de liggende delen en onderzijde stijlen verkeren in een matige staat. Men dient het schilderwerk te herstellen/vernieuwen. Het herstelwerk of het vernieuwde werk aan de voorgevel moet zijn afgestemd op het origineel werk. • Zie C.4.	H V N H/V -	X X X X -	- - - - -
C.4	Schilderwerk buiten	• Het schilderwerk van alle houten bouwdelen verkeert in een redelijk tot matige staat, op enkele plaatsen zelfs in een slechte staat. Er zijn beschadigingen geconstateerd vooral aan de liggende delen en onderzijde stijlen. Het balkon (hekwerk en vloer) aan de achtergevel verkeert in een zeer slechte staat, hier is reeds houtrot geconstateerd. Men dient het schilderwerk te herstellen/vernieuwen. Het herstelwerk of het vernieuwde werk aan de voorgevel moet zijn afgestemd op het origineel werk.	H/V	X	-
C.5	Vloeren, houten constructiedelen	• Het houten balkonhek aan de achtergevel verkeert in een slechte staat, deze is plaatselijk aangetast door	H/V	X	-

		houtrot evenals het houten hekwerk. Houtrot is te herkennen aan de volgende punten: - Zacht en bruin-zwart verkleurd hout; - Inklinking en insnoering van de houtmassa; - Vochtverzadiging ter plaatse van de aantastingen; - Spontaan uitgevallen, aangetaste houtdelen; - Deformaties van beschermlagen. Het balkonhek dienen te worden hersteld/vernieuwd. • De Forthodeck balkonvloeren verkeren in een matige staat, de kopse kanten zijn reeds beschadigd, wij adviseren om de desbetreffende vloerdelen te vervangen.	V	X	-
C.6	Binnenwanden / afwerkingen	• Het tegelwerk in de badruimte rechts naast de deur is beschadigd, enkele tegels ontbreken, het desbetreffende tegelwerk dient te worden vernieuwd.	H	X	-
C.7	Sanitair / keuken / badruimte	• Geen opmerkingen.	-	-	-
C.8	Ventilatie/vocht	• Onvoldoende ventilatie in de badruimte en keuken. De huidige ventilatievoorzieningen hebben onvoldoende capaciteit om de desbetreffende ruimtes te ventileren. U dient extra ventilatievoorzieningen aan te brengen t.b.v. de toevoer conform NEN 1087, bijvoorbeeld roosters in het raam en/of deur. • De overige verblijfsruimtes worden geventileerd via de ramen en deuren (spuiventilatie), deze dienen gangbaar te worden gemaakt. E.e.a. eveneens in overleg Bouw- en Woningtoezicht. • De meterkast (gasmeter) dient te worden voorzien van een deur met ventilatieroosters t.b.v. de luchtcirculatie.	N O N	X X X	- - -
C.9	Installatie(s)	• Indien men wil gaan splitsen dient men een goedkeuringsrapport van een daartoe bevoegde persoon of instantie (met waarborg-erkenningsnummer) aan te leveren bij de splitsingsaanvraag. Voor de gasinstallatie dient men eveneens een goedkeuringsrapport van een daartoe bevoegde persoon of instantie (met waarborg-erkenningsnummer) aan te leveren bij de splitsingsaanvraag.	N	X	-
C.10	Brandveiligheid	• Het plafond in de meterkast is uitgevoerd met hout, dit voldoet niet aan de gestelde eis van 20 minuten brandwerendheid (rechtens verkregen niveau). U dient het plafond volledig af te werken met gips beplating eveneens dienen eventuele naden en kieren brandwerend te worden afgewerkt, zodat deze voldoen aan de gestelde eis van 30 minuten brandwerendheid (Bouwbesluit Verbouw). De aannemer cq client, dient aan te tonen bij Bouw- en Woningtoezicht dat het reeds gebruikte materiaal voldoet aan 30 minuten brandwerendheid(certificaat fabrikant). • Men dient rookmelders aan te brengen conform de NEN 2555 of NEN 14604.	V N	X X	- -

C.11	Diversen	• Geen opmerkingen.	-	-	-

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; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).
Direct:	Werkzaamheden die direct moeten worden uitgevoerd ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn:	Werkzaamheden van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar)



C.1/C.5



C.1/C.5



C.3



C.3



C.3/C.4



C.6



C.10

BOUWKUNDIG RAPPORT.

2.2. Keuringsresultaten Brederodestaat 31-II, (woning):

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	Direct	Op termijn
D.1	Houtwerk gevels	• De Forthodeck balkonvloeren verkeren in een redelijk tot matige staat, de kopse kanten zijn reeds beschadigd, wij adviseren om de desbetreffende vloerdelen te vervangen. • Zie D.3 en D.4	H/V -	X -	- -
D.2	Metalen constructiedelen	• Het ijzeren balkonhek van het franse balkon aan de voorgevel vertoont lichte roestvorming. Het desbetreffende hekwerk dient te worden ontroest, en behandeld. • In de voorgevel (rechts) is roestend ijzerwerk geconstateerd, door het roesten van het ijzer zal volumevermeerdering ontstaan waardoor het metsel- en voegwerk kan gaan scheuren. Het desbetreffende ijzerwerk dient te worden ontroest en behandeld, zodat verdere vervolgschade kan worden voorkomen. Al het onnodige ijzerwerk dient te worden verwijderd.	H H/S	X X	- -
D.3	Kozijnen, ramen en deuren buiten	• De schuiframen in de voorgevel functioneren niet naar behoren, de desbetreffende ramen dienen gangbaar te worden gemaakt. • In het rechter (schuif)raam in de voorgevel is glasbreuk geconstateerd, de desbetreffende ruit dient te worden vervangen. • De borstweringen aan de voorgevel zijn te laag (lager dan 600mm), de ramen aan de voorgevel dienen te worden voorzien van doorvalbeveiligingen conform de geldende voorschriften. • Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren ter plaatse van zowel de voorgevel als de achtergevel verkeert in een redelijke tot matige staat. Met name de liggende delen en onderzijde stijlen verkeren in een matige staat. Men dient het schilderwerk te herstellen/vernieuwen. Het herstelwerk of het vernieuwde werk aan de voorgevel moet zijn afgestemd op het origineel werk. • Zie D.4.	H V N H/V -	X X X X -	- - - - -
D.4	Schilderwerk buiten	• Het schilderwerk van alle houten bouwdelen verkeert in een redelijk tot matige staat, op enkele plaatsen zelfs in een slechte staat. Er zijn beschadigingen geconstateerd vooral aan de liggende delen en onderzijde stijlen. Het balkon (hekwerk en vloer) aan de achtergevel verkeert in een zeer slechte staat, hier is reeds houtrot geconstateerd. Men dient het schilderwerk te herstellen/vernieuwen. Het herstelwerk of het vernieuwde werk aan de voorgevel moet zijn afgestemd op het origineel werk.	H/V	X	-
D.5	Vloeren, houten constructiedelen	• De Forthodeck balkonvloeren verkeren in een redelijk tot matige staat, de kopse kanten zijn reeds	H/V	X	-

		beschadigd, wij adviseren om de desbetreffende vloerdelen te vervangen. • Het voegwerk van de vloer in de badruimte is vervuilt en aangetast door schimmelvorming, zie ook D.8 Ventilatie/vocht. De vloer dient te worden gereinigd	H	X	-
D.6	Binnenwanden / afwerkingen	• Het voegwerk van de wanden in de badruimte is vervuilt en aangetast door schimmelvorming, zie ook D.8 Ventilatie/vocht. De wanden dienen te worden gereinigd	H	X	-
D.7	Sanitair / keuken / badruimte	• Geen opmerkingen.	-	-	-
D.8	Ventilatie/vocht	• Onvoldoende ventilatie in de badruimte. De huidige ventilatievoorzieningen hebben onvoldoende capaciteit om de desbetreffende ruimte voldoende te ventileren. U dient extra ventilatievoorziening aan te brengen t.b.v. de toevoer conform NEN 1087, bijvoorbeeld een rooster in de deur of een kier van minimaal 1,5 cm. • De verblijfsruimtes aan de voorzijde worden geventileerd (toevoer) via de ramen en deuren (spuiventilatie). deze dienen gangbaar te worden gemaakt. E.e.a. eveneens in overleg Bouw- en Woningtoezicht. • De meterkast (gasmeter) dient te worden voorzien van een deur met ventilatieroosters t.b.v. de luchtcirculatie.De meterkast (gasmeter) dient te worden voorzien van ventilatieroosters t.b.v. de luchtcirculatie.	N H N	X X X	- - -
D.9	Installatie(s)	• Indien men wil gaan splitsen dient men een goedkeuringsrapport van een daartoe bevoegde persoon of instantie (met waarborg-erkenningsnummer) aan te leveren bij de splitsingsaanvraag. Voor de gasinstallatie dient men eveneens een goedkeuringsrapport van een daartoe bevoegde persoon of instantie (met waarborg-erkenningsnummer) aan te leveren bij de splitsingsaanvraag.	N	X	-
D.10	Brandveiligheid	• De sponning ter plaatse van de woningtoegangsdeur is te smal en dient te worden opgedikt met minimaal 2,5 cm. • De plafonds in de verblijfsruimtes zijn uitgevoerd als een verlaagd (gips)plafond deze zijn voorzien van een houten aftimmering nabij de gevels (koof). Dit voldoet niet aan de gestelde eis van 20 minuten brandwerendheid (rechtens verkregen niveau). U dient de plafonds volledig af te werken met gips beplating eveneens dienen eventuele naden en kieren brandwerend te worden afgewerkt, zodat deze voldoen aan de gestelde eis van 30 minuten brandwerendheid (Bouwbesluit Verbouw). De aannemer cq client, dient aan te tonen bij Bouw- en Woningtoezicht dat het reeds gebruikte materiaal voldoet aan 30 minuten	H H	X X	- -

		brandwerendheid(certificaat fabrikant). • Het plafond in de badruimte is voorzien van spots. De spots dienen te worden voorzien van zogenaamde pyrocaps. • De doorvoeren (leidingwerk) in de meterkast zijn onvoldoende brandwerend afgewerkt. Alle doorvoeren dienen minimaal 30 minuten brandwerend te worden afgewerkt. De aannemer cq client, dient aan te tonen bij Bouw- en Woningtoezicht dat het reeds gebruikte materiaal voldoet aan 30 minuten brandwerendheid (certificaat fabrikant). • Men dient rookmelders aan te brengen conform de NEN 2555 of NEN 14604.	N H N	X X X	- - -
D.11	Diversen	• Geen opmerkingen.	-	-	-

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; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).
Direct:	Werkzaamheden die direct moeten worden uitgevoerd ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn:	Werkzaamheden van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar)



D.1/D.5



D.1/D.5



D.2



D.2



D.3



D.3



D.3/D.4



D.3/D.4



D.3/D.4



D.8



D.8



D.10



D.10



D.10

BOUWKUNDIG RAPPORT.

2.3. Keuringsresultaten Brederodestraat 31-III en IV, (woning reeds afgesplitst):

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	Direct	Op termijn
E.1	Houtwerk gevels	• De houten balkonconstructie (vloer en hekwerk) verkeren in een slechte staat, deze zijn plaatselijk aangetast door houtrot evenals het houten hekwerk. Houtrot is te herkennen aan de volgende punten: - Zacht en bruin-zwart verkleurd hout; - Inklinking en insnoering van de houtmassa; - Vochtverzadiging ter plaatse van de aantastingen; - Spontaan uitgevallen, aangetaste houtdelen; - Deformaties van beschermlagen. De Forthodeck balkonvloer, is met name ter plaatse van de kopse kanten aangetast/beschadigd, wij adviseren om de desbetreffende vloerdelen te vervangen.	H/V	X	-
		• De boeilijsten van de dakkapel aan de voorgevel zijn op enkele plaatsen aangetast door houtrot. Houtrot is te herkennen aan de volgende punten: - Zacht en bruin-zwart verkleurd hout; - Inklinking en insnoering van de houtmassa; - Vochtverzadiging ter plaatse van de aantastingen; - Spontaan uitgevallen, aangetaste houtdelen; - Deformaties van beschermlagen. De aangetaste boeilijsten dienen te worden vernieuwd.	H/V	X	-
		• Zie E.3 en E.4	-	-	-
E.2	Metalen constructiedelen	• In de achtergevel is roestend ijzerwerk geconstateerd, door het roesten van het ijzer zal volumevermeerdering ontstaan waardoor het metselwerk en voegwerk kan gaan scheuren. Het desbetreffende ijzerwerk dient te worden ontroest en behandeld, zodat verdere vervolgschade kan worden voorkomen. Al het onnodige ijzerwerk dient te worden verwijderd.	H/S	X	-
		• Het ijzeren balkonhek van het franse balkon aan de voorgevel vertoont lichte roestvorming. Het desbetreffende hekwerk dient te worden ontroest, en behandeld.	H	X	-
		• De hijshaak is licht verroest en dient te worden ontroest en behandeld.	H	X	-
E.3	Kozijnen, ramen en deuren buiten	• Het raam van de dakkapel aan de voorgevel is ernstig aangetast door houtrot. Houtrot is te herkennen aan de volgende punten: - Zacht en bruin-zwart verkleurd hout; - Inklinking en insnoering van de houtmassa; - Vochtverzadiging ter plaatse van de aantastingen; - Spontaan uitgevallen, aangetaste houtdelen; - Deformaties van beschermlagen. Het desbetreffende raam dient te worden vernieuwd, dit is vergunningplichtig.	V	X	-
		• De onderdorpel van het raam van de slaapkamer aan	V	X	-

		de achtergevel is aangetast door houtrot. Houtrot is te herkennen aan de volgende punten: - Zacht en bruin-zwart verkleurd hout; - Inklinking en insnoering van de houtmassa; - Vochtverzadiging ter plaatse van de aantastingen; - Spontaan uitgevallen, aangetaste houtdelen; - Deformaties van beschermlagen. De desbetreffende onderdorpel raam dient te worden vernieuwd.			
		• De schuiframen in de voorgevel functioneren niet naar behoren, de desbetreffende ramen dienen gangbaar te worden gemaakt.	H	X	-
		• In het linker (schuif)raam in de voorgevel is glasbreuk geconstateerd, de desbetreffende ruit dient te worden vervangen.	V	X	-
		• Het tochtrubber van de schuifpui van het dakhuisje is losgeraakt, deze dient te worden vervangen.	V	X	-
		• De borstweringen aan de voorgevel zijn te laag (lager dan 600mm), de ramen aan de voorgevel dienen te worden voorzien van doorvalbeveiligingen conform de geldende voorschriften.	N	X	-
		• Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren ter plaatse van zowel de voorgevel als de achtergevel verkeert in een matige staat. Met name de liggende delen en onderzijde stijlen verkeren in een matige staat. Men dient het schilderwerk te herstellen/vernieuwen. Het herstelwerk of het vernieuwde werk aan de voorgevel moet zijn afgestemd op het origineel werk.	H/V	X	-
		• Zie E.4.	-	-	-
E.4	Schilderwerk buiten	• Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren ter plaatse van zowel de voorgevel als de achtergevel verkeert in een matige tot slechte staat. Met name de liggende delen en onderzijde stijlen verkeren in een matige tot slechte staat. Men dient het schilderwerk te herstellen/vernieuwen. Het herstelwerk of het vernieuwde werk aan de voorgevel moet zijn afgestemd op het origineel werk.	H/V	X	-
		• Het schilderwerk van de van de overige houten bouwdelen aan de achtergevel (balkons, boeidelen e.d.) verkeert eveneens in een matige tot slechte staat. Men dient het schilderwerk te herstellen/vernieuwen.	H/V	X	
E.5	Vloeren, houten constructiedelen	• De Forthodeck balkonvloeren verkeren in een redelijk tot matige staat, de kopse kanten zijn reeds beschadigd, wij adviseren om de desbetreffende vloerdelen te vervangen.	H/V	X	-
E.6	Binnenwanden / afwerkingen	• De 3e- en 4e verdieping zijn reeds afgesplitst.	-	-	-
E.7	Sanitair / keuken / badruimte	• De 3e- en 4e verdieping zijn reeds afgesplitst.	V	X	-
E.8	Ventilatie/vocht	• De 3e- en 4e verdieping zijn reeds afgesplitst.	-	-	-

E.9	Installatie(s)	• De 3e- en 4e verdieping zijn reeds afgesplitst.	-	-	-
E.10	Brandveiligheid	• De 3e- en 4e verdieping zijn reeds afgesplitst.	-	-	-
E.11	Diversen	• Ter plaatse van de trap naar het dakterras ontbreekt de trapleuning, deze dient te worden aangebracht conform de geldende voorschriften. • Te plaatse van de voorzijde van het dakhuisje is een afgezaagde (houten) balk aanwezig, deze dient te worden behandeld/geschilderd.	N H	X X	- -

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; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).
Direct:	Werkzaamheden die direct moeten worden uitgevoerd ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn:	Werkzaamheden van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar)



E.1/E.5



E.1/E.5



E.1



E.2



E.2



E.3



E.3



E.3



E.3



E.3/E.4



E.3/E.4



E.4



E.4



E.7



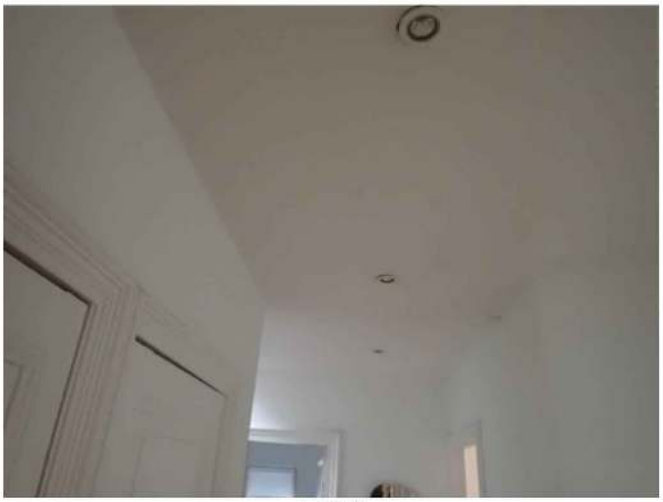
E.8



E.10



E.10



E.10



E.10



E.10



E.10