



Opdrachtgever:

J [redacted] J

Mailadres:

J [redacted] J

Opgenomen pand:

[redacted] J [redacted] J

Datum:

25-5-2023

Rapportnummer:

RA-23/296

Naam inspecteur:

ing. [redacted] J

J

J

J

Constateringen en/of aanbeveling

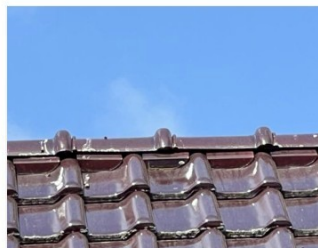
Door ing. [J] is de onderstaande informatie vastgelegd en/of worden de volgende adviezen gegeven. Voor vragen neem dan gerust telefonisch contact met ons op.

Constatering 1**Schildkap****Omschrijving**

De woning beschikt over een schildkap. Een schildkap is altijd gevoelig door de vele hoeken en oriëntatie van de dakvlakken. Bij de hoeken hebben de dakplaten kleine oplegen bevestigingsmogelijkheden.

**Constatering 2****Ventilatie onder de pannen****Omschrijving**

Bij de nokvorsten is een afdichting die hoort bij de dakpannen aangebracht. Er zitten enkele ventilatiepannen. Dit is echter minimaal. De afdichtingspannen zorgt er juist voor dat er in de nok onvoldoende ventilatie kan optreden.

**Verbeteradvies**

- Onder de nokvorsten Ubbink Ondervorst PE universeel 95mm zwart aanbrengen;
- voor het aanbrengen van de ondervorst de naad tussen de Unidek dakplaten (opnieuw) afschuimen.

Constatering 3**Unidekplaten****Omschrijving**

Het komt voor dat dakplaten (sandwichelementen) in een zomerse periode veel herrie maken. Onder invloed van de zon warmt het dak op, terwijl het 's avonds weer (sterk) afkoelt. Door snelle variaties in de temperatuur en/of de relatieve vochtigheid van de dakconstructie gaat het dak werken, en kunnen de dakplaten gaan kraken en knallen.

De toplaag van de platen is door wind en regen gaan oprullen waardoor de ventilatiemogelijkheden aanzienlijk worden belemmerd.

Uit verschillende geluidsmetingen bij andere daken is gebleken dat de geluidsniveaus behoorlijk kunnen oplopen. Het Bouwbesluit stelt (helaas) geen eisen aan dergelijke geluiden. Een min of meer algemene geluidsgrenswaarde in woningen is een geluidsniveau van 35 dB(A), en daarbij een maximaal geluidsniveau, ook wel piekgeluidsniveau, van 55 dB(A). De grenswaarde in de nachtperiode tussen 23:00 en 07:00 uur ligt nog 10 dB lager, de grenswaarde voor pieken in de nacht is 45 dB(A).

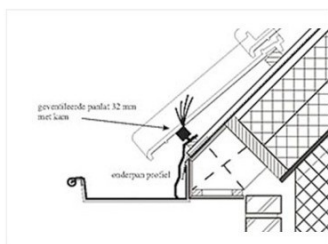
Het mag duidelijk zijn dat zowel het aantal geluidspieken, als de bijbehorende geluidsniveaus ten opzichte van het lage achtergrondniveau, de nachtrust ernstig kunnen verstoren.

Jurisprudentie:

'In een uitspraak van de rechtbank van 23 augustus 2016 over knallende dakplaten en geluid bevestigt de rechtbank dat de dakplaten aangebracht moeten worden volgens de voorschriften van de fabrikant. De herstelkosten zijn voor rekening van de verkoper.'

'Update 07-11-2017: In een nieuwe uitspraak van de rechtbank van 19-09-2017 geeft de rechtbank aan dat op grond van een meetrapport van ons bureau sprake is van het optreden van knallen. De rechtbank geeft ook aan dat "Het vóórkomen van duidelijk hoorbare en hinderlijke geluiden van het dak, zoals geconstateerd door NAA, veroorzaakt door gebreken in de dakconstructie, zoals vastgesteld door de BDA Groep, kan, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, een gebrek vormen dat een normaal gebruik van de woning belemmert".

Op basis van mijn bevindingen acht ik het zeer onwaarschijnlijk dat de verkoper van deze problematiek niet op de hoogte moet zijn geweest.

**Verbeteradvies**

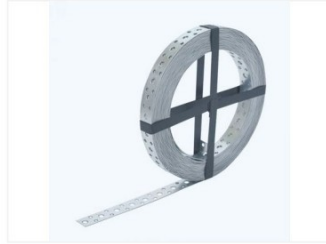
- De onderste rij pannen verwijderen;
- de oprullende afwerklaag tot ca. 30 cm hoogte afsnijden;
- de pannen terugplaatsen op geventileerde panlat van 32 mm met kam om innesteling te voorkomen.

Constatering 6

Stabiliteit nokgording en spantbenen

Omschrijving

De spantconstructie is met lange spijkers of schroeven vastgezet aan de nokbalk. De ondersteuning van de nokgording is onvoldoende. De stabiliteit van de nokconstructie is niet optimaal.



Verbeteradvies

- De spanten in de nok aan weerszijde voorzien van een multiplexplaat van 18 mm dik. Deze plaat minimaal 50 cm hoog maken;
- de nokgording in de plaat uitzagen en volledig vastschroeven;
- eventueel de platen aan de onderzijde kruislings nog met een brede metalen strip (montageband) onderling fixeren als een soort windverband.

Constatering 7

Extra zoldervloer

Omschrijving

De zoldervloer is grotendeels opgehangen aan de gording van de uitwendige kap. De balken zijn vastgezet met een spijkerplaat. Deze hoekverbinding is niet optimaal. De gording moet dus ook nog het gewicht van de verdiepingvloer dragen terwijl hij terwijl hij eigenlijk net sterk genoeg is voor het dragen van het dak.



Verbeteradvies

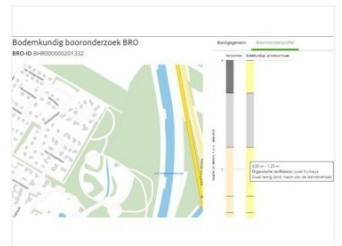
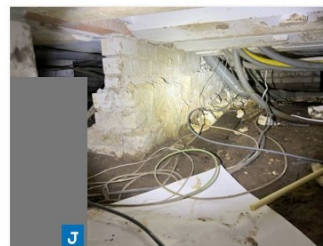
Hierbij alle hoeken een extra steun onder de hoekverbinding tot aan de vloer maken zodat de gordingen in de hoek worden ontlast! Deze dan wel laten afsteunen op balken.

Constatering 8

Fundering

Omschrijving

De fundering is op het vaste. Vanaf het vaste is de woning opgemetseld. Het metselwerk ziet er echter matig uit. Het lijkt erop dat het niet door een professionele metselaar is aangebracht. Op een grondboring is vastgesteld dat de bodem onder de woning vanaf 0.80- maaiveld redelijk zanderig is. Mogelijk is een drukmeting verricht en is hieruit opgemaakt dat funderen op staal mogelijk is. Er zijn ondanks het matige opmetselen vanaf het vaste en de geringe oplegging van de liggers van de betonvloer geen verontrustende signalen in de gevels, dragende binnenbladen van de spouwmuren en de begane grondvloer waargenomen. Verdere problemen worden dan ook niet verwacht.



Totale herstelkosten

€ 6120

Op basis van de adviezen worden de totale herstelkosten geraamd op:

Alle eventueel in het rapport vermelde bedragen zijn incl. BTW en gebaseerd op aannemersprijzen. De bedragen zijn indicaties waaraan geen rechten mogen worden ontleend!

Voor een exacte prijsopgave offerte(s) opvragen bij de daartoe gespecialiseerde bedrijven.

Er is geen rekening gehouden met zelfwerkzaamheid, aanvullende verbeteringen en regulier onderhoud, tenzij anders staat vermeld.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen