



Perfectkeur

Oosterdwarstraat 39  
2315LN Leiden



## Rapportage bouwtechnisch onderzoek



### Onafhankelijkheid en objectiviteit

Perfectkeur B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Perfectkeur B.V. verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met derden, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

### Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Perfectkeur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. De aansprakelijkheid van Perfectkeur B.V. voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage en/of voor de gevolgen hiervan, door haar in het kader van een opdracht gemaakte fouten, beperkt zich tot hetgeen hierover is vastgelegd in de algemene voorwaarden van Perfectkeur B.V. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld.

Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 6 maanden na inspectiedatum.



## Inhoudsopgave

Onderdeel van het rapport.	Pagina
Inhoudsopgave	2
Keuringsgegevens	3
Leeswijzer rapportage	4
Kostensamenvatting	5
Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen:	
1. Algemeen	6
2. Constructie en trappen	8
3. Daken, schoorsteen	10
4. Dakkapel, dakraam	13
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	15
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	17
7. Kozijnen en beglazing (exterieur)	19
8. Keuken, toilet en badkamer	22
9. Verwarming en warm water	25
10. Electra en brandveiligheid	26
11. Water en gas	28
12. Ventilatie	30
13. Kruipruimte en kelder	31
14. Vloeren	32
15. Fundering	34
16. Afvoeren en riolering	35
17. Balkons, dakterras	36
18. Gevels exterieur	37
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	39
Informatie bedrijf en overige diensten	44



Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 353969

9 mei 2022

Pagina 3 van 44

## Keuringsgegevens

Opdrachtgever		Keuringsinstantie	
Organisatie	: [REDACTED]	Naam	: Perfectkeur B.V.
Naam	: [REDACTED]	Adres	: Pruiwendijk 137
Adres	: [REDACTED]	Postcode / Plaats	: 2989 AH Ridderkerk
Postcode / Plaats	: [REDACTED]	Telefoon	: 078-6849750
Telefoon	: 06-16643166	Email	: info@perfectkeur.nl
Object		Verantwoording	
Adres	: Oosterdwardsstraat 39	Rapportnummer	: 353969
Postcode	: 2315LN	Rapportdatum	: 09-05-2022
Plaats	: Leiden	Inspecteur	: R.K. van Rossen
Type object	: Eengezinstussenwoning	Autorisatie	: A.C. Vuijk
Inspectiedatum	: 06-05-2022		
		(handtekening)	

## Alstublieft!

### Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Oosterdwardsstraat 39 te Leiden. We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft. Heeft u toch een opmerking dan horen wij dit graag. Als bedrijf streven we ernaar onszelf continu te verbeteren. Daarom ontvangt u van ons binnen enkele weken een uitnodiging, per email, om mee te werken aan onze klantenenquête. Deze enquête bestaat uit slechts enkele vragen. Hierbij kunt u ook uw suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening aan ons kenbaar maken.

Wanneer u nog vragen heeft over de inhoud van de rapportage kunt u deze uiteraard aan ons stellen, bij voorkeur per email onder vermelding van ons opdrachtnummer aan: [helpdesk@perfectkeur.nl](mailto:helpdesk@perfectkeur.nl)

## Het bouwkundige rapport

### Doel van de bouwkundige keuring

Het eerste doel van de keuring is het verkrijgen van inzicht in de kosten van (direct) noodzakelijk herstel van gebreken aan een object (achterstallig onderhoud). Dit is van belang voor zowel de eigenaar, koper als de eventuele geldverstrekker. In dit rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven. Omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar zijn, zijn voor zover mogelijk, in ieder geval deze bouwdelen geïnspecteerd.

### Directkosten

Directkosten zijn de kosten van direct noodzakelijk herstel die direct gemaakt moeten worden om verdere schade of gevolgschade aan een object te voorkomen.

### Termijnkosten

Termijnkosten zijn de kosten van noodzakelijk onderhoud waarmee vervolgschade wordt voorkomen. Het gaat dan om de niet reguliere onderhoudskosten of de te verwachte gebreken voor de komende 5 jaar.

### Verbeterkosten

Verbeterkosten worden als extra informatie opgegeven. Deze kosten verhogen de veiligheid en/of het comfort en zijn aanbevelingen. Uitvoering is niet noodzakelijk, er ontstaat geen directe schade maar het betreft een verbetering van de bestaande situatie.



## Leeswijzer bouwkundig rapport

Om de inhoud van deze rapportage op de juiste manier te kunnen lezen en interpreteren is het van belang dat u onderstaande leeswijzer zorgvuldig doorneemt.

### Hoofdgroepen en samenvatting

De inhoud van de inspectie wordt samengevat in hoofdgroepen. Deze hoofdgroepen geven u een logisch en duidelijk inzicht in de staat van het geïnspecteerde object. Een overzicht van deze hoofdgroepen vindt u op pagina 5 met het totaal van alle kosten per hoofdgroep.

### Inspectiedetails.

In de pagina's na de samenvatting wordt, per hoofdgroep, een gedetailleerd overzicht gegeven van de geconstateerde gebreken. Elk onderdeel begint met uitleg en toelichting over het geconstateerde gebrek. Dit wordt eventueel ondersteund met foto's. Indien van toepassing vindt u hier ook een overzicht van de kosten.

### Informatie en opmerkingen bij inspectiedetails.

Bij de gedetailleerde informatie vindt u ook extra informatie over het geïnspecteerde onderdeel. Deze informatie wordt overzichtelijk gemaakt met de onderstaande vier symbolen.

 Achter dit symbool vindt u extra informatie en tips over bijvoorbeeld het onderhoud of de levensduur van gebruikte materialen.

 Waar dit symbool staat vindt u opmerkingen over zaken die wij niet hebben kunnen inspecteren of waarschuwingen voor zaken die niet uitgesloten kunnen worden.

 Achter dit symbool vindt u de kosten van geconstateerde gebreken. Deze kosten zijn onderverdeeld in drie categorieën. Meer informatie hierover vindt u op pagina 5.

 Indien uw object een onderdeel van een Vereniging van Eigenaars (VvE) is, staan achter dit symbool de kosten die voor rekening van de VvE komen. Het betreft hier de totale kosten voor herstel van dit onderdeel. Uw aandeel in deze kosten staat daaronder vermeld. Uw werkelijke kosten worden berekend naar rato van het aandeel van uw object.

### NHG rapportage.

De rapportages van Perfectkeur B.V. zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage voor de NHG aan moet voldoen. Deze NHG rapportage en het pve zijn achterin de rapportage weergegeven. Vanaf pagina 39 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie.

### Belangrijke informatie m.b.t. deze opname en rapportage.

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Ook valt ingewonnen informatie bij derden buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V.

Alle daken, goten e.d. worden indien mogelijk en indien noodzakelijk met behulp van een ladder (tot max. 6 meter) geïnspecteerd. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Inspectie van elektra- en gasinstallatie, aanwezige leidingen, overige installaties, fundering, riolering, asbest, zwam, houtworm of overige ongedierte zijn geen onderdeel van een bouwtechnische keuring. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit geenszins dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming tijdens het bouwkundig onderzoek en heeft een signaalfunctie. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd.

Niet zichtbare en door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of NEN normen. Daar waar de inspecteur dit van belang acht wordt er wel verwezen naar relevante normen.

**Kostensamenvatting**

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	€ -	€ -	€ -	€ -	6
Constructie en trappen	€ -	€ 360,00	€ -	€ 360,00	8
Daken, schoorsteen	€ 820,00	€ 2.010,00	€ -	€ 2.830,00	10
Dakkapel, dakraam	€ 325,00	€ 1.330,00	€ -	€ 1.655,00	13
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 970,00	€ -	€ -	€ 970,00	15
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ -	€ 120,00	€ -	€ 120,00	17
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 3.450,00	€ 780,00	€ 160,00	€ 4.230,00	19
Keuken, toilet en badkamer	€ 910,00	€ 330,00	€ -	€ 1.240,00	22
Verwarming en warm water	€ 180,00	€ 180,00	€ -	€ 360,00	25
Electra en brandveiligheid	€ 375,00	€ -	€ -	€ 375,00	26
Water en gas	€ -	€ 120,00	€ -	€ 120,00	28
Ventilatie	€ -	€ -	€ 180,00	€ -	30
Kruipruimte en kelder	€ -	€ -	€ -	€ -	31
Vloeren	€ -	€ -	€ -	€ -	32
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	34
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	35
Balkons, dakterras	€ 620,00	€ -	€ -	€ 620,00	36
Gevels exterieur	€ 120,00	€ -	€ -	€ 120,00	37
<b>Totaal</b>	<b>€ 7.770,00</b>	<b>€ 5.230,00</b>	<b>€ 340,00</b>	<b>€ 13.000,00</b>	

**Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.**

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.  
Termijnkosten : Niet reguliere (verwachte) kosten in de komende 5 jaar in het onderhoud van het geïnspecteerde object.  
Verbeterkosten : Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan het geïnspecteerde object wilt aanbrengen.

**De kosten in de kostenberekeningen zijn:**

- \* verdeeld in drie categorieën en inclusief btw;
- \* bedoeld ter indicatie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte aan te vragen.
- \* exclusief stut-, sloop- en steigerkosten en eventuele vervolgschade, omdat dit niet in te schatten is;
- \* indien technisch mogelijk en economisch verantwoord, gebaseerd op herstel en niet op complete vervanging;
- \* gebaseerd op aannemersprijzen inclusief materiaal en arbeid (dus niet op zgn. doe het zelf werkzaamheden);
- \* vastgesteld met als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
- \* gebaseerd op landelijk gemiddelde prijzen uit diverse officiële databanken voor bouwkosten;
- \* gebaseerd op uitvoeringsniveau gemiddelde luxe;

**Overige opmerkingen m.b.t. kostencalculaties en vervolgonderzoek.**

Er kan bij de detailinformatie worden verwezen naar vervolgonderzoek om risico's uit te sluiten. U dient nog rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud.

**Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Oorzaak hiervan is dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie. Wij nemen wel alle kosten op.**



# BOUWKUNDIG RAPPORT

## 1. Algemeen

! Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken.

! Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient rekening te houden met "regulerend onderhoud". Onze prijzen zijn gebaseerd op herstel en geen esthetische verbetering, ook beperken wij ons tot noodzakelijk herstel / reparatie en geen algehele vernieuwing. Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden. Bij werkzaamheden dient u nog rekening te houden met opstart of voorrijkosten welke per leverancier kunnen variëren.

### Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

Vragen of eventuele bouwkundige gebreken, lekkages, lekke dubbele beglazing niet zichtbaar maar wel bekend of aanwezig zijn, zijn gesteld aan de verkopende partij of diens vertegenwoordiger. In de resultaten kunt u de verkregen informatie teruglezen.

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde.

Door de aanwezige zijn de volgende bijzonderheden en/of bouwkundige gebreken gemeld: Lekke beglazing 1e etage. T.p.v. het uitbouw dak/ plafond heeft het gelekt. Volgens opgaaf bewoner/ huurder zijn er in het verleden provisorische herstel werkzaamheden aan douchebak e.d. uitgevoerd.

Genoemde informatie is van aanwezige personen ter plaatse verkregen, in het verdere van dit rapport zullen deze "afwijkingen" worden benoemd en omschreven in het specifieke hoofdstuk.

### Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

Nadrukkelijk is er gevraagd of er gebreken bekend zijn aan technische installaties die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Er zijn geen bijzonderheden bekend en/of bij aanvang van het onderzoek gemeld.

### Samenvatting

Ten tijde van de inspectie is het object bewoond en/of gemeubileerd. Vloer- en wandafwerking zijn aanwezig. De meubels e.d. zijn tijdens de keuring niet verplaatst.

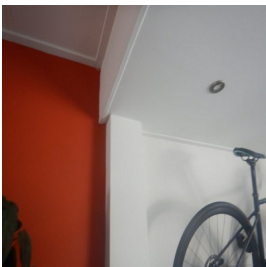
! Er is dus altijd een risico dat na het verwijderen van meubels, vloer en wandbekleding problemen en/of gebreken alsnog zichtbaar worden.

### Asbest

! In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitcement, tegels etc. Indien u hierover zekerheid wilt, dient er asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

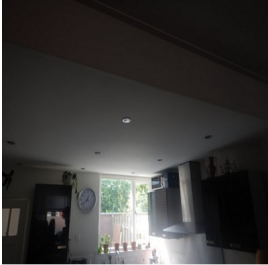
### Constructie

In het verleden is het object aangepast waarbij de constructie van het object is gewijzigd. Er is niet vastgesteld of de toegepaste maatregelen c.q. aanpassingen constructief berekend zijn en dus kunnen functioneren als bedoeld.





## 1. Algemeen



### Constructie: bij bouwkundige aansluitingen

Er is een constructieve wijziging toegepast. Er is extra aandacht gegeven aan deze wijziging en de aansluiting van de oude en de nieuwe constructie. Hierbij zijn geen afwijkingen geconstateerd. Er is geen scheurvorming door werking en/of zetting van materialen waarneembaar.



Oudere en nieuwere materialen hebben ten opzichte van elkaar andere uitzettings- en krimpmomenten. Het komt mede hierdoor dat bij dergelijke wijzigingen soms krimp-scheuren aanwezig zijn. Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen gehandhaafd blijven en/of esthetisch herstel kan worden uitgevoerd.



### Constructie: dakkapel



De gewijzigde constructie is niet zichtbaar en dus niet geïnspecteerd. Er kan dan ook geen uitspraak worden gedaan of deze wijziging correct is uitgevoerd.



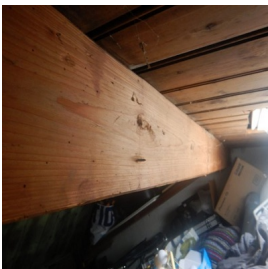
## 2. Constructie en trappen



### Dakconstructie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie.

- ⚠ Deze inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie. De situatie is beoordeeld zoals deze tijdens de inspectie is aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.



### Dakconstructie: houtworm aanwezig (actief)

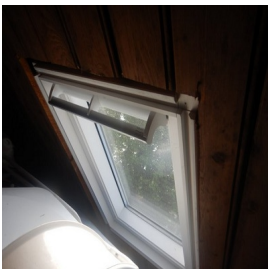
In de kapconstructie en/of het dakbeschoot zijn houtaantastende insecten aangetroffen. De aantasting kan bestreden worden. In verband hiermee adviseren we u een uitgebreid en nader onderzoek te laten uitvoeren. Hierbij kan dan balk voor balk worden geïnspecteerd en de exacte omvang van het gebrek worden bepaald.

- ⚠ Indien op één plaats in het object een actieve houtaantaster is aangetroffen, is het risico groter dat op andere plaatsen ook een houtaantaster actief aanwezig is. Eventuele niet-zichtbare en behandelde (schilderwerk) delen van de kap kunnen niet geïnspecteerd worden op de mogelijke aanwezigheid van houtaantastende insecten.
- i Voor het uitvoeren van het nader uit te voeren onderzoek, zijn geen kosten opgenomen. Dergelijke onderzoeken worden door de uitvoerende bedrijven in veel gevallen kosteloos uitgevoerd en/of verrekend met de eventueel uit te voeren (herstel) werkzaamheden.
- i Bij aantasting door de gewone houtworm is het voldoende om het te behandelen hout goed af te borstelen. Eventueel zwaarder aangetaste delen kunnen met een staalborstel behandeld worden. Hierna kan het met water verdunde bestrijdingsmiddel worden aangebracht.
- i De meest voorkomende drooghoutboorders in onze panden zijn de gewone houtworm, de grote houtworm en de boktor. Vooral de boktorlarven kunnen de bouwkundige staat van een pand dermate verminderen dat de constructie gevaar loopt.
- i Let op: geschilderd houtwerk kan niet worden behandeld. Verflagen dienen te worden verwijderd, voordat behandeling kan plaats vinden (met een insecticide zoals bijvoorbeeld permethrin).



### Dakconstructie: oude lekkage (sporen) in dakconstructie

In de dakconstructie of onderdelen daarvan zijn oude vochtplekken en oude sporen van een lekkage(s) aangetroffen. Deze lekkage(s) kunnen reeds schade hebben veroorzaakt die ten tijde van de visuele inspectie niet zichtbaar was. Indien u zekerheid wenst, kan een nader (destructief) onderzoek hier duidelijkheid over geven. Indien de oorzaak van deze lekkage ten tijde van de inspectie zichtbaar is geworden, staat deze elders in de rapportage vermeld.



### Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: T.p.v. de dakraamsparing (bergzolder) dienen aan de zijanten/ onderkant slapers/ gordingen te worden aangebracht.

Termijn kosten voor deze maatregel

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 360,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



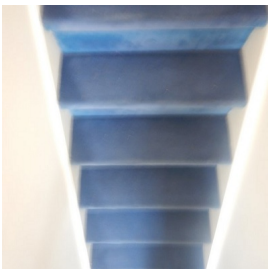


## 2. Constructie en trappen



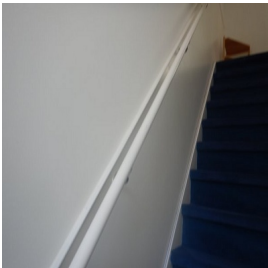
### Trappen: stabiliteit

De trap/trappen in het object verkeert/verkeren in een voldoende conditie en zijn voldoende stabiel.



### Trappen: aantrede

De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is te smal. Hierdoor loopt de trap niet prettig en is er een hoger risico voor wat betreft de veiligheid aanwezig. Zeker personen die geen ervaring hebben met het belopen van deze trap, dient u hiervoor te waarschuwen.




### Trappen: balustrade en leuning muur verankering

De balustrade /trapeuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hieraan zijn geen constructieve gebreken geconstateerd. Het geheel kan goed en veilig functioneren.



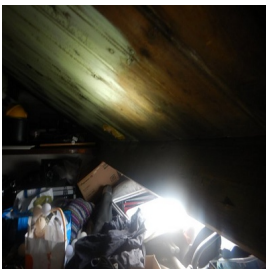
## 3. Daken, schoorsteen

### Planken delen / overige hout

-  Het dakbeschoot bestaat uit planken delen / overige hout. Dit dakbeschoot is bevestigd op gordingen. Meestal zijn deze materialen door mes en groef aan elkaar verbonden. Bij werking en krimp van de materialen kunnen deze mes en groef uit elkaar wijken en hun functie verliezen, waardoor een dakvlak kan gaan doorzadelen (doorzakken).

### Conditie van het dakbeschoot

-  Het dakbeschoot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.



### Dakbeschoot: doorzadeling

In het dakbeschoot is een doorzadeling waarneembaar. Dit kan tevens een esthetisch effect hebben of krijgen op het pannendak (golven). Indien het doorzadelen ernstigere vormen gaat aannemen, kan nader onderzoek worden uitgevoerd. Dit is nu wat ons betreft niet noodzakelijk. De huidige situatie kan gehandhaafd blijven.





### Dakbeschoot: gebreken mes en groef

Door werking en krimp van het planken dakbeschoot zijn er gebreken of is er doorbuiging ontstaan. De planken verliezen daarom hun grip op elkaar. Hierdoor kan bijvoorbeeld het dakvlak gaan doorzadelen. Ook is de afdichting hiermee niet meer optimaal (tocht). De huidige situatie kan gehandhaafd blijven. Technisch is één en ander op dit moment geen probleem en worden er ook geen problemen verwacht.




### Dakbeschoot: folie over dakbeschoot

Over het dakbeschoot is een folie aangebracht, hierdoor is het dakbeschoot niet te inspecteren.

-  Indien de folie niet voldoende ventilerend is aangebracht kan er verstikking optreden tussen folie en het dakbeschoot met houtrot tot gevolg.
-  In de huidige bouwmethodieken wordt dit op deze manier niet meer toegepast omdat een risico aanwezig is op condensatie, houtrot of andere problemen tussen folie en dakbeschoot.

### Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking


-  De dakbedekking verkeert in voldoende conditie. Wel rekening houden met regulier onderhoud. Het regulier onderhoud is weer en materiaal afhankelijk. Derhalve zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

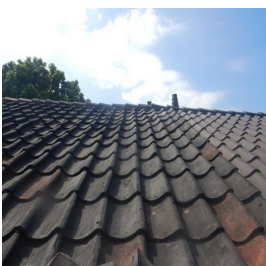
In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal. Dit verhindert de ventilatie en kan verrotting van het dakbeschoot of panlatten veroorzaken. Veel dakpannen moeten op enig moment herlegd worden om de ventilatie te waarborgen.

### Hoofddak: gebreken patineerlaag (beperkt)

De dakpannen vertonen beperkte gebreken aan de patineerlaag op enkele plaatsen. Op termijn dient u rekening te houden met breuk in verband met bevriezing van ingedrongen vocht. Advies: jaarlijkse inspectie, tevens moeten dakpannen met schade vervangen worden.

-  Directkosten € 220,00      Termijncosten € 450,00      Verbeterkosten -

-  Oudere modellen dakpannen laten soms doorslaand vocht zien. Dit kan weinig kwaad, mits het dakbeschoot door de aanwezige ventilatie onder de pannen snel genoeg weer kan drogen.





## 3. Daken, schoorsteen

### Hoofddak: gebreken afdichtingen nokvorsten

Er zijn gebreken aan de afdichtingen tussen de nokvorsten en de pannen. Deze gebreken kunnen eenvoudig worden hersteld door het aanhalen van de gebreken conform het bestaande werk.

€ Directkosten € 110,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

! Er is altijd een risico dat bij herstel blijkt dat de nokvorsten losliggen of dat andere gebreken zichtbaar worden, waardoor vervanging of herstel met hogere kosten alsnog uitgevoerd dient te worden.



### Conditie van de schoorsteen

Gebreken aan buitenzijde van de schoorsteen kunnen leiden tot lekkage in het object of vochtdoorslag in het inpandige metsel of stucwerk. Dit is niet altijd visueel waarneembaar, maar een logisch gevolg van een gebrek aan buitenzijde van dit bouwkundige element. In enkele gevallen slaat de schoorsteen in het object nabij het dak bruin uit hetgeen kan duiden op een probleem aan de buitenzijde.

### Schoorsteen: mosgroei / vervuild

Er is vuil/mosgroei aanwezig op het metselwerk en/of op de dekplaat. Geadviseerd wordt om die te verwijderen i.v.m. de vochtuithouding en de versnelling van het vervuilingsproces, met aantasting en dus schade van metsel- en voegwerk tot mogelijk gevolg. Als preventieve maatregel adviseren wij u tevens na het verwijderen van het vuil de schoorsteen te hydrofoberen.

€ Directkosten - Termijncosten € 60,00 Verbeterkosten -

### Schoorsteen: inspectie

! De schoorsteen is deels geïnspecteerd. Hierbij is wel een redelijk goede indruk verkregen van de technische staat en toestand. Echter i.v.m. belemmeringen zijn niet alle zijdes geïnspecteerd.

! Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.

i Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen. De aanwezigheid van asbest in schoorstenen kan niet door middel van visuele inspectie worden vastgesteld. Indien hierover zekerheid is gewenst, verwijzen wij u naar eerdere opmerkingen m.b.t. asbestinventarisaties.

### Schoorsteen: aantal schoorstenen / doorvoeren met gebreken

De in deze rapportage genoemde gebreken hebben betrekking op 1 schoorste(e)n(en).

### Dak of gevel doorvoeren

Er zijn geen gebreken opgemerkt aan de dak/gevel doorvoeren. Deze verkeren in een goede conditie. De aansluiting met het dak en/of de gevel is voldoende.



### Dak aanbouw

De dakbedekking is economisch afgeschreven. Het geheel verkeert in een matige conditie. Op termijn moet er een nieuwe dakbedekking worden aangebracht. Door de minder goede conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was.

€ Directkosten - Termijncosten € 1.500,00 Verbeterkosten -

i Alle soorten dakbedekking vraagt om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken.

i Opmerking bij houten dakbeschoot: Een (plat) dak en/of een singeldak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd zonder spouw- en/of compartimentventilatie, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude gebitumineerde dakbeschoot.

### Aanbouw: afschot van dakvlak

! Het afschot van het platte dak is ten tijde van de inspectie niet te beoordelen. Pas na regenval zal dit beoordeeld kunnen worden.



## 3. Daken, schoorsteen

### Aanbouw: randafwerking van het dak

De zinken deklijsten (onderdeel van de afwerking de dakbedekking) verkeren in een onvoldoende conditie. Deze voorziening dienen te worden hersteld.

€ Directkosten	€ 165,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

### Aanbouw: reparaties

Erder zijn reeds reparaties uitgevoerd. Nu moeten er weer reparaties of verwijderen van vervuiling worden uitgevoerd. Op enig moment is reparatie niet meer mogelijk en zult u rekening moeten houden met algehele vervanging.

### Aanbouw: gebreken op aansluitingen herstellen

Er zijn gebreken aanwezig in verschillende aansluitingen. Deze gebreken kunnen worden hersteld.


€ Directkosten	€ 260,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

### Aanbouw: gehele dak vervuiling verwijderen

Het vuil op het platte dak dient per direct te worden verwijderd. Deze vervuiling hindert de waterafvoer. Dit zorgt voor een onnodige waterbelasting van de dakbedekking. Deze waterbelasting is weer niet bevorderlijk voor de technische levensduur van de dakbedekking. Regulier onderhoud zoals reinigen is dus periodiek noodzakelijk.

€ Directkosten	€ 65,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	---------	---------------	---	----------------	---

### Algemene opmerkingen

-  Schuine, met pannen gedekte daken, kunt u aan de binnenkant isoleren, mits er aan de buitenzijde, onder de pannen, geen dampremmende folie of asfaltpapier is aangebracht. Is dat wel het geval, dan kunt u alleen aan de buitenzijde isoleren. Het is aan te raden dit door een vakman uit te laten voeren.





## 4. Dakkapel, dakraam



### Dakkapel

De dakbedekking is economisch afgeschreven. Het geheel verkeert in een matige conditie. Op termijn moet er een nieuwe dakbedekking worden aangebracht. Door de minder goede conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was.

€ Directkosten - Termijnkosten € 1.200,00 Verbeterkosten -

**i** Alle soorten dakbedekking vraagt om onderhoud. Maak twee keer per jaar uw dak(en) schoon en let speciaal op het openhouden van de goten en de hemelwaterafvoeren. Loop echter nooit op het dak bij zeer hoge of lage temperaturen. Dit kan schade veroorzaken.

**i** Opmerking bij houten dakbeschoot: Een (plat) dak en/of een singeldak moet altijd aan de buitenkant geïsoleerd worden en nooit aan de onderkant. Als het dak aan de onderkant wordt geïsoleerd zonder spouw- en/of compartimentventilatie, gaat het hout rotten ten gevolge van de condensvorming tegen het koude gebitumeneerde dakbeschoot.

### Dakkapel: reparaties

Om schade te voorkomen dient het hierna benoemde gebrek te worden hersteld.

### Dakkapel: gebreken op na(a)d(en) herstellen

Er zijn gebreken aanwezig in verschillende aansluitingen. Deze gebreken kunnen worden hersteld.

€ Directkosten € 260,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

### Dakkapel: gehele dak vervuiling verwijderen

Het vuil op het platte dak dient per direct te worden verwijderd. Deze vervuiling hindert de waterafvoer. Dit zorgt voor een onnodige waterbelasting van de dakbedekking. Deze waterbelasting is weer niet bevorderlijk voor de technische levensduur van de dakbedekking. Regulier onderhoud zoals reinigen is dus periodiek noodzakelijk.

€ Directkosten € 65,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

### Dakkapel: voorzijde

De hiervoor benoemde beoordeling betreft (ook) de dakkapel aan de voorzijde van het object.

### Dakkapel: loodstroken

De loodstroken verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.



### Dakkapel zijwangen: schilderwerk

Het schilderwerk van de zijwangen is slecht en dient op termijn te worden hersteld/vervangen.

€ Directkosten - Termijnkosten € 130,00 Verbeterkosten -

**!** We merken op dat er houtrot zichtbaar kan worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking. Houtrot is nooit in zijn gehele omvang zichtbaar en kan zelfs geheel niet zichtbaar zijn. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.






### Dakvenster: geen gebreken

Het dakvenster is in zijn geheel geïnspecteerd, hier zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld en zoals hierna nog op enkele onderdelen benoemd voldoende, goed en veilig functioneren.



## 4. Dakkapel, dakraam

### Dakvenster: beglazing

-  Indien lekke dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.
-  Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.
-  Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 15 tot 20 jaar. Het eerdere dubbele glas gaat dit niet halen. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.



## 5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



### Goten: soldeernaden gescheurd

Er zijn gebreken opgemerkt in de goot aan de soldeernaden. De gebreken aan de soldeernaden veroorzaken een actieve lekkage die niet altijd direct aan de buitenzijde zichtbaar is. De gebreken dienen te worden hersteld of er dient reparatie te worden uitgevoerd.

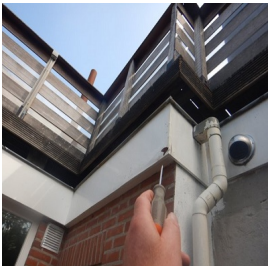
€	Directkosten	€ 120,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

- i** In gevallen waarbij soldeernaden scheuren is een vaak voorkomende oorzaak het ontbreken van een expansiestuk, de goot is dus te lang waardoor bij werking van de materialen (uitzetten en krimpen) een groter risico aanwezig is op het losscheuren van de soldeernaden. Indien toch herstel uitgevoerd gaat worden kan het aanbrengen van een expansiestuk worden overwogen, hiermee wordt een terugkerend risico op los scheurende naden in elk geval sterk gereduceerd.

### Goten: zink

- i** Zinken goten hebben bij normaal onderhoud een levensduur van circa twintig jaar. Hierna treedt materiaalveroudering op en is herstel zeer beperkt mogelijk. Zinken (en koperen) goten hebben een lange levensduur, dankzij een zelfbeschermende laag, ook wel 'patinalaag' genoemd. Om deze laag te behouden is het belangrijk om de goot regelmatig te reinigen.

- i** Goten regelmatig (jaarlijks) reinigen en afvoeren vrij houden van bladeren en andere vuil.



### Overstekken: houtrot (ernstig)

In de overstek, het boeiboord e.d. is meer ernstig houtrot zichtbaar aanwezig.

€	Directkosten	€ 390,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

- !** Het is goed mogelijk dat bij groot onderhoud (schilderwerk) meer houtrot na de verwijdering van de verf zichtbaar wordt of aanwezig is.
- i** Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.
- i** Bij nieuw houtwerk alle zijden minimaal tweemaal behandelen. De zichtbare zijde driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.

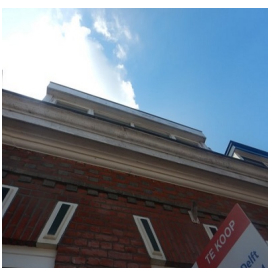


### Overstekken: schilderwerk slecht (direct)

Het schilderwerk is (zeer) slecht en dient per direct te worden hersteld/vervangen.

€	Directkosten	€ 460,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

- !** We merken op dat er houtrot zichtbaar kan worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking. Houtrot is nooit in zijn gehele omvang zichtbaar en kan zelfs geheel niet zichtbaar zijn. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.
- i** Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.



### Overstekken: inspectie geheel of beperkt

- !** De overstekken, boeidelen, windveren e.d. zijn deels of vanaf de straat geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. Door bijvoorbeeld schilderwerk of andere verhinderingen kunnen gebreken en/of houtrot niet zichtbaar, maar wel aanwezig zijn.



## 5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



### Conditie hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren verkeren in een goede/voldoende conditie. De afwatering is voldoende. Het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.



Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m<sup>2</sup> oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m<sup>2</sup> oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.






## 6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



### Lekkage plekken


Er zijn (oudere) lekkage plekken waarneembaar. De eventuele oorzaken hiervan zijn elders in dit rapport benoemd, na herstel van de oorzaak kan esthetisch herstel conform de bestaande afwerking worden uitgevoerd.

-  Indien schilder of sauswerk uitgevoerd wordt dienen deze plekken te worden voorbehandeld, de plekken dienen te worden geïsoleerd of gefixeerd, hierna kan dekkend schilderwerk conform het bestaande werk worden aangeheeld of aangebracht. Indien een deugdelijke en goede voorbehandeling niet wordt uitgevoerd zullen deze plekken zelfs na het aanbrengen van nieuw schilder of sauswerk zichtbaar worden of blijven.

### Conditie stucwerk / afwerking

De plafonds of een deel daarvan zijn voorzien van stucwerk. Door werking (krimp en uitzetting) van verschillende materialen ontstaan er scheurtjes in aansluitingen (wand/wand of wand/plafond). Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen worden gehandhaafd. Eventueel kan esthetisch herstel worden uitgevoerd.

De afwerking (stucwerk) zit, voor zover gecontroleerd, goed vast. Er zijn geen gebreken waarneembaar.


-  Bij een dergelijk plafond is altijd een hoger risico aanwezig op optredende scheurvorming, met name in de hoeken bij de overgang naar de wanden of de naden in de plafonds. Vaak heeft dit te maken met de thermische werking van de materialen. Met name in droge en natte, koude en warme periodes zal dit optreden.

### Conditie stucwerk / afwerking

Het plafond stucwerk is gecontroleerd op zogenaamd "los" stucwerk, dit is visueel niet waargenomen of aanwezig.



### Wanden: bekleed

-  De wanden zijn, daar waar een wandafwerking aanwezig is, niet geïnspecteerd. Er kunnen geen uitspraken gedaan worden over de conditie van het stucwerk, het achterliggende metselwerk, vochtdoorslag, optrekkend vocht en dergelijke. Wij adviseren u, indien zekerheid gewenst is, de inspectie op dit onderdeel te herhalen zodra daar de mogelijkheden voor zijn en/of de wandafwerking is verwijderd. Voorzetwanden worden veelal aangebracht om scheurvorming en/of vochtproblemen aan het zicht te onttrekken. Omdat de inspectie niet destructief van aard is, zal er alleen een destructief onderzoek de precieze aard en omvang van eventuele gebreken kunnen vaststellen.

### Wanden: stucwerk

Incidenteel is gecontroleerd op de aanwezigheid van los of hol klinkend stucwerk. Dit is, daar waar gecontroleerd niet waargenomen. De wanden verkeren in een voldoende en goede conditie. Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden of bij het verwijderen van wandafwerkingen blijken dat er plaatselijk (indien aanwezig) toch los stucwerk of (beperkte) gebreken aanwezig zijn die nu visueel niet waarneembaar zijn. Hier kan dan eenvoudig herstel worden uitgevoerd. Bij gebreken kunnen deze worden aangeheeld en hersteld conform het bestaande werk.








## 6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



### Wanden vochtmeting: optrekkend

Er is optrekkend vocht aanwezig. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid en aanwezige constructie. Het optrekkend vocht kan op verschillende manieren (preventief) worden bestreden door middel van het verbeteren van de ventilatie in de kruipruimte of door injecteren van betreffende muren ter plaatse van het maaiveld of het uitvoeren van damdrukverlagende maatregelen (zoals tijdens de inspectie besproken). Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en). De uitkomst is te hoog. Om te komen tot een totaal herstelplan inclusief een garantie is vervolg inspectie noodzakelijk. De kosten van een nader onderzoek zijn afhankelijk van het soort onderzoek en daarom niet in deze rapportage opgenomen. Injecteren van optrekkend vocht kost ongeveer € 75,00 per strekkende meter.

-  Er is optrekkend vocht aanwezig. Er kan zich door deze hoge vochtigheidsgraad in de kruipruimte een (houtaantastende) schimmel ontwikkelen (bv. de huis- of kelderzwam). Deze kunnen met het blote oog niet waarneembaar zijn, zich heel snel ontwikkelen en in een ver stadium van ontwikkeling aanwezig zijn. Geadviseerd wordt dit nader door een specialist te laten onderzoeken.
-  Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in het materiaal gemeten. Daar waar wandafwerkingen aanwezig zijn, zoals voorzetwanden, is een dergelijke meting niet mogelijk.
-  Voor het uitvoeren van het nader uit te voeren onderzoek, zijn geen kosten opgenomen. Dergelijke onderzoeken worden door de uitvoerende bedrijven in veel gevallen kostenloos uitgevoerd en/of verrekend met de eventueel uit te voeren (herstel) werkzaamheden.
-  Optrekkend vocht kan niet alleen bouwconstructies, maar ook de waarde van uw bezit ernstig aantasten. Soms zit er op de buitenmuur een witte uitslag. Deze zogeheten 'zout-uit-bloei' wordt bij bestaande huizen veroorzaakt doordat de muren vocht opzuigen uit de grond of uit de kruipruimte. Het vocht verdampt en de hierin aanwezige hygroscopische zouten blijven achter.
-  Vocht in huis kan te wijten zijn aan verschillende oorzaken: optrekkend vocht, insijpelen van regenwater, lekkage, condensatie, een lekke leiding en niet te vergeten: onvoldoende ventilatie. Te veel vocht in huis beschadigt uw eigendom en vormt een bedreiging voor uw gezondheid.

### Schilderwerk kozijnen binnenzijde

De binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud aan schilderwerk dient op termijn te worden uitgevoerd.

### Hang en sluitwerk kozijnen in het object

Het hang- en sluitwerk functioneert voldoende. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd.

### Klemmende deuren

In de woning zijn verschillende deuren die niet goed sluiten. De oorzaak is divers. Klemmende deuren, geschilderde sluitplaatjes zijn meestal de oorzaak van dit probleem. Klein onderhoud en herstel dient te worden uitgevoerd.

 Directkosten	-	Termijnkosten	€ 120,00	Verbeterkosten	-
--	---	---------------	----------	----------------	---



## 7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



### Kozijnen: bevestiging

Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De montage is voldoende.

- i** Meestal worden houten kozijnen vervaardigd uit hardhout, bijvoorbeeld meranti. Vanuit milieuoogpunt kan gekozen worden voor een houtsoort, voorzien van het FSC-keurmerk, het Keurhout-logo en/of het KOMO-keurmerk. Enkele eigenschappen hiervan zijn: minder onderhoudsarm, voldoende isolerend vanuit zichzelf, klassieke uitstraling, makkelijk zelf te schilderen/verduurzamen. Meestal is de houtsoort niet vast te stellen vanwege de aanwezige verfafwerking.



### Kozijnen: gebreken of houtrot

Er zijn gebreken en/of houtrot aangetroffen. Om geen schade aan de kozijnen te veroorzaken, beperkt de inspectie zich tot de meest opvallende locatie(s) zoals hierna benoemd: de begane grond achterzijde; 1e verdieping achterzijde. In dit geval dienen de gebreken en het zichtbare houtrot te worden hersteld. Indien nodig moeten de kozijnonderdelen of het gehele kozijn vervangen worden, waarna het geheel kan worden afgewerkt met een verfsysteem conform het bestaande werk.

<b>€</b> Directkosten	€ 2.200,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
-----------------------	------------	---------------	---	----------------	---

- !** We merken op dat meer houtrot zichtbaar kan worden bij onderhoud of bij het verwijderen van de afwerking. Houtrot is nooit in zijn gehele omvang zichtbaar en kan zelfs geheel niet zichtbaar zijn als het ontstaat van binnenuit het kozijn. Kosten voor vervangen van glas of glasbreuk tijdens het herstel zijn niet inbegrepen in deze inspectie, er is altijd een risico dat beglazing niet kan worden terug geplaatst of vanwege economische redenen alsnog wordt besloten tegen een meerprijs het gehele kozijn inclusief beglazing te vervangen.

### Kozijnen: ontbrekende tochtstrippen

Er ontbreken tochtstrippen. Hierdoor is er meer tocht, tevens is dit van invloed op het energieverbruik. Deze ontbrekende tochtstrippen kunnen alsnog worden aangebracht. Alle draaiende delen moeten gecontroleerd worden. Daar waar nodig moet de afdichting alsnog aangebracht worden.

<b>€</b> Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 160,00
-----------------------	---	---------------	---	----------------	----------

### Kozijnen: hang en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk is gecontroleerd. Het materiaal functioneert (deels) matig en is niet echt goed onderhouden. Enkele gebreken zijn opgemerkt, in dit geval moeten de gebreken hersteld en onderdelen vervangen worden, indien nodig.

<b>€</b> Directkosten	-	Termijnkosten	€ 220,00	Verbeterkosten	-
-----------------------	---	---------------	----------	----------------	---

- !** Het hang- en sluitwerk is niet gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld. Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak. Kijk op <http://www.politiekeurmerk.nl/> voor meer informatie.
- i** Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpennen en het aanbrengen van smeerolie op draaiende delen.

### Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

De aanwezige beglazing is gecontroleerd op breuk, dit is niet opgemerkt. Het geheel verkeert in voldoende conditie.

- i** Dubbele beglazing bestaat in meerdere varianten. Onderandere HR, HR+ of HR++, waarvan HR++ de best isolerende werking heeft en een goed resultaat geeft voor het energielabel.

**7. Kozijnen en beglazing (exterieur)****Beglazing: conditie van de isolerende beglazing**

Er is 'lekkende' isolerende beglazing aanwezig. Hierdoor ontstaat condensatie en/of een dof witte uitslag tussen de beglazing, waardoor het zicht kan verminderen, alsmede de isolerende werking. Beglazing met dergelijke lekkage dient te worden vervangen.

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 560,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---

! Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

! Indien lekke dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

! Indien dit object is voorzien van houten kozijnen, dient nog rekening gehouden te worden met bijkomende kosten, zoals voor het herstel van het schilderwerk e.d. na het aanbrengen van de nieuwe beglazing.

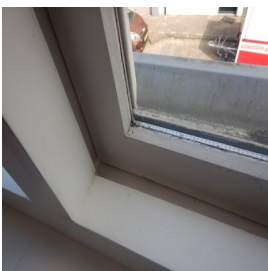
i Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 15 tot 20 jaar. Het eerdere dubbele glas gaat dit niet halen. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.

**Kozijnen: geen ventilerende glaslaten**

! Bij dubbele beglazing dient, conform het huidige bouwbesluit, de onderste glaslat in de sponning te kunnen ventileren. Bij handhaving van de huidige situatie is er een verhoogd risico op houtrot in de kozijn- of raamsponning. Bij oude beglazing is de sponning meestal volledig afgekit. Het aanbrengen van een dergelijke lat heeft dan geen nut. Dit is pas zichtbaar na verwijdering van de glaslaten.

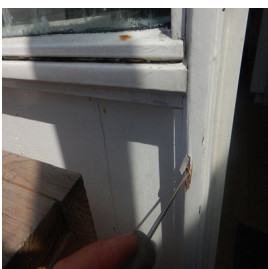
**Kozijnen: houtrotherstel reeds uitgevoerd**

Er is op diverse plaatsen houtrotvuller gebruikt of er zijn houtrot reparaties uitgevoerd. Het niet zichtbare kozijnhout is hierdoor mogelijk aangetast door houtrot. Op lange termijn (> 5 jaar) rekening houden met vervangen. Tot vervanging rekening houden met hogere onderhoudskosten. Voor het vervangen van de kozijnen zijn geen kosten begroot.

**Kozijnen: capillaire werking**

Door een capillaire werking kan vocht in smalle ruimtes hoger opkruipen dan het normaal zou doen. Dit verschijnsel treedt op bij nauwe aansluitingen van materialen waartussen zich lucht bevindt. Door onderlinge werking van moleculen wordt een vloeistof (meestal hemelwater) naar binnen gezogen. Dit kan zowel omhoog als omlaag als in horizontale banen gebeuren. Een opening van 7 mm wordt over het algemeen groot genoeg geacht om te voorkomen dat er capillaire werking optreedt. Geadviseerd wordt om deze situatie te optimaliseren.

€	Directkosten	€ 150,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

**Kozijnen schilderwerk**

We merken op dat het schilderwerk steekproefsgewijs is gecontroleerd. Het kan ook voorkomen dat gebreken zichtbaar worden tijdens het schuren of tijdens de overige werkzaamheden.

**Kozijnen: conditie schilderwerk slecht**

Het exterieur schilderwerk verkeert in een slechte conditie. De meest opvallende locatie(s) is/zijn: de begane grond voorzijde; de begane grond achterzijde; 1e verdieping achterzijde. Per direct dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud).


€	Directkosten	€ 1.100,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	------------	---------------	---	----------------	---



## 7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

### Waterslagen

Er zijn geen gebreken aan deze voorzieningen, het geheel kan als bedoeld functioneren.

-  Waterslagen worden van verschillende materialen gemaakt zoals kunststof, metalen (aluminium, zetwerk), beton of steenachtige materialen (hardsteen, bakstenen, raamdorpelstenen). Bij steen of beton spreekt men vooral van een raamdorpel, terwijl men bij metalen of kunststof van een waterslag spreekt. Steenachtige raamdorpels hebben aan de onderzijde vaak een zogenaamd druip- of waterhol, waardoor het water niet langs de onderzijde kan kruipen en zo in de gevel trekt.



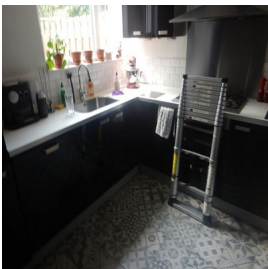
## 8. Keuken, toilet en badkamer



### Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: Volgens opgaaf huurder zijn er in het verleden reparatiewerkzaamheden aan douchebak constructie uitgevoerd. Deze zijn volgens zegge amateuristisch uitgevoerd. Ten tijde van de inspectie is de douchebak constructie stabiel, en zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Voor hiervoor genoemde overige zaken en/of bijzonderheden zijn geen kosten begroot.



### Keuken(s)

In het object is een keuken aanwezig. Deze is geschikt voor gebruik en kan, behoudens nader te benoemen gebreken, voldoende functioneren. De keuken is uitsluitend technisch beoordeeld, esthetische beoordeling heeft niet plaats gevonden en is uiteraard persoonlijk.

#### Keuken: wandafwerking

Als afwerking zijn (deels) tegels aangebracht. Deze zijn op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit onvoldoende vast. De hechting is onvoldoende. Er zijn diverse (overige) gebreken. De benoemde herstellkosten zijn gebaseerd op reparatie en aanhelen van de huidige afwerking conform het bestaande werk.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 330,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

#### Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

Het voeg- en/of kitwerk (of aansluiting tussen werkblad en opgaande wand) in de keuken is gecontroleerd. Dit verkeert in een onvoldoende conditie. Er zijn gebreken opgemerkt, deze aansluiting dient te worden verbeterd cq vervangen.

€ Directkosten	€ 75,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	---------	---------------	---	----------------	---

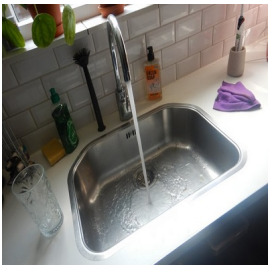
i Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

#### Keuken: keuken kastdeuren

Enkele (kast)deuren van de keuken zijn gecontroleerd. Er zijn geen gebreken waargenomen.

#### Keuken: hang en sluitwerk kastjes

Het hang- en sluitwerk van de keukenkastdeuren verkeert in een voldoende conditie. Het geheel kan goed functioneren. Er zijn geen gebreken.



#### Keuken: apparaten en afvoeren

De aanwezige apparaten zijn voor zover aanwezig niet getest, maar uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De overige voorzieningen, zoals kranen, afvoeren, wasbakken e.d. functioneren voldoende.

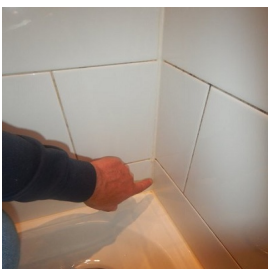


## 8. Keuken, toilet en badkamer



### Badkamer: sanitair

De badkamer is geïnspecteerd, er zijn geen gebreken aan de aanwezige voorzieningen zoals kraan, afvoer, wasbak e.d, deze onderdelen kunnen voldoende en als bedoeld functioneren.



### Badkamer: gebreken aan kitwerk (ernstig)

Het aanwezige kitwerk verkeert in een slechte conditie, slecht kitwerk kan afhankelijk van het gebruik een lekkage veroorzaken. Per direct dient het overgrote deel van het kitwerk te worden vervangen.

€ Directkosten € 220,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

! Een badkamer of 'natte groep' vormt altijd een potentieel risico op lekkage. Zeker als het kitwerk of de voeg als matig tot slecht beoordeeld is. Bij betonnen, maar zeker ook bij houten vloeren is daardoor het risico op rot in de vloer c.q. balken aanwezig. Als de onderliggende ruimte niet of onvoldoende geïnspecteerd is, of kon worden, vormt dit dus een risico dat aandacht nodig heeft en om vervolgonderzoek vraagt.

i Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

### Badkamer: tegelwerk hechting

Als afwerking zijn (deels) tegels aangebracht. Deze zijn op enkele plaatsen gecontroleerd op bevestiging. Het tegelwerk zit onvoldoende vast. De hechting is onvoldoende. Er zijn diverse (overige) gebreken. De benoemde herstellkosten zijn gebaseerd op reparatie en aanhelen van de huidige afwerking conform het bestaande werk.

€ Directkosten € 165,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

### Badkamer: voegwerk slecht

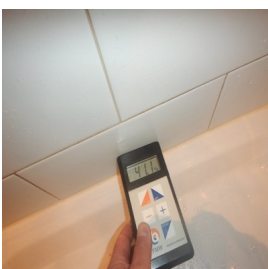
Het voegwerk is gecontroleerd. Er zijn gebreken opgemerkt. Bij slechts beperkt gebruik kan dit lekkage of vochtdoorslag elders veroorzaken. Voorsnog wordt ervan uitgegaan dat e.e.a. kan worden hersteld conform het bestaande werk. Daar waar nodig kunnen bestaande slechte voegen worden verwijderd en vervangen.

€ Directkosten € 450,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

### Badkamer: vocht achter tegelwerk wand

Achter het tegelwerk van de wand is verhoogd vocht gemeten, dit kan en zal zeker leiden tot schade aan bijvoorbeeld stucwerk, wand, plafond of vloerafwerking. De oorzaak van dit vocht achter het tegelwerk dient te worden hersteld, voegwerk daar waar nodig vervangen, ook kitwerk dient in een optimale conditie te verkeren. Het vocht zal indien voornoemde gebreken zijn opgelost via de bouwkundige constructie op termijn drogen. Per direct dient herstel te worden uitgevoerd.

! Aan andere zijde's van wanden en vloeren kunnen vochtproblemen ontstaan of reeds aanwezig zijn, door afwerkingen kan dit niet zichtbaar zijn maar wel aanwezig.



### Locatie: uitgevoerde vochtmeting

De uitgevoerde vochtmeting is uitgevoerd op de volgende locatie(s): in wanden van de douchehoek. Deze locaties zijn ten tijde van de inspectie de meest risicovolle locaties. De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd. Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in de constructie gemeten; hierbij spreken we tot 15% over een droge ondergrond.

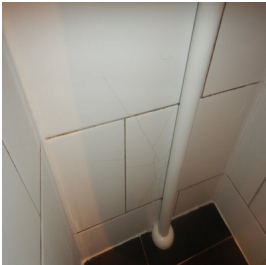


## 8. Keuken, toilet en badkamer

### Badkamer: vocht achter tegelwerk vloer

Achter het tegelwerk op de vloer is verhoogd vocht gemeten, dit kan en zal zeker leiden tot schade aan bijvoorbeeld stucwerk, wand, plafond of vloerafwerking. De oorzaak van dit vocht achter het tegelwerk dient te worden hersteld, voegwerk daar waar nodig vervangen, ook kitwerk of gewone voegen met name rond eventueel aanwezige afvoerputjes dient in een optimale conditie te verkeren. Het vocht zal indien voornoemde gebreken zijn opgelost via de bouwkundige constructie op termijn drogen. Per direct dient herstel te worden uitgevoerd.

! Aan andere zijde's van wanden en vloeren kunnen vochtproblemen ontstaan of reeds aanwezig zijn, door afwerkingen kan dit niet zichtbaar zijn maar wel aanwezig.



### Locatie: uitgevoerde vochtmeting

De uitgevoerde vochtmeting is uitgevoerd op de volgende locatie(s): badkamervloer. Deze locaties zijn ten tijde van de inspectie de meest risicovolle locaties. De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd. Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in de constructie gemeten; hierbij spreken we tot 15% over een droge ondergrond.

### Badkamer: tegelwerk klinkt hol

Bij het bekloppen van het tegelwerk is een "hol" geluid waarneembaar, over het algemeen betekent dit dat er een holle ruimte achter het tegelwerk aanwezig is. In elk geval is op die plaatsen de hechting met de ondergrond niet optimaal. Vooralsnog kan wat ons betreft de huidige situatie gehandhaafd blijven.

! In principe is dit geen probleem, in combinatie met andere gebreken kan dit wel voor problemen zorgen (indien u bijvoorbeeld een voeg gaat vervangen, komt de tegel sneller los).



### Toilet: geen gebreken

Het toilet is geïnspecteerd op gebreken aan het doorspoelmechanisme, doorspoeling, afsluitkraan, aansluiting riolering en dergelijk, hier zijn geen gebreken opgemerkt.

### Toilet: gebreken montage toilet

Er zijn geen gebreken aan de montage van de toiletpot geconstateerd. Het geheel kan voldoende functioneren. Bij hangende toiletpotten regelmatig de ophanging en de afdichting controleren. Bij staande toiletpotten de afdichting aan de onder en achterzijde regelmatig controleren.

### Toilet: doorspoel mechanisme

Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Deze functioneert voldoende.

### Toilet: doorspoeling

Tijdens de controle aan het toilet is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet 'blijft hangen'. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en 'soepel'.

### Toilet: reservoir

Het reservoir van het toilet begint opnieuw met vullen na een doorspoeling. De vulsnelheid is prima. Aan de onderdelen en het functioneren ervan zijn geen gebreken opgemerkt.



### Wasbak in overige ruimtes

De wasbak(ken) in de overige ruimtes in het object verkeren in goede conditie, hier zijn geen gebreken opgemerkt aan de wasbak, kraan, afvoer e.d. Het geheel kan goed en als bedoeld functioneren.





## 9. Verwarming en warm water



### Verwarming: hoofdinstallatie

In het object is verwarming c.q. zijn warmtebronnen aanwezig.

Het gehele verwarming systeem c.q. de warmtebronnen in het object kunnen voldoende en goed functioneren.

### Verwarming: bouwjaar

De warmteopwekker is van het bouwjaar 2015. De technische levensduur van de warmteopwekker is circa achtien jaar. Gezien het bouwjaar kunt u nu nog even vooruit. Hoe ouder een warmteopwekker hoe minder energiezuinig. Ook regelmatig en voldoende onderhoud kan het energieverbruik positief beïnvloeden.

### Verwarming: algemeen en onderhoud

Er is direct onderhoud noodzakelijk vanwege onvoldoende onderhoud, dit bevordert uiteraard de technische levensduur van het systeem niet en heeft geen positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De termijnonderhoudskosten zijn voor een gemiddeld onderhoudscontract.

€ Directkosten	€ 180,00	Termijnkosten	€ 180,00	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	----------	----------------	---

### Verwarming: expansievat

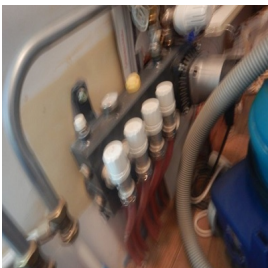
Het expansievat is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen.

**i** Een expansievat (onderdeel van het cv systeem) bestaat uit twee delen: een deel met lucht (onderste gedeelte) en een deel met cv-water (bovenste gedeelte). Deze delen zijn gescheiden door een rubber vlies.

### Verwarming: geen gebreken

Er zijn geen gebreken aan de afgiftebronnen waargenomen. Deze verkeren in een voldoende en goede conditie.

**i** Oude afgiftebronnen kunnen nog voldoende functioneren. Deze voorzieningen zijn, indien aanwezig, visueel en alleen aan de buitenzijde geïnspecteerd.



### Leidingwerk systeem verwarming

Het leidingwerk is grotendeels zichtbaar en is beoordeeld. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.

**!** Voor zover aanwezig is het ondergrondse leidingwerk of het leidingwerk achter voorzetwanden en/of achter betimmeringen visueel niet waarneembaar en niet geïnspecteerd. Tevens valt het geïsoleerde leidingwerk buiten de scope van de inspectie. Er kunnen dus geen uitspraken gedaan worden over koppelingen, roest, isolatie en dergelijke.



## 10. Electra en brandveiligheid

### Electra algemeen

- ⚠ Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. Deze beoordeling is niet conform de NTA 8025. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten.
- ⚠ Sinds 1 september 2005 is het verplicht, om in woningen waarvan de bouwvergunning is afgegeven na deze datum, uitsluitend aardlekschakelaars toe te passen met een aanspreekstroom van maximaal 30 mA. Ook dienen minimaal twee aardlekschakelaars te worden geïnstalleerd (bij meer dan één eindgroep), zodat ook bij kleinere huisinstallaties, een ongestoorde lichtvoorziening wordt gewaarborgd en niet de gehele lichtinstallatie wordt uitgeschakeld, indien een aardlekschakelaar in werking treedt. Een standaard norm is 1 aardlekschakelaar per 4 groepen. Dergelijke schakelaars worden alleen op aanwezigheid en functioneren getest. Er kan en zal geen uitspraak worden gedaan of de groepsverdeling in orde is.



### Electra: ouderdom groepen en meterkast

De groepenkast is een actueel systeem en kan gehandhaafd blijven. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

### Electra: algehele indruk groepen en meterkast

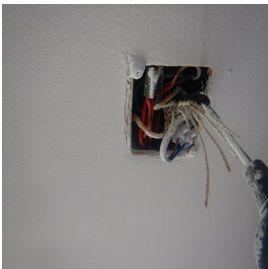
De groepen en de meterkast verkeren in een voldoende conditie. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

### Electra: aantal groepen

Er zijn voldoende groepen aanwezig. Dit is in deze huidige situatie en uiteraard bij normaal gebruik en normale behuizing. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

### Electra: aardlekschakelaar

De aardlekschakelaar is door middel van de 'testknop' gecontroleerd. Deze lijkt voldoende te kunnen functioneren. De uitschakeltijd en de weerstand van de installatie zijn hiermee niet vastgesteld.



### Bedrading: recent (Bruin, blauw, zwart, geel/groen)

- i De bedrading is, voor zover zichtbaar en bekend recent, althans de meest recente kleuren worden gebruikt.

### Bedrading: ouder (rood, grijs en groen)

- i Oude kleuren bedrading, zoals rood/grijs/groen mogen gehandhaafd blijven, zolang deze kleuren niet met de huidige kleuren in één en dezelfde groep zijn gemengd.

### Electra: stalen buis

- i Gezien het bouwjaar van het object zijn stalen buizen en jute bedrading ten behoeve van de elektra niet uitgesloten. Echter, voor zover vast te stellen is deze reeds verwijderd en vervangen door pvc-buis materiaal.



### Electra: randaarde

Voor zover deze beperkte (steekproefsgewijs) meting van randaarding is uitgevoerd, lijkt e.e.a. voldoende te kunnen functioneren.

### Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal verkeren in een goede conditie. Uiteraard heeft deze beoordeling alleen betrekking op de, ten tijde van de inspectie, zichtbare voorzieningen.



## 10. Electra en brandveiligheid



### Electra: Amateuristische systeem aanpassingen uitgevoerd

Er zijn aanpassingen gedaan aan het elektrasysteem. Deze zijn niet professioneel uitgevoerd en veroorzaken een onveilige situatie. Geadviseerd wordt om het gehele systeem door een deskundige te laten controleren om een duidelijk en compleet beeld te krijgen van de installatie. Per direct moeten enkele kleine aanpassingen uitgevoerd worden. De kosten kunnen oplopen naar gelang de bevindingen van de installateur zijn.

€ Directkosten	€ 230,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

### Electra: Losse bedrading in het object

In het object is losse bedrading aanwezig. In elk geval dient alles in mantelbuizen aan de wanden afgemonteerd te zijn. Indien van toepassing moeten losse snoeren en bekabeling verwijderd of vernieuwd worden.

€ Directkosten	€ 60,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	---------	---------------	---	----------------	---



### Brandveiligheid: rookmelders

Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht. Deze verplichting bestaat al sinds 2003 voor nieuwbouwhuizen, maar in de nieuwe wetgeving staat dat ook in bestaande woningen op iedere verdieping een rookmelder moet hangen. Geadviseerd wordt om deze per direct aan te brengen.

€ Directkosten	€ 85,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	---------	---------------	---	----------------	---

### Brandgevaarlijke materialen: PVC

In het object zijn geen materialen aangetroffen die een verhoogd risico voor de brandveiligheid opleveren.



## 11. Water en gas



### Watervoorziening: watertransport

In het object zijn mogelijkheden aanwezig voor watertransport. Vanaf de meter kan het water naar de verschillende tappunten.

- ⚠ Let op afgedopte waterleidingen (stilstaand water). Indien er waterdruk op staat is er een risico op dood water en legionella, wat bij drukverlies in standleidingen terecht kan komen. Hierop is niet gecontroleerd omdat dergelijke leidingen ook in muren of achter afwerkingen aanwezig kunnen zijn.

### Watervoorziening: waterdruk koud water

Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

- i Een perlator is het mondstuk op de kraan. Het zorgt ervoor dat er lucht in de waterstraal komt, waardoor er minder water per tijdseenheid gebruikt wordt. De lucht zorgt er tevens voor dat de straal zijn waterdruk behoudt en de straal dus krachtig blijft. Vervuiling in deze perlator kan ogenschijnlijk de waterdruk doen afnemen. Het is van belang dat de perlator wordt schoongehouden en ontdaan van bijvoorbeeld kalkaantasting. De perlator kunt u eenvoudig (jaarlijks) van de kraan losdraaien en reinigen.

### Watervoorziening: waterdruk warm water

Enkele tappunten zijn gecontroleerd. De hoeveelheid waterafgifte is voldoende. Het gehele systeem functioneert voldoende. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

### Watervoorziening: leidingwerk

Bij gebruik van warm en/of koud water wordt geen klappend leidingwerk gehoord. Een terugslag is niet aanwezig. Het leidingwerk lijkt goed gebeugeld en/of bevestigd.

### Watervoorziening: loden waterleiding

- i In het object zijn geen loden waterleidingen visueel waargenomen. Het watertransport in het object geschiedt (voor zover zichtbaar) door middel van koperen of kunststof leidingen. Uiteraard zijn alleen de visueel zichtbare stukken van het leidingwerk beoordeeld. Tot aan de meter is voor verantwoordelijkheid van de leverancier.

### Watervoorziening: frame van luik

Het metalen frame waarin het luik naar de watermeter ligt is aangetast door roest. Indien mogelijk dit roest verwijderen en het materiaal voorzien van een deugdelijk verfsysteem, indien blijkt dat herstel niet meer mogelijk is kan het frame eenvoudig worden vervangen.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 120,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



### Gasvoorziening: geen opmerkingen

- ⚠ Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie is visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie op drukverlies gecontroleerd kan worden. Voor meer informatie over een veiligheidskeuring kunt u bellen met onze experts. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes, schachten of andere niet en/of beperkt zichtbare locaties zijn niet en/of slechts voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd.
- ⚠ De gasinstallatie of onderdelen daarvan zijn tijdens de inspectie in bedrijf geweest en lijken voldoende te kunnen functioneren. Het systeem is echter niet op drukverlies gecontroleerd.
- i De bevestiging van de gasmeter is tijdens het onderzoek voldoende. Voor zover te zien kan het systeem voldoende functioneren. Wel regelmatig de bevestiging van het systeem controleren.




## 11. Water en gas



### Koolmonoxide

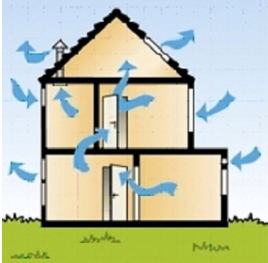
Er is, gedurende het onderzoek, ook een CO meting uitgevoerd. Gedurende deze meting zijn er geen verhoogde waardes gemeten. Koolmonoxide wordt ook wel de “onzichtbare moordenaar” genoemd omdat het een volledig kleur, smaak en reukloos gas is, wat inhoudt dat men het niet kan zien, proeven of ruiken.

Met het plaatsen van CO meters, in de buurt van de verbrandingstoestellen, kunt u de situatie voor in de toekomst zelf goed beveiligen.

 Koolmonoxide, ook vaak koolstofmonoxide (CO) genoemd, is een kleurloos, smaakloos, reukloos en giftig gas dat ontstaat als bijproduct van verbranding van bronnen zoals open haarden, kooktoestellen, gaskachels, geisers en cv-ketels.



## 12. Ventilatie



### Ventilatie systeem: elektrische ventilatoren

De elektrische ventilatoren zijn op hun functioneren gecontroleerd en niet op hun afzuig- of inblaascapaciteit. Deze apparaten functioneren voldoende. Er zijn geen gebreken waargenomen. Voor zover waarneembaar en hoorbaar verkeren ook de lagers e.d. nog in een goede conditie. Er is geen direct geluidsoverlast.

- i** Door middel van (een) elektrische ventilator(en) wordt de ventilatie in het object mede verbeterd. De capaciteit neemt met 10 % per jaar af bij geen of onvoldoende onderhoud aan de ventilatoren. Let erop dat er ook altijd voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).
- i** Het is altijd mogelijk dat dergelijke ventilatoren, door bijvoorbeeld een bevestiging op een vaste ondergrond, in andere ruimtes storende geluiden produceren.



### Tekortkomingen ventilatiesysteem

- i** In het pand zijn problemen waar te nemen of aanwezig die worden veroorzaakt door ventilatieproblemen, hierdoor kunnen schimmels ontstaan op wanden of plafonds, stucwerk en sauswerk kan worden aangetast en heel snel vervuilen. Het steeds weer opnieuw aanbrengen van een verfsysteem of afwerking heeft als gevolg dat eventueel aanwezig stucwerk niet meer kan "ademen".

### Ventilatie: deuren inkorten

Op deze verdieping worden de mogelijkheden voor ventilatie onvoldoende benut. Er dienen eenvoudige aanpassingen te worden gedaan. Na uitvoering van deze werkzaamheden adviseren wij regelmatig te controleren of de ventilatie voldoende is/blijft. Deur(en) in het object inkorten. De mogelijkheden van externe aanvoer in gesloten ruimtes is onvoldoende. Dit 'knijpt' en beïnvloedt de afzuigcapaciteit in principe negatief.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 180,00
----------------	---	---------------	---	----------------	----------

### Ventilatie: bewonersgedrag

De mogelijkheden voor ventilatie zijn aanwezig, toch zijn er ventilatieproblemen opgemerkt. De oorzaak dient (mede) te worden gezocht in factoren buiten onze waarneming. Hierbij kunt u denken aan onjuist en/of onvoldoende gebruik van de aanwezige mogelijkheden.

### Ventilatie: roosters

- i** Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.
- i** Boven de beglazing zijn geen roosters ten behoeve van aanzuiging en aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Dit wordt niet direct gezien als een gebrek. Een goede ventilatie is echter bevorderlijk voor een goed en gezond binnenmilieu.



## 13. Kruipruimte en kelder



### Kruipruimte

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er geen kruipruimte aanwezig is. Vloeren zijn, waar mogelijk, alleen vanaf de bovenzijde geïnspecteerd.



Er is dus geen onderzoek uitgevoerd naar de staat en de toestand van fundering, vloer, balken, ventilatie en eventueel optrekkend vocht. Over geen enkele van deze zaken kunnen dus uitspraken worden gedaan. Indien u zekerheid wenst, is een nader onderzoek noodzakelijk. Dit is vrijwel alleen mogelijk door nader onderzoek om te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.



## 14. Vloeren

### Vloeren 1e woonlaag

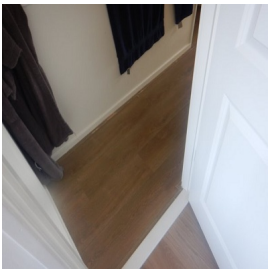
- ⚠ De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
- ℹ De vloer van de eerste woonlaag is van beton en/of steenachtig. Bij betonnen en/of steenachtige vloeren moet u altijd rekening houden met geluidsoverdracht. Het aanbrengen van bijvoorbeeld plavuizen kan hinderlijke geluidsoverlast veroorzaken.

### Vloeren 2e woonlaag

- ⚠ De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
- ℹ De vloer(en) van de overige woonlagen zijn van hout. Deze kunnen enige geluidsoverlast veroorzaken en zijn onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden. Houten vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast op ondergelegen verdiepingen. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.

### Vloerafwerking

- ⚠ In verband met de aanwezigheid van vloerafwerking is de onderliggende vloerconstructie aan de bovenzijde niet geïnspecteerd. Indien meubels en dergelijke aanwezig waren, dan zijn deze niet verplaatst, tapijt is niet 'opgetild' of (deels) verwijderd om de onderliggende constructie te inspecteren.



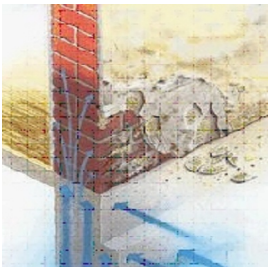
### Vloeren: vochtplekken

In de vloer is één (of zijn meerdere) vochtplek(ken) aanwezig. Indien de directe oorzaak kan worden achterhaald, zal deze elders in dit rapport worden benoemd en omschreven.



### Vloeren: vocht percentage begane grond

- ⚠ Er is geen vochtmeting uitgevoerd. Hiervoor is geen reden geweest en/of er zijn geen mogelijkheden geweest om een correcte meting uit te voeren.



### Vloeren: vocht

Oorzaken van voornoemde gebreken kunnen niet of onvoldoende achterhaald worden. Tevens is er een vermoeden van een 'mogelijk' groter probleem, waarover binnen de scope van deze beperkte, visuele bouwtechnische keuring geen uitspraken gedaan kunnen worden. Een uitgebreid vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

- ⚠ In dit geval grenst de eerste woonlaag aan het maaiveld. De oorzaak van het geconstateerde gebrek kan dus ook uit de kruipruimte komen. Indien hier gebreken zijn waargenomen, zullen die elders in dit rapport worden benoemd (denk aan rotte vloerbalken, houtaantasters of andere soorten van gebreken).







## 14. Vloeren



### Plavuizen/terrazzo vloer

-  In het object is een plavuizen / terrazzo vloer aanwezig. De (eventueel) aanwezige meubels zijn niet verplaatst. Na verwijdering daarvan kunnen alsnog (meer) gebreken zichtbaar worden.
-  Indien plavuizen / terrazzo zijn gemonteerd op een houten ondervloer geeft dit een extra risico op loskomen van het materiaal op een altijd onverwacht en niet te voorzien moment. Op enig moment kan bij hout makkelijker dan bij beton de spanning in de vloer veranderen, waardoor spontaan breuk of loskomend materiaal kan optreden.

Indien plavuizen/terrazzo zijn gemonteerd op een betonnen of soortgelijke ondervloer kan op enig moment de spanning in de vloer veranderen, waardoor spontaan breuk of loskomend tegelwerk kan optreden.

### Plavuizen/terrazzo vloer: gebreken (los)

Ten tijde van de inspectie zijn geen gebreken geconstateerd. De materialen liggen vast. Er is geen breuk en het geheel verkeert voor zover zichtbaar in een voldoende en goede conditie.

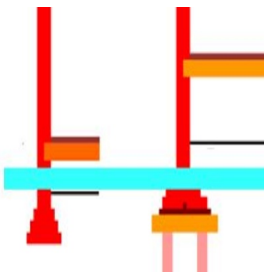


## 15. Fundering



### Fundering: Aandacht i.v.m. uitdroging van de bodem

- i** Veel woningen en gebouwen dreigen te verzakken door de droge zomer van 2018. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarenzone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.



### Fundering: funderingsmethode





- !** Het is niet bekend of de fundering van metselwerk is of een betonnen balk c.q. in het werk gestort is. Met name gemetselde funderingen hebben een hoger risico op optrekkend vocht.
- i** Een fundering moet iets kunnen dragen, dat is duidelijk. Maar een fundering moet zelf ook ergens op kunnen steunen. Bij op staal gefundeerde objecten kan het voorkomen dat er verhoogde risico's op verz(w)akkingen in de bodemstructuur aanwezig zijn. Een onderzoek naar de gesteldheid van de bodemstructuur is niet uitgevoerd.
- i** Fundering op staal is een funderingswijze waarbij de muren of wanden, meestal door tussenkomst van een verbrede voet, op de draagkrachtige bodem rusten. Op deze manier wordt ook de stabiliteit van de muren vergroot. De aanleg (onderkant van de fundering) moet vorstvrij zijn om opvriezen en daarmee gepaard gaande scheurvorming en/of verzakking te voorkomen.



## 16. Afvoeren en riolering



### Riolering

-  De riolering was tijdens het onderzoek niet zichtbaar, waardoor er geen visueel onderzoek aan het geheel is uitgevoerd.
-  Voor afvoeren met een diameter van bijvoorbeeld rond de 40 mm (wasmachines e.d.) is een goed afschot noodzakelijk. Deze afvoeren en leidingen zijn beperkt geïnspecteerd.
-  Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij.
-  De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.



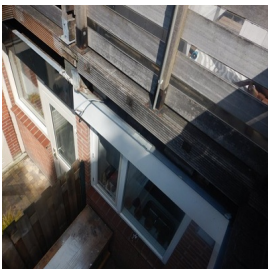
## 17. Balkons, dakterras



### Dakterras vloer



In verband met een afwerking aan de bovenzijde van de vloerconstructie is inspectie niet mogelijk. Let erop dat er na verwijdering van de afwerking alsnog problemen/gebreken zichtbaar kunnen worden.



### Dakterras hekwerk: gammel matig

Het hekwerk/balustrade is niet in optimale conditie, bij het uitvoeren van enige druk is een beweging aanwezig, het hekwerk is in lichte mate instabiel. Dit kan worden verbeterd door het aanbrengen van een metalen profiel of het verstevigen danwel opnieuw en goed monteren van de constructie, herstel lijkt vooralnog mogelijk.



Directkosten	€ 620,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
--------------	----------	---------------	---	----------------	---



# BOUWKUNDIG RAPPORT

## 18. Gevels exterieur



### Soort gevel: metselwerk

**i** Metselwerk is de meest gebruikte en traditionele manier van bouwen. De toepassingstechniek is uiteraard in de loop der jaren flink verbeterd. Daar waar vroeger nauwelijks dilataties (een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen) in het metselwerk werden toegepast, is dat tegenwoordig het tegenovergestelde. Geen dilatatie betekent doorgaans meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar als oorzaak heeft een werking en zetting van materialen. Zeker daar waar objecten voorzien zijn van een zogenaamde staalfundering (zonder palen) is daarom nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere objecten zijn voorzien van voldoende dilataties. Als het object dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico's op scheurvorming minimaal.



### Soort gevel: stucwerk

**i** Stucwerk is de meest gebruikte en traditionele manier om oudere gevels op te knappen. De toepassingstechniek is in de loop der jaren verbeterd. Daar waar vroeger nauwelijks dilataties (een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen) werden toegepast, is dat nu het tegenovergestelde. Geen dilatatie betekent meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar een werking en zetting van materialen als oorzaak heeft. Zeker daar waar objecten voorzien zijn van een staalfundering (zonder palen) is nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere objecten zijn voorzien van voldoende dilataties. Als het object dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico's op scheurvorming minimaal. Door werking van materialen en met de dilataties net op de verkeerde plaats, is het moeilijk om een langdurige hechting te verkrijgen tussen de gebouwconstructie en het stucwerk

**i** Heden worden stucwerkgevels ook toegepast als bouwstijl voor nieuwbouw. De techniek is hierbij zodanig veranderd dat de risico's op scheurvorming minimaal of gelijk zijn als bij traditioneel metselwerk.

### Welke gevels zijn niet geïnspecteerd

**!** In verband met verhinderings of onmogelijkheden tijdens de inspectie zijn de volgende gevel onderdelen niet geïnspecteerd: Achtergevel. En zijn hiermee, inclusief de voorzieningen in en/of aan de gevel, dus uitgesloten van de inspectie.



### Constructie gevel: metselwerk

Aan het metselwerk boven het kozijn dat als latei fungeert c.q. als dragende constructie, zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen worden hersteld. Opgenomen post is PM.

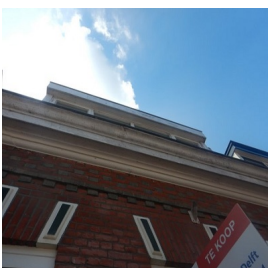
**€** Directkosten € 120,00      Termijnkosten -      Verbeterkosten -

**!** Het kan zijn dat achter het metselwerk nog een stalen latei aanwezig is. Meestal is deze niet zichtbaar. Bij oudere objecten en vochtdoorlatende gevels kan deze latei gaan roesten en dus verzwakken of roesten en uitzetten, waardoor weer scheurvorming kan gaan ontstaan in het metselwerk. Als dit mocht blijken tijdens het herstel, dient u rekening te houden met sterk oplopende kosten om dit herstel uit te voeren c.q. de stalen balk achter het metselwerk te vervangen.

### Gevels: scheurvorming

Eventueel stucwerk, het metsel- en het voegwerk verkeren in een voldoende conditie. Er zijn geen zichtbare gebreken/bijzonderheden.

**!** In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen of het ontbreken van voldoende dilataties thermische scheurvorming gaat optreden en/of reeds zeer beperkt aanwezig is.



### Gevels: voegwerk metselwerk

Het voegwerk verkeert, voor zover zichtbaar, in een voldoende en goede conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

### Gevels: conditie stenen (metselwerk)

De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een voldoende en goede conditie.

De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is intact. Indien een baklaag is aangetast, verliest de steen deels zijn afwaterende functie. Vocht wordt dan door de steen opgezogen en vastgehouden.

De stenen zijn geïnspecteerd op schilfering. Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd.




**!** Met name in de winter bij bevroering van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevroering zal dan weer een schilfering, ofwel afboeren van het metselwerk tot gevolg hebben.



## 18. Gevels exterieur

### Gevels: conditie stucwerk

Op enkele plaatsen is, indien dat mogelijk was, het stucwerk beklopt en is vastgesteld dat de hechting voldoende is. Voor zover er waargenomen kan worden tijdens de inspectie verkeert het geheel in technisch voldoende conditie.

-  Met name vanwege de hogere vochtbelasting aan de onderzijde en het risico op vochtdoorslag, alg en mosgroei, dient dit onderste metselwerk in kwalitatief hoogwaardige conditie te verkeren.
-  Een trasraam of cementraam is het gedeelte van een gemetselde muur van vijf lagen onder tot vijf lagen boven het maaiveld, uitgevoerd in harde steen (zogenaamde klinkers) en harde specie of speciaal stucwerk tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem rondom een gebouw.
-  Bij veel gebouwen is een dergelijk tras- of cementraam duidelijk te herkennen aan de afwijkende kleur van de steen ten opzichte van de rest van het metselwerk. Zonder tras- of cementraam kan er vorstschade ontstaan in de onderste bakstenen door optrekkend en bevriezend vocht. Als er in de stenen water aanwezig is en dat bevriest, gaan de stenen kapot, omdat het volume van ijs groter is dan dat van water. Men spreekt dan van stukvriezen.

# BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

## TOELICHTING

### Inleiding

Bij de aanvraag voor Nationale Hypotheek Garantie moet in een aantal gevallen een bouwkundig rapport worden opgemaakt. Indien het rapport wordt opgemaakt door de gemeente of door de 'vereniging eigen huis' gelden ten aanzien van het bouwkundig rapport geen vormvoorschriften. In alle overige gevallen dient het rapport te worden opgemaakt overeenkomstig bijgevoegd Model-Bouwkundig Rapport Nationale Hypotheek Garantie. Het staat bouwkundige bedrijven uiteraard vrij een eigen (mogelijk uitgebreider) bouwkundig rapport aan de klant te overleggen. In dat geval dienen de voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie van belang zijnde gegevens te worden samengevat in het Model-Bouwkundig Rapport.

### Toetsingskader voor de keuring

In het rapport zijn de bouwtechnisch belangrijke bouwdelen aangegeven in een checklist. Deze bouwdelen worden in ieder geval geïnspecteerd, omdat gebreken aan deze onderdelen kostbaar kunnen zijn. Aan de hand van de checklist wordt per bouwdeel aangegeven op welke kosten gerekend moet worden om de gebreken op te heffen. Grote kostenposten die zich in andere bouwdelen voordoen, moeten worden verantwoord onder 'diversen', evenals gebreken aan niet nader benoemde bouwdelen die van invloed zijn op veiligheid, gezondheid en gebruik. Het toetsingskader voor de keuring is vastgelegd in het programma van eisen en aanbevelingen op bladzijde 3 en 4 van het Model-Bouwkundig Rapport. Bij de inspectie worden alleen de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Op deze manier is het niet mogelijk om een oordeel te geven over bijvoorbeeld fundering, riolering, etc.. Als de inspecteur aanvullend specialistisch onderzoek nodig vindt, dan dient dat in het rapport te worden vermeld (opmerkingen).


### Kostenindicaties

- De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
  - direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
  - kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (naar keus binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan;
  - kosten voor verbetering: kosten van verbetering op basis van een bij het rapport te voegen verbeterplan danwel een offerte ter zake.
- De kostenindicaties worden:
  - afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk;
  - op termijn noodzakelijk; verbetering);
  - gebaseerd op aannemersprijzen (geen doe-hetzelf-werkzaamheden);
  - vermeld inclusief BTW;
  - indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
  - vastgesteld ervan uitgaande dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
- De kosten van stut-, sloop-, en steigerwerk en de kosten van vervolgschade worden niet in de kostenindicaties opgenomen.

### Fiscale aspecten

Indien de keuring is uitgevoerd om te voldoen aan de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de hypothecaire lening is verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie, dan zijn de kosten van deze keuring, evenals de kosten voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie, aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

**BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)**

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
<b>AANVRAGER</b>	<b>KEURINGSINSTANTIE</b>
[REDACTED]	bedrijf: Perfectkeur B.V.
[REDACTED]	adres: Pruiwendijk 137
[REDACTED]	postcode: 2989AH
[REDACTED]	plaats: Ridderkerk
[REDACTED]	telefoonnummer: 078-6849750
[REDACTED]	naam inspecteur: R.K. van Rossen
[REDACTED]	nummer Kamer van Koophandel: 24397277
	ingeschreven als:
	<input checked="" type="radio"/> bouwkundig adviesbureau <input type="radio"/> architectenbureau
	<input type="radio"/> (bouwkundig)schade expertisebureau <input type="radio"/> aannemersbedrijf
<b>WONING</b>	<b>VERANTWOORDING</b>
adres: Oosterdwarstraat 39	Datum inspectie: 06 mei 2022
postcode: 2315LN	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Leiden	
woningtype: Eengezinstussenwoning	(handtekening inspecteur)
bouwjaar (indicatie): 1915	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 1.970,00	€ 3.340,00	€ 5.310,00
Totaal bouwlagen	€ 4.420,00	€ 1.140,00	€ 5.560,00
<b>TOTAAL WONING</b>	<b>€ 6.390,00</b>	<b>€ 4.480,00</b>	<b>€ 10.870,00</b>

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

**OPMERKINGEN:**

**LET OP:** Dit is de verplichte NHG bijlage die u kunt gebruiken, indien nodig, voor de financiering van uw woning.

In deze bijlage zijn alleen de gegevens en kosten verwerkt die relevant zijn conform de normen van de NHG. Voor de volledige informatie over de toestand van de woning verwijzen wij u naar het rapport wat u hier voorgaand aantreft.



**BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)**

<b>KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN</b>						
<b>CODE</b>	<b>ELEMENT</b>	<b>LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK</b>	<b>ACTIE</b>	<b>K.V.(%)</b>	<b>DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN</b>	<b>OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN</b>
A.0	Fundering	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.2	Portiek / galerij	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 620,00	€ 0,00
A.3	Dak	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 130,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 1.265,00	€ 3.150,00
A.3.2	Schoorstenen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 60,00
A.4	Brandveiligheid	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 85,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
<b>TOTAAL</b>					<b>€ 1.970,00</b>	<b>€ 3.340,00</b>

<b>KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN</b>						
<b>CODE</b>	<b>ELEMENT</b>	<b>LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK</b>	<b>ACTIE</b>	<b>K.V.(%)</b>	<b>DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN</b>	<b>OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN</b>
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 120,00	€ 0,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 2.350,00	€ 780,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 1.950,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.6	Diversen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 360,00
<b>TOTAAL</b>					<b>€ 4.420,00</b>	<b>€ 1.140,00</b>

**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)
- 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.

**BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)****PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)**

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak 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 gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptrreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning 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. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheeffliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

**BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 4)****PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)**

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.5.2
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 overeenkomstig bestaande toestand (evt. icm herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
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.	§ 3.5.2 § 3.5.2
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 ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een 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.	§ 3.5.2
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 deskundigadvies (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 in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2



## Bedrijfsinformatie en overige diensten

### Over Perfectkeur

Perfectkeur B.V. is een onderscheidend bouwtechnisch adviesbureau. Perfectie is ons vertrekpunt, dat zit al in onze naam. Daarom leggen wij de lat hoog. Mede daardoor zijn we uitgegroeid tot de bevoegen marktleider en landelijk specialist op het gebied van vastgoed inspecties.

Grote onderlinge betrokkenheid van ons team is de basis voor de relatie met onze klanten. Dagelijks helpen wij vriendelijk en enthousiast, snel en zorgvuldig, onze particuliere en zakelijke klantenkring. Dat zorgt voor veel trouwe klanten. Onze medewerkers zijn vasthoudend en laten niet los als het gaat om kwaliteit en overtreffen van klantverwachtingen.

Ons veelzijdig en uiteenlopend pakket aan diensten levert een belangrijke bijdrage aan het woongenot en het beheer van vastgoed. Maar daar stopt het niet. Innovatie zit in onze genen. Dat prikkelt ons voortdurend tot het creëren van nieuwe diensten, inspecties en rapportages.

Perfectkeur, met inspecteurs door het hele land, voert al jarenlang de slogan "het oog van de meester". Onze "meesters" zijn herkenbaar omdat ze hun werk gepassioneerd, soms eigenzinnig, maar altijd net even beter doen! Daar hebben we ze ook zelf voor opgeleid.

Dat wordt gewaardeerd. Daarom zijn we de betrouwbare partner van een steeds groeiend aantal enthousiaste klanten. Daar zijn we trots op!

## Onderzoek en advies

U heeft al kennis gemaakt met ons door middel van dit rapport. Onderstaand een greep uit onze overige diensten die wij met evenveel plezier, passie en nauwgezetheid voor u kunnen uitvoeren.

### Informatie over: uitgebreid energiebesparingsadvies.

Een energieadvies van Perfectkeur B.V. biedt veel toegevoegde waarde bij aan- of verkoop van een woning. De adviseur zet op een rij wat waar u energie kunt besparen en welke maatregelen toepasbaar zijn. Een bouwkundige maatregel staat nooit op zichzelf, daarom kijkt onze gecertificeerde adviseur naar het gehele pakket van mogelijkheden. Een energieadvies is snel terugverdiend!

We hebben ook een Nul Op de Mmeter (NOM) advies. Daarmee maken we inzichtelijk wat de mogelijkheden zijn om uw woning helemaal energieneutraal te krijgen. U kunt daarmee uw gasaansluiting laten vervallen. Dit is een specialistisch rapport dat we graag voor u opmaken.

### Informatie over: betonrotkeuringen en hersteladviezen.

De problemen met betonrot doen zich meestal voor in geval van een Kwaaitaal- of Mantavloer. In een bepaalde bouwperiode is er een fout in het vervaardigingsproces geweest, die in de loop der tijd 'betonrot' doet ontstaan. Perfectkeur B.V. voert onderzoek uit en komt met een gedetailleerd hersteladvies. Dit voldoet aan de hoogste eisen, zoals vastgelegd in CUR aanbeveling 79 en de BRL 2818. Op herstel van vloeren geven wij maar liefst 20 jaar garantie!

### Informatie over: meerjaren onderhoudsplanning (MOP).

Wij bieden een unieke MOP aan. Van een volledige opname ter plaatse door onze bouwkundigen tot het zelf maken van een MOP via onze site. Onze bouwkundigen voeren een conditiemeting uit en beoordelen daarbij conform de NEN 2767.

Het hopudt niet op bij een plan alleen, maar indien gewenst kunnen we u ondersteunen bij het opvolgen hiervan door volledig beheer en uitvoering van onderhoud aan gebouwen. Daarbij is er altijd een transparant en inzichtelijk plan dat online geraadpleegd kan worden.

Als laatste bieden we ook een beperkt onderhoudsplan aan. Dit is uitermate geschikt voor kleine VvE's en voldoet aan de wettelijke eisen per 1-1-2018.