



Perfectkeur

De Sitterlaan 45
2313TK Leiden



Rapportage bouwtechnisch onderzoek



**Vakkundig
gekeurd**
VastgoedPRO keurmerk
Bouwkundig keurders

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 | 7 |
| 3. Daken, schoorsteen | 8 |
| 4. Dakkapel, dakraam | 11 |
| 5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek | 12 |
| 6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen) | 14 |
| 7. Kozijnen en beglazing (exterieur) | 17 |
| 8. Keuken, toilet en badkamer | 20 |
| 9. Verwarming en warm water | 23 |
| 10. Electra en brandveiligheid | 24 |
| 11. Water en gas | 26 |
| 12. Ventilatie | 28 |
| 13. Kruipruimte en kelder | 29 |
| 14. Vloeren | 30 |
| 15. Fundering | 32 |
| 16. Afvoeren en riolering | 33 |
| 17. Balkons, dakterras | 34 |
| 18. Gevels exterieur | 35 |
| 19. "Buiten het object" | 37 |
| 20. Bijgebouwen en/of opstallen | 38 |
| Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie | 39 |
| Informatie bedrijf en overige diensten | 44 |





Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 405468

3 juli 2023

Pagina 3 van 44

Keuringsgegevens

| Opdrachtgever | Keuringsinstantie |
|--|---|
| Organisatie : N.v.t. Naam : S. de Leeuw Adres : de Sitterlaan 45 Postcode / Plaats : 2313 TJ Leiden Telefoon : 0683224434 | Naam : Perfectkeur B.V. Adres : Pruiwendijk 137 Postcode / Plaats : 2989 AH Ridderkerk Telefoon : 078-6849750 Email : info@perfectkeur.nl |
| Object | Verantwoording |
| Adres : De Sitterlaan 45 Postcode : 2313TK Plaats : Leiden Type object : Eengezinstussenwoning Inspectiedatum : 03-07-2023 | Rapportnummer : 405468 Rapportdatum : 03-07-2023 Inspecteur : K. Vooijs Autorisatie : A.C. Vuijk (handtekening)  |

Alstublieft!

Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, De Sitterlaan 45 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

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 | € - | € - | € - | € - | 7 |
| Daken, schoorsteen | € 3.415,00 | € 950,00 | € - | € 4.365,00 | 8 |
| Dakkapel, dakraam | € 2.410,00 | € 540,00 | € - | € 2.950,00 | 11 |
| Goten, hemelwaterafvoeren, overstek | € 2.720,00 | € - | € 160,00 | € 2.720,00 | 12 |
| Plafonds, wanden en kozijnen (binnen) | € - | € 2.715,00 | € 480,00 | € 2.715,00 | 14 |
| Kozijnen en beglazing (exterieur) | € 18.065,00 | € 525,00 | € 160,00 | € 18.590,00 | 17 |
| Keuken, toilet en badkamer | € 1.775,00 | € 550,00 | € 110,00 | € 2.325,00 | 20 |
| Verwarming en warm water | € 1.380,00 | € - | € 5.200,00 | € 1.380,00 | 23 |
| Electra en brandveiligheid | € 280,00 | € - | € 1.980,00 | € 280,00 | 24 |
| Water en gas | € - | € 120,00 | € 2.800,00 | € 120,00 | 26 |
| Ventilatie | € - | € - | € 560,00 | € - | 28 |
| Kruipruimte en kelder | € - | € 340,00 | € 529,00 | € 340,00 | 29 |
| Vloeren | € - | € - | € - | € - | 30 |
| Fundering | € - | € - | € - | € - | 32 |
| Afvoeren en riolering | € - | € - | € - | € - | 33 |
| Balkons, dakterrassen | € - | € - | € 315,00 | € - | 34 |
| Gevels exterieur | € - | € 460,00 | € - | € 460,00 | 35 |
| "Buiten het object" | € - | € - | € - | € - | 37 |
| Bijgebouwen en/of opstallen | € - | € - | € 5.500,00 | € - | 38 |
| Totaal | € 30.045,00 | € 6.200,00 | € 17.794,00 | € 36.245,00 | |

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.

Er is bij aanvang van de inspectie gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn welke mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden, verkopende partij heeft aangegeven dat dit onbekend is.

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

Bij aanvang van de inspectie is er gevraagd of er gebreken bekend zijn aan de installaties welke mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden, verkopende partij heeft aangegeven dat dit onbekend is.

Asbest

Er is asbestverdacht materiaal aanwezig. Ondanks het feit dat deze inspectie geen asbestinventarisatie is, maken we hiervan toch melding als dit bekend is. Indien u zekerheid wenst, dient u een asbestinventarisatie of een materiaalanalyse uit te laten uitvoeren. Pas dan is bekend of er werkelijk asbest is, alsmede de hoeveelheid, de locatie en het risico. Aan de hand van deze rapportage kan hierover geen uitspraak worden gedaan.

- ⚠ Ondanks het feit dat één of meerdere onderdelen zijn gesignaleerd als asbestverdacht materiaal, benadrukken we dat het mogelijk is dat ook op andere plaatsen asbest aanwezig is, deze inspectie is heel nadrukkelijk geen asbestinventarisatie.

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, spuitasbest, tegels etc. Indien hierover zekerheid gewenst is dient altijd nader onderzoek danwel een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

- i Ga nooit in asbest boren of zagen, of het op een andere manier bewerken. Hierbij komen vezels vrij die ingeademd kunnen worden. Spuitasbest, dat vroeger gebruikt werd als isolatiemateriaal, moet volledig worden afgedekt of verwijderd worden. Bij verkoop is het verplicht om asbest in het object te melden, het wordt gezien als een verborgen gebrek. Het is mogelijk dat de nieuwe eigenaar u vraagt om het object asbestvrij op te leveren. Hiertoe bent u niet verplicht. Maar als dit met de nieuwe eigenaar wordt overeengekomen, kan dat het beste schriftelijk worden vastgelegd. De nieuwe eigenaar kan de schade (bijvoorbeeld reinigingskosten) verhalen als er na verhuizing nog asbest aanwezig is. Hetzelfde geldt als het asbest niet volgens de regels is verwijderd, laat het daarom door een erkend bedrijf uitvoeren.

- i Hechtgebonden: Hechtgebonden materialen bevatten veel cement, lijm of kunststof. De asbestvezels zitten verankerd in het materiaal. De kans op het vrijkomen van asbestvezels in de lucht is hierdoor heel beperkt. Als deze materialen niet mechanisch worden bewerkt en blijven zitten, is het risico op inademing van de vezels dus erg klein.

Niet hechtgebonden: Dit materiaal is zacht en brokkelt makkelijk af. Het gevolg hiervan is dat na verloop van tijd spontaan asbestvezels vrijkomen, bijvoorbeeld door aanraking, trillingen en andere niet-mechanische bewerkingen.

Let op: hechtgebonden asbest kan op den duur niet-hechtgebonden asbest worden doordat het cement oplost. Ongecoate platen ouder dan tien jaar die zijn blootgesteld aan regen, zijn vaak als niet-hechtgebonden asbest te beschouwen.



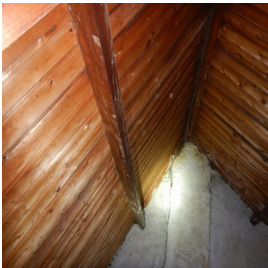
2. Constructie en trappen

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.



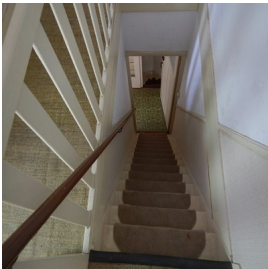
Dakconstructie: doorzadeling van dakvlak

Het is zichtbaar dat er een doorzadeling van de dakconstructie (balken) aanwezig is. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Er zijn bijvoorbeeld pannen met een ander soortelijk gewicht dan oorspronkelijk aangebracht of er is een wijziging in de constructie aangebracht doordat er een dakkapel of een dakraam is geplaatst. Indien de situatie verslechtert, kunnen gordingen, spanten of andere soorten van verstevigingen aan de binnenzijde van het dakvlak alsnog worden aangebracht.



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.

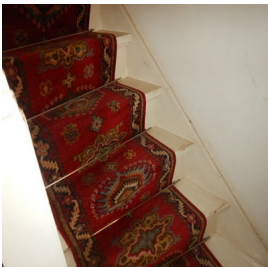


Trappen: conditie van de trap(pen)

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

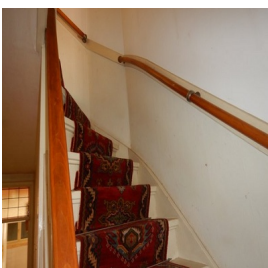
Trappen: stabiliteit

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 voldoende. De optrede is, de hoogte naar de volgende trap treden. De aantrede is voldoende en de trap kan goed functioneren.




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.



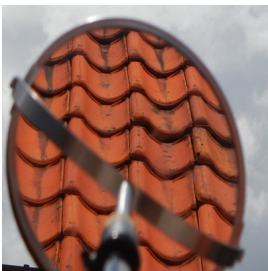
3. Daken, schoorsteen

Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking

 Tijdens de keuring wordt niet beoordeeld of uw dak geschikt is voor zonnepanelen. Daarvoor adviseren we navraag te doen bij de leverancier. Let wel op dat bij de keuze voor zonnepanelen (levensduur ca. 30 jaar) ook de restlevensduur van de dakbedekking meegenomen wordt. Dat kan voor extra kosten zorgen.


 Rekening houden met regulier onderhoud aan de dakpannen. 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.



Hoofddak: dakpannen op dakbedekking bij dakkapel

De dakpannen boven de platte daken van de dakkapellen rusten op de dakbedekking van de dakkapel. Hierdoor kan er schade aan de dakbedekking ontstaan en is er een verhoogd risico op lekkage aanwezig. Advies: tussen de onderste dakpannen en de dakbedekking een panlat plaatsen. Deze mag niet geschroefd worden. Hierna moeten de pannen vrij liggen van de bedekking.

 Directkosten - Termijncosten € 240,00 Verbeterkosten -




Hoofddak: waar nodig de dakpannen herschikken


De dekking van het pannendak is niet optimaal en vormt een verhoogd risico op lekkage, zeker bij slagregen of stuifneeuw. Naast het reguliere onderhoud adviseren we per direct het dak te controleren op gebreken, daar waar nodig een pan vervangen en/of qua dekking corrigeren (recht leggen).

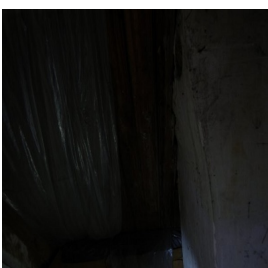
 Directkosten € 270,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

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: 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.



3. Daken, schoorsteen



Dakbeschot: vochtplekken (niet actief)

Er zijn (oudere) vochtplekken waarneembaar. Door middel van een meting is vastgesteld dat deze niet actief zijn.

- ! Oude of actieve lekkages kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van het materiaal. Bij oude sporen van lekkage kan er reeds houtrot aanwezig zijn.
- i Indien gewenst kan esthetisch herstel worden uitgevoerd om deze vochtplekken weg te werken, waarbij we opmerken dat, indien schilderwerk wordt toegepast, u het werk eerst door middel van een verfsysteem moeten 'isoleren'. Dergelijke vochtplekken blijven zelfs door nieuw schilderwerk zichtbaar indien de voorbehandeling niet correct wordt uitgevoerd.



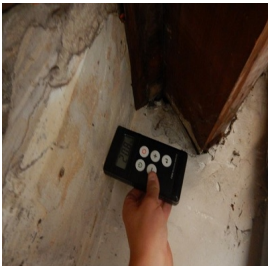
Conditie van de schoorsteen

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: voegwerk aan het verzanden

Het voegwerk van de schoorsteen is aan het verzanden en/of uitgespoeld. Hierdoor is er een verhoogd risico op lekkage. Advies: voegwerk vernieuwen. Hierna het voeg-/metselwerk hydrofoberen (waterafstotend impregneren)

| | | | | | | |
|---|--------------|------------|---------------|---|----------------|---|
| € | Directkosten | € 1.440,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|---|--------------|------------|---------------|---|----------------|---|



Schoorsteen: Slaat vocht door

Het metselwerk van de schoorsteen slaat vocht door. Dit kan schade veroorzaken in achtergelegen materialen. Om het doorslaan van vocht te beperken kan het metselwerk van de schoorsteen worden geïmpregneerd.

| | | | | | | |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € | Directkosten | € 210,00 | Termijnkosten | - | 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 2 schoorste(e)n(en).

Dak aanbouw

De dakbedekking verkeert in een voldoende conditie. De technische conditie van de materialen is voldoende. Jaarlijks inspectie op gebreken uitvoeren.

- 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 dakbeschot: 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 dakbeschot.



3. Daken, schoorsteen

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.

Aanbouw: randafwerking van het dak

Er zijn geen gebreken aan de randstroken (onderdeel van de dakbedekking). De aansluitingen ter plaatse van dakdoorvoeren en schoorstenen (indien van toepassing) vertonen geen zichtbare gebreken.

Loodstroken aanbouw: geheel zeer oud (vervangen)

De loodstroken zijn zeer oud. Het materiaal is versleten. De technische levensduur is ten einde. Indien er geen actieve lekkages zijn, kan het vervangen hiervan mogelijk nog even worden uitgesteld. Vooralsnog houden wij rekening met het direct vervangen van de loodstroken (vanwege het hogere risico op lekkage met alle mogelijke gevolgschade).



| | | | | | |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| Directkosten | € 385,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|



Erkerdak: loodslabbe gebreken gevelaansluiting

Er zijn gebreken aan het loodwerk. Hier is meestal geen eenvoudig herstel mogelijk en moet nieuw lood worden aangebracht tot aan het binnenspouwblad, voor zover dit aanwezig is. Reparaties worden meestal uitgevoerd door middel van het inslijpen in een hoger gelegen voeg. De voeg wordt dan 4 cm ingeslepen. Hierna kan het geheel weer functioneren als bedoeld.



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



Erkerdak: dakbedekking gebreken (vervangen)

De dakbedekking is economisch afgeschreven er zijn meerdere gebreken. Het geheel verkeert in een slechte conditie en moet per direct worden vervangen.



| | | | | | |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| Directkosten | € 890,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|



Door de slechte conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschoot, wat tijdens de inspectie nog niet zichtbaar was.

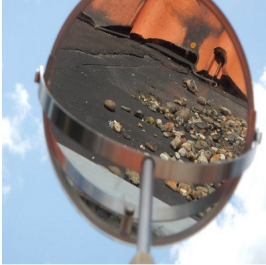
Algemene opmerkingen



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. Per direct moet er een nieuwe dakbedekking worden aangebracht. Door de slechte conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschoot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was.

€ Directkosten € 1.500,00 Termijnkosten - 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.

Dakkapel: achterzijde

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

Dakkapel: voorzijde

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



Dakkapel: komt los onder kozijn / zijwang

Meerder loodwerk komt los onder het kozijn/de zijwang. Hier is meestal geen eenvoudig herstel mogelijk en moet nieuw lood worden aangebracht. Een dergelijke vervanging van lood is zeer arbeidsintensief en is dus een ingrijpende operatie. Het deel arbeidskosten om dit te realiseren is zeer fors. De huidige situatie is niet afwaterend en veroorzaakt een wel of niet zichtbare lekkage.

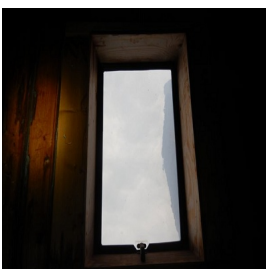
€ Directkosten € 390,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -



Dakkapel zijwangen: zinkwerk

De zijwangen zijn voorzien van een zinken afwerking. Zink heeft bij normaal onderhoud een levensduur van circa twintig jaar. Hierna treedt materiaalveroudering op en is herstel zeer beperkt mogelijk. Zink heeft een lange levensduur dankzij een zelfbeschermende laag, ook wel 'patinalaag' genoemd. In dit geval verkeert het zink in een dermate slechte conditie dat het geheel dient te worden vervangen.

€ Directkosten - Termijnkosten € 540,00 Verbeterkosten -



Dakraam en/of dakramen klein: geheel niet waterdicht (geheel vervangen)

Het dakraam is niet waterdicht en dient in zijn geheel te worden vervangen, er is een risico op actieve lekkage bij regenval.

€ Directkosten € 520,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -



5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



Goten

- ⚠ In verband met hoogte, onbereikbaarheid of andere verandering is beperkt onderzoek uitgevoerd aan de goot en/of goten, deze konden tijdens de inspectie niet geheel worden geïnspecteerd.

Goten: gedateerd (direct)

De goten zijn (deels) gedateerd c.q. economisch afgeschreven of vertonen diverse zwakke plekken en/of gebreken. Per direct dienen deze goten vernieuwd te worden.

€ Directkosten € 900,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

- ⚠ De goten zijn i.v.m. de bereikbaarheid slechts steekproefsgewijs geïnspecteerd.

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 € 440,00 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 € 1.380,00 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: onvoldoende geventileerd

Het lijkt erop dat de ruimtes achter boeiboorden en/of overstekken onvoldoende of matig zijn geventileerd, dit zou in de constructie kunnen leiden tot condensvorming met mogelijk gebreken tot gevolg. Visueel is dit ten tijde van de inspectie niet waar te nemen, ook is hier geen zekerheid over te geven. Preventief kan deze ventilatie alsnog en eenvoudig worden aangebracht middels het boren van gaten en plaatsen van roostertjes.

€ Directkosten - Termijnkosten - Verbeterkosten € 160,00



5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



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.



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 m² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m² 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.

Afwerking van plafond


-  In het object zijn een of meer tempexplafonds of -wandafwerkingen aanwezig. De afwerking met tempex geeft een verhoogd risico bij brand. Wij adviseren daarom deze materialen te verwijderen en af te werken met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij of bereken zelf nauwkeurig uw kosten.

Conditie stucwerk / afwerking

De plafonds of een deel daarvan zijn voorzien van stucwerk. Door werking (krimpen 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.

Meerder stucwerk zit los, klinkt hol en/of er zijn andere gebreken. In dit geval is het stucwerk ouder en is in principe de technische levensduur ten einde.


| | | | | | |
|--|---|---------------|----------|----------------|---|
|  Directkosten | - | Termijnkosten | € 540,00 | Verbeterkosten | - |
|--|---|---------------|----------|----------------|---|

-  Het stucwerk in het object is gedateerd. Aangenomen mag worden dat er scheurvorming en losse plekken aanwezig zijn in de plafondafwerking die visueel niet waarneembaar zijn. Ouder stucwerk hangt soms nog aan een rieten onderconstructie. De binddraadjes van dit riet aan het onderliggende rachelwerk roesten en verliezen hun functie, waardoor er meestal gebreken ontstaan.

Stucwerk scheurvorming


Incidenteel is scheurvorming in het stucwerk aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, ouderdom, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. De gebreken kunnen esthetisch worden hersteld.

| | | | | | |
|--|---|---------------|----------|----------------|---|
|  Directkosten | - | Termijnkosten | € 480,00 | Verbeterkosten | - |
|--|---|---------------|----------|----------------|---|

-  Indien herstel wordt uitgevoerd, adviseren we de scheuren breder en dieper te maken. Het aanbrengen van een strook gaas voordat nieuw stucwerk wordt aangebracht, is wel aan te raden. Hierna kan het geheel worden hersteld en afgewerkt conform het bestaande werk.




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 los stucwerk in de wanden aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden blijken dat er meer los stucwerk of gebreken zijn, die nu visueel niet waarneembaar zijn. Genoemde kosten zijn een stelpost. Pas na een totaaloverzicht kunnen de exacte kosten worden bepaald.

| | | | | | |
|--|---|---------------|----------|----------------|---|
|  Directkosten | - | Termijnkosten | € 810,00 | Verbeterkosten | - |
|--|---|---------------|----------|----------------|---|



6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



Wanden: scheurvorming

Conform onderstaande specificatie zijn gebreken opgemerkt aan dit onderdeel, voor het totaal van dit bouwkundige element kan rekening gehouden worden met een kostenpost voor niet noodzakelijk herstel.

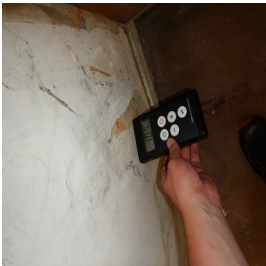
| | | | | | |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 480,00 |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|

Door de inspecteur is vastgesteld dat scheurvorming in wanden aanwezig is, het betreft de volgende onderdelen: Op diverse locaties.

Wanden scheurvorming: werking en zetting

In de wanden is scheurvorming aanwezig. De vermoedelijke oorzaak hiervan is een natuurlijke werking en zetting van de materialen. Dit heeft dus geen constructieve betekenis. De gebreken aan de wand en de afwerking kunnen worden hersteld conform het bestaande werk.

! De wanden zijn incidenteel gecontroleerd. Wij benadrukken dat na verwijdering van wandafwerkingen e.d. meer scheurvorming en/of andere gebreken zichtbaar kunnen worden.



Wanden/plafonds: vochtmeting

Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en) en/of plafond(s). De huidige situatie kan gehandhaafd blijven. Er van uitgaande dat de gemeten uitkomst een gemiddelde is, stellen we vast dat het vochtgehalte normaal is. 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 het materiaal gemeten. Daar waar wandafwerkingen aanwezig zijn, zoals voorzetwanden, is een dergelijke meting niet mogelijk.

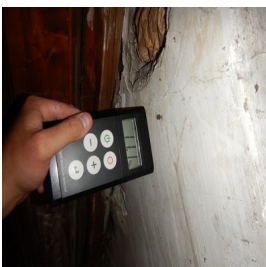


Tegelwerk zit los

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 herstelkosten zijn gebaseerd op reparatie en aanhelen van de huidige afwerking conform het bestaande werk.

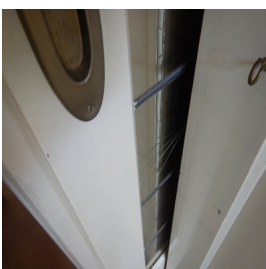
Tegelwerk beschadigd

Als afwerking zijn tegels aangebracht. Er zijn diverse (overige) gebreken en/of schade aan dit tegelwerk. De benoemde herstelkosten zijn gebaseerd op reparatie en aanhelen van de huidige afwerking conform het bestaande werk.



Oud stucwerk

i In het object is het stucwerk van de wanden en de plafonds deels of geheel gedateerd. Bij het verwijderen van behang of overige wandafwerkingen dient u er rekening mee te houden dat er in de meeste gevallen meer stucwerk los zal komen dan verwacht.



Vochtplek niet actief

In de wand(en) is schade van een oude lekkage / vochtprobleem aangetroffen. De oorzaak is, zo het lijkt, reeds verholpen. Er zijn geen verhoogde percentages vocht meer gemeten.



6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



Schilderwerk kozijnen binnenzijde

Aan de binnenkozijnen, ramen, deuren en het schilderwerk dient onderhoud te worden uitgevoerd. Gebreken herstellen, schilderwerk afwerken en aanhelen conform het bestaande werk.

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

Hang en sluitwerk kozijnen in het object

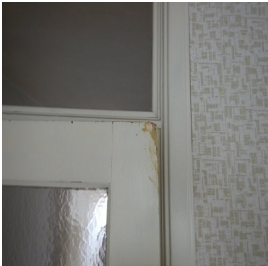
Er zijn diverse gebreken aan het hang- en sluitwerk. Advies: onderhoud en herstel van de gebreken aan het hang- en sluitwerk uitvoeren.

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | € 245,00 | Verbeterkosten | - |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|

Glasbreuk binnendeuren, ramen en kozijnen

Er is in het object glasbreuk aanwezig, de beglazing met breuk dient te worden vervangen.

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | € 290,00 | Verbeterkosten | - |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|



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.

-  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 verfwerking.




Kozijnen: onderdelen bekleed met plaatmateriaal


-  Één of meerdere onderdelen (deuren, borstweringen e.d.) zijn bekleed met een houten plaat. Hierdoor zijn de deur of kozijn stijlen niet geïnspecteerd. bijna altijd zal blijken dat deze achter de niet originele aftimmering is aangetast door houtrot. In principe kan bij goed onderhoud de deur (inclusief aftimmering en eventueel verborgen houtrot) functioneren. Derhalve zijn geen vervangingskosten opgenomen.



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 voorzijde; 1e verdieping achterzijde; Dakkapel op dakvlak achter; Dakkapel op dakvlak voor. 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.

| | | | | | |
|--|-------------|---------------|---|----------------|---|
|  Directkosten | € 15.000,00 | 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.

| | | | | | |
|--|---|---------------|---|----------------|----------|
|  Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 160,00 |
|--|---|---------------|---|----------------|----------|



Kozijnen: hang en sluitwerk

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

| | | | | | |
|--|---|---------------|----------|----------------|---|
|  Directkosten | - | Termijnkosten | € 405,00 | 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.
-  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.



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



Beglazing: conditie van de enkele beglazing

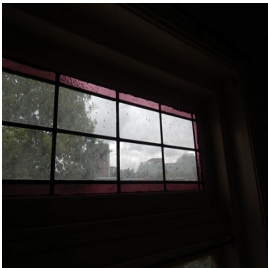
Er is breuk in de beglazing opgemerkt/aanwezig. Hierdoor kan lekkage ontstaan. Beglazing met breuk dient te worden vervangen.

| | | | | | | |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € | Directkosten | € 315,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|

In dit object zijn in verband met het (deels) aanwezige enkele glas energiebesparende maatregelen mogelijk. Zo kan de enkele beglazing worden vervangen door bijvoorbeeld HR++ beglazing.

! 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 Enkele beglazing kent ten opzichte van isolatieglas nadelen, zoals: geen geluidsisolatie, het is energie-onzuinig en het condenseert. De investeringen om enkel glas te vervangen door isolerende beglazing verdient zich veelal binnen vijf jaar terug door besparing van energiekosten. De comfortverbetering is een aardige bijkomstigheid.



Beglazing: glas in lood

Het glas in lood verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt.

i Glas in lood is de benaming voor een vensterraam, bestaande uit stukken glas, gevat in loodlijsten. In een eenvoudige uitvoering vormen de loodlijsten een rechthoekig raamwerk, waarin stukken blank vensterglas gevat zijn. Glas in lood werd destijds gemaakt omdat een raam uit een stuk niet te maken viel. Men treft glas in lood wel aan in oude herenhuizen, maar vooral in kerken, waar het zicht van binnen op de ramen door het invallende licht het kunstzinnige karakter doet uitkomen. Glas in lood is qua warmteverlies ten minste net zo energie-onzuinig als enkele beglazing. Energiebesparing is hier dus mogelijk.

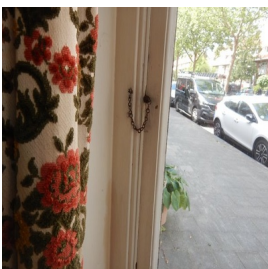
i Enkele beglazing kent ten opzichte van isolatieglas nadelen, zoals: geen geluidsisolatie, het is energie-onzuinig en het condenseert. De investeringen om enkel glas te vervangen door isolerende beglazing verdient zich veelal binnen vijf jaar terug door besparing van energiekosten. De comfortverbetering is een aardige bijkomstigheid. Zodra vervanging of herstel van enkel glas in lood aan de orde is, zou u dit kunnen overwegen.



Kozijnen: ramen/deuren lopen aan of klemmen

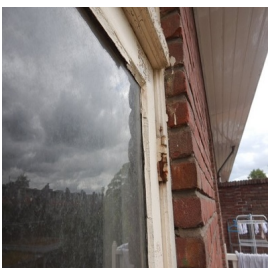
Er is steekproefsgewijs vastgesteld dat één of meerdere ramen/deuren klemmen of aanlopen bij het openen en afsluiten. Bij de meeste kozijnen kan dit euvel middels afstellen worden verholpen, bewegende onderdelen periodiek onderhouden en schoonhouden.

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



Kozijnen: defecten gewichten bij schuiframen

Er zijn gebreken aan de gewichten, bevestiging, ophanging of bekabeling van de gewichten om de schuiframen te doen functioneren, deze gebreken kunnen worden hersteld. Omdat pas na demontage van afwerkingen kan worden bepaald welk herstel nodig is zijn geen kosten begroot. Sowieso is direct of op termijn herstel niet noodzakelijk.



Kozijnen: regulier onderhoud aan H&S

Het hang en sluitwerk is steekproefsgewijs gecontroleerd. Regulier onderhoud aan deze voorzieningen dienen jaarlijks te worden uitgevoerd. Het smeren van bewegende delen is meestal voldoende.



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



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: het hele object. 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 | € 2.750,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|---|--------------|------------|---------------|---|----------------|---|

Waterslagen

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

- i** 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



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 herstelkosten zijn gebaseerd op reparatie en aanhelen van de huidige afwerking conform het bestaande werk.

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

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

Het voeg- en/of kitwerk in de keuken is gecontroleerd. Dit verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

 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: werkblad, wasbak aansluiting lek

De wasbak en/of het werkblad dienen naadloos op elkaar en op de wanden aan te sluiten en/of in elk geval dient de aansluiting tussen deze elementen waterdicht te zijn. In dit geval zijn er gebreken. Die dienen te worden hersteld. Het herstel lijkt eenvoudig mogelijk door de aansluitingen daar waar nodig te voorzien van nieuw kitwerk e.d.

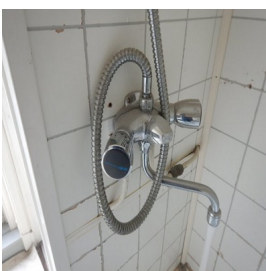
| | | | | | | |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € | Directkosten | € 260,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|

Keuken: bevestiging kraan

De bevestiging van de kraan is voldoende. Hier zijn geen gebreken geconstateerd.

Keuken: apparaten

Één of meerdere apparaten zijn niet aanwezig of verwijderd. Hiervan wordt slechts een melding gemaakt, het spreekt voor zich dat de keuken zonder deze apparaten niet voldoende en/of compleet kan functioneren. Er dient dan ook rekening gehouden te worden met bijkomende kosten in verband met deze ontbrekende apparaten.



Badkamer: kraan lekt

De kraan functioneert slecht waardoor deze kan gaan lekken of reeds lekt. Op termijn dient u er rekening mee te houden dat deze vervangen moet worden. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat door middel van een reparatie en indien nodig door vervanging van rubbers deze weer voldoende kan functioneren.

| | | | | | | |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € | Directkosten | € 135,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|

Badkamer: kraan defect

De kraan is defect en kan niet functioneren. Op termijn dient u er rekening mee te houden dat deze vervangen moet worden. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat door middel van een reparatie en indien nodig door vervanging van rubbers of aanbrengen van ontbrekende onderdelen deze weer voldoende kan functioneren.

| | | | | | | |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € | Directkosten | € 135,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|



BOUWKUNDIG RAPPORT

8. Keuken, toilet en badkamer



Badkamer: gebreken aan kitwerk (beperkt)

Het aanwezige kitwerk verkeert in een matige conditie. Op termijn deels het kitwerk vervangen en gebreken herstellen.

| | | | | | | |
|---|--------------|---|---------------|----------|----------------|---|
| € | Directkosten | - | Termijnkosten | € 165,00 | 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

De wandafwerking is op enkele plaatsen (indien en voor zover aanwezig) gecontroleerd op bevestiging. Hieraan zijn geen gebreken geconstateerd.

Badkamer: gebarsten tegelwerk

Meerdere tegels zijn gebarsten. Dit kan ook te maken hebben met de werking en zetting van materialen en/of muren. De tegels met barsten kunnen worden vervangen. Indien deze niet in een watergebied zitten, kunnen de tegels gehandhaafd blijven. Het is verstandig om alert te zijn op uitbreiding van deze scheurvorming in tegels. Indien dit zich verder blijft uitbreiden, kunt u een nader onderzoek overwegen om te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.

Badkamer: tegelwerk klinkt hol

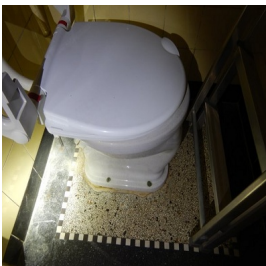
Bij het bekloppen van het tegelwerk is een "hol" geluid waarneembaar, over het algemeen betekent dit dat er een holle ruimte achter het tegelwerk aanwezig is. In elk geval is op die plaatsen de hechting met de ondergrond niet optimaal. Vooralsnog kan wat ons betreft de huidige situatie gehandhaafd blijven.

! 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).



Badkamer: tegelwerk ontbreekt

In de badkamer is deels geen tegelwerk aanwezig. Om lekkages e.d te voorkomen, is het in dit geval raadzaam om het tegelwerk aan te helen of deels nieuw aan te brengen.



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.



8. Keuken, toilet en badkamer

Toilet: gebreken (vervangen)

Er zijn gebreken aan de toiletpot, deze dient te worden vervangen.

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | € 265,00 | Verbeterkosten | - |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|



Wand / vloerafwerking toilet: los of gebarsten (beperkt)

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 herstelkosten zijn gebaseerd op reparatie en aanhalen van de huidige afwerking conform het bestaande werk.

| | | | | | |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € Directkosten | € 660,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|



Wasbak overige: kraan defect

De kraan is defect en kan niet functioneren. Op termijn dient u er rekening mee te houden dat deze vervangen moet worden. Voornamelijk wordt ervan uitgegaan dat door middel van een reparatie en indien nodig door vervanging van rubbers of aanbrengen van ontbrekende onderdelen deze weer voldoende kan functioneren.

| | | | | | |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € Directkosten | € 135,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|

Wasbak overige: gebreken wasbak

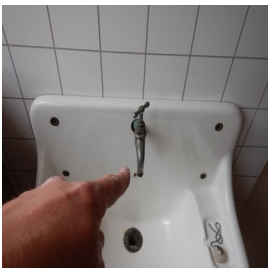
Er zijn gebreken aan de wasbak. Deze kan nog voldoende functioneren, op termijn houden we rekening met vervangen van de wasbak.

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

Wasbak overige: lekkage afvoer

De afvoer lekt. Dit gebrek kan eenvoudig worden hersteld. Indien nodig kunnen onderdelen worden vervangen.

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



Wasbak overige: geen water

De aanwezige wasbak heeft geen tappunt of het water is tijdens het onderzoek niet aangesloten. Om dit te herstellen is een stelpost opgenomen.

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 110,00 |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|



9. Verwarming en warm water



Verwarming: hoofdinstallatie

Er is geen CV systeem in het object aanwezig. Indien er verder geen voorzieningen zijn met betrekking tot het verwarmen van de woning, is er ter verbetering een PM post opgenomen met betrekking tot het aanbrengen van een CV systeem. Overige verwarmingselementen kunnen gaskachels, openhaarden e.d. zijn. Deze voorzieningen zijn dan ook als zodanig beoordeeld en in de rapportage opgenomen.

| | | | | | | |
|---|--------------|---|---------------|---|----------------|------------|
| € | Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 5.200,00 |
|---|--------------|---|---------------|---|----------------|------------|

i Uitgangspunt hierbij is dat gekozen wordt voor een centrale verwarming met meerdere afgifte bronnen, indien gekozen wordt voor bijvoorbeeld een traditionele gaskachel kunnen de berekende kosten worden verlaagd, ook indien delen van de installatie reeds aanwezig zijn en bruikbaar kunnen de kosten worden verminderd.

Verwarming: overige warmtebronnen / voorziening

! In het object is een warmtevoorziening 'open haard' en/of 'gashaard' aanwezig. Deze is niet op functioneren getest. Het rookgaskanaal en/of de schoorsteen is niet gecontroleerd. Bij twijfel wordt specialistisch onderzoek aanbevolen. Bij verbranding moet ook lucht toegevoerd kunnen worden. Laat altijd een expert kijken of een toestel, rookgasafvoer of haard voldoende kan functioneren.

Verwarming: houtkachel en/of gashaard als warmtevoorziening

! Het object is voorzien van een warmtevoorziening(en). Deze voorziening(en) is/zijn niet op functioneren gecontroleerd. Tevens kan er geen uitspraak worden gedaan over de capaciteit van deze voorziening.

i Minimaal een keer per jaar moet de schoorsteen worden geveegd. Bij continu gebruik in de winter is twee keer per jaar beter. Laat de schoorsteen dan ook meteen controleren op scheuren en lekkages.

i Zorg voor goede luchttoevoer. Volg voor de juiste manier van luchttoevoer de stookvoorschriften van de fabrikant. Ventileren (ramen of ventilatieroosters openen) is hoe dan ook noodzakelijk. Zeker in een goed geïsoleerde woning is het belangrijk om verse lucht aan te voeren via een aparte pijp direct uit de buitenlucht.



Water: gebreken aansluiting rookgasafvoer

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de rookgasafvoer. Deze gebreken geven een direct verhoogd risico voor de veiligheid en de gezondheid en dienen per direct te worden hersteld.

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

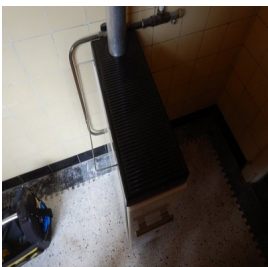
Water: gasgeiser afgesloten

Tijdens de inspectie is de gasgeiser afgesloten of niet in bedrijf, deze is niet op functioneren getest.

Water: gasgeiser vervangen

De gasgeiser is economisch afgeschreven, een goed functioneren kan niet worden beoordeeld en niet worden gegarandeerd, geadviseerd wordt de (gedateerde) gasgeiser te vervangen.

| | | | | | | |
|---|--------------|------------|---------------|---|----------------|---|
| € | Directkosten | € 1.120,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|---|--------------|------------|---------------|---|----------------|---|



Water: voorziening t.b.v warm water niet gecontroleerd

De voorziening met betrekking tot het warm water was tijdens het onderzoek afgesloten. Het functioneren van deze voorziening kon niet worden getest.



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 ouder systeem. E.e.a kan echter nog prima functioneren en kan dus gehandhaafd blijven.

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

Het aantal groepen is te weinig, beter zou zijn om het systeem uit te breiden met een aantal groepen. Hiertoe zal waarschijnlijk de installatie aangepast moeten worden. Afhankelijk van deze systeeminrichting kunnen pas de exacte kosten worden bepaald. Deze beoordeling is niet bemeten conform het huidige bouwbesluit.

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|---|----------------|------------|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 1.400,00 |
|----------------|---|---------------|---|----------------|------------|

Electra: aardlekschakelaar

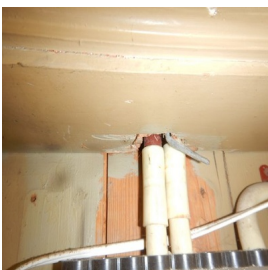
Er is geen aardlekschakelaar aanwezig. Wij adviseren u deze, indien technisch mogelijk, alsnog aan te brengen. Zeker de zogenaamde natte groepen dienen te zijn voorzien van een aardlekschakelaar.

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 580,00 |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|



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

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



Electra: stalen buis

- i Er wordt (mogelijk) gebruik gemaakt van stalen leidingen en (centraal)dozen ten behoeve van de elektra. Deze voorzieningen mogen gehandhaafd blijven. Advies: voor zover mogelijk deze, bij een eventuele verbouwing, vervangen door pvc bij veranderingen aan het systeem. Stalen leidingen zijn toegepast tot ongeveer eind jaren zestig.

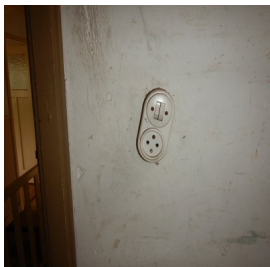


10. Electra en brandveiligheid



Electra: randaarde

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



Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

Er zijn gebreken aan de wandcontactdozen en het schakelmateriaal. De afwerking is onvoldoende en incidenteel niet veilig. Advies: klein onderhoud uitvoeren.

€ Directkosten € 195,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -



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.



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: tempex

⚠ In het object zijn een of meer tempexplafonds of -wandafwerkingen aanwezig. De afwerking met tempex geeft een verhoogd risico bij brand. Wij adviseren daarom deze materialen te verwijderen en af te werken met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij of bereken zelf nauwkeurig uw kosten.



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.



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 beugeld en/of bevestigd.

Watervoorziening: loden waterleiding

In het object zijn loden leidingen aanwezig. Deze geven een verhoogd risico m.b.t. de gezondheid. Advies: alle loden leidingen ten behoeve van het watertransport in het object vervangen door koper of tyleen (is geen wettelijk voorschrift). Loden waterleidingen geven een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Te veel lood kan leiden tot allerlei stoornissen. De leverancier is verplicht om alle loden leidingen tot aan de meter te verwijderen.



| | | | | | |
|--------------|---|---------------|---|----------------|------------|
| Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 2.800,00 |
|--------------|---|---------------|---|----------------|------------|



Lood komt voor in de lucht, de regen, de bodem en het oppervlaktewater. Lood is een zwaar metaal dat slecht afbreekbaar is. Het stapelt zich op in de bodem. Vanuit loden leidingen komt lood via het rioolwater in het milieu terecht. Dit aandeel is, vergeleken met andere bronnen, gering. Mensen krijgen lood binnen via de lucht, voeding en via loden drinkwaterleidingen in oude huizen. Teveel lood kan leiden tot schade aan het zenuwstelsel (leerstoornissen), bloedarmoede, miskramen en aangeboren afwijkingen en nierbeschadiging. Jonge kinderen zijn extra gevoelig voor lood. Een waterfilter houdt wel een aantal stoffen tegen, maar is niet geschikt om lood uit het water te halen.



Een waterfilter houdt wel een aantal stoffen tegen, maar is niet geschikt om lood uit het water te halen. Bij het koken van water verdwijnt er geen lood; het aanwezige lood komt terecht in minder water, waardoor de concentratie zelfs licht oploopt. De waterleidingbedrijven in Nederland zijn verantwoordelijk voor de vervanging van de loden leidingen tot de voordeur. De meeste van deze toevoerleidingen of dienstleidingen zijn inmiddels vervangen. Objecteigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in het object. De overheid heeft vastgesteld dat de toepassing in bestaande waterleidingen, niet zodanig schadelijk is dat het verboden en dus vervangen dient te worden.

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 | - |
|--------------|---|---------------|----------|----------------|---|



11. Water en gas



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.
-  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.



12. Ventilatie



Ventilatie systeem: natuurlijk

Het object is voorzien van een natuurlijke ventilatie. Er zijn voldoende mogelijkheden voor spuiventilatie. Het aantal reeds toegepaste mogelijkheden voor luchttoevoer- en luchtafvoeropeningen, alsmede de afmetingen hiervan, zijn voldoende.

- i** Advies: regelmatig controleren of ventilatie voldoende is/blijft. Let erop dat er altijd ook voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

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: roosters aanbrengen

In het object worden de mogelijkheden voor ventilatie onvoldoende benut. Er dienen eenvoudige aanpassingen te worden toegepast. Na uitvoering van deze werkzaamheden adviseren wij regelmatig te controleren of de ventilatie voldoende is/blijft. In één of meerdere deuren in het object roosters aanbrengen. 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: elektrische afzuiging aanbrengen

Er zijn geen en/of onvoldoende mogelijkheden voor ventilatie. Er dienen bouwkundige aanpassingen (bijvoorbeeld t.b.v. een ventilator) te worden aangebracht.

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 380,00 |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|

- i** Na toepassing adviseren wij regelmatig te controleren of de ventilatie voldoende is/blijft. Let erop dat er altijd voldoende lucht toegevoerd kan worden door de ventilatieroosters in de ramen of door de openingen onder deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

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



Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: De ventilatie is onvoldoende. Per vijf strekkende meter gevel dient er één ventilatieopening (per compartiment) te zijn ten behoeve van de kruipruimte (zowel in voor- als achtergevel).

Termijn kosten voor deze maatregel

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | € 340,00 | Verbeterkosten | - |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|



Kruipruimte

Het is geheel onbekend of er een kruipruimte aanwezig is onder het object of de te inspecteren bouwkundige eenheid. Hierover is geen informatie bekend, of ten tijde van deze inspectie is dat niet te achterhalen. Vloeren zijn, waar mogelijk, alleen vanaf de bovenzijde geïnspecteerd. De opgenomen kosten zijn voor vervolgonderzoek bestemd.

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 529,00 |
|----------------|---|---------------|---|----------------|----------|

- ! 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 Dergelijke vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient u dit in overweging te nemen.

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

Er is asbestverdacht zeil en/of materiaal op de vloer aangetroffen.

Er is asbestverdacht materiaal aanwezig. Ondanks het feit dat deze inspectie geen asbestinventarisatie is, maken we hiervan toch melding als dit bekend is. Indien u zekerheid wenst, dient u een asbestinventarisatie of een materiaalanalyse uit te laten uitvoeren. Pas dan is bekend of er werkelijk asbest is, alsmede de hoeveelheid, de locatie en het risico. Aan de hand van deze rapportage kan hierover geen uitspraak worden gedaan.

- ⚠ Ondanks het feit dat één of meerdere onderdelen zijn gesignaleerd als asbestverdacht materiaal, benadrukken we dat het mogelijk is dat ook op andere plaatsen asbest aanwezig is, deze inspectie is heel nadrukkelijk geen asbestinventarisatie.

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 dakbeschoot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwering, lijmen, doek, spuitasbest, tegels etc. Indien hierover zekerheid gewenst is dient altijd nader onderzoek danwel een asbestinventarisatie uitgevoerd te worden.

- ⚠ 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.
- i In de periode van 1963 tot 1980 is vinyl vloerbedekking met asbest te koop geweest, ook wel 'zeil' genoemd. Normaal gesproken komen uit deze vloerbedekking geen asbestvezels vrij, tenzij de bovenlaag versleten is. Iedere gemeente beschikt over voorschriften voor het aanbieden van asbesthoudend afval, ook voor kleine hoeveelheden. Lees ook de eerdere opmerkingen met betrekking tot asbest en dergelijke.

Vloeren: stabiliteit

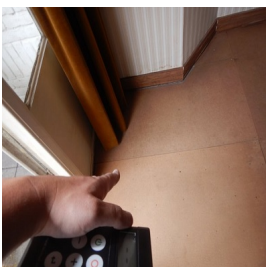
Op meerdere plaatsen is de vloer niet stabiel. Indien hiervan de directe oorzaak kan worden achterhaald, zal deze elders in dit rapport worden benoemd en omschreven. In bepaalde gevallen kan dit uiteraard ook te maken hebben met de ouderdom van het object.

- i De houten vloeren van een object uit 1950 zullen vaker niet stabiel zijn dan van een recenter object. Bij oudere objecten gebruikte men minder sterke vloerbalken en werden er ook zo weinig mogelijk aangebracht, zodat er dus soms teveel verwacht wordt van het vloerbeschoot dat een te grote overspanning moet overbruggen. Met het aanbrengen van extra balken wordt dan de benodigde stabiliteit alsnog verkregen.

Vloeren: stabiliteit

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



Vloeren: vocht percentage begane grond

Er is op enkele plaatsen langs de begane grondvloer een vochtmeting uitgevoerd. De uitkomst is aan de hoge kant, maar nog niet onacceptabel. Voor dit herstel zijn geen kosten opgenomen.

-  Zodra het vochtgehalte hoger wordt, zal alsnog herstel uitgevoerd dienen te worden. De hoogte van het vochtgehalte is afhankelijk van weersinvloeden en stookgedrag. Lees ook alle informatie met betrekking tot de fundering en de ventilatie in de kruipruimte.
-  Een te hoog vochtgehalte kan ook schade veroorzaken aan plinten, deurposten, kozijnen en dergelijk, meestal is dit aan buitenzijde niet zichtbaar omdat dit houtwerk wordt aangetast vanaf de onder of achterzijde van het materiaal.
-  Een te hoog vochtgehalte kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Het optrekkend vocht kan op verschillende manieren (preventief) worden bestreden door middel van het verbeteren van de ventilatie in de kruipruimte of door het injecteren van de betreffende muren ter plaatse van het maaiveld.




Vloeren: ontbrekende onderdelen zoldervloer

Aan de zoldervloer ontbreken onderdelen (planken e.d) of deze zijn niet veilig voldoende aangebracht zodat delen van de vloer als niet aanwezig moeten worden beschouwd. De situatie is bij het ontbreken van onderdelen altijd onveilig, hierdoor is er een risico bij het belopen of betreden van de zolder. Deze gebreken aan de zoldervloer dienen te worden hersteld indien deze ruimte in gebruik wordt genomen, indien deze ruimte niet wordt gebruikt adviseren wij u bij de ingang een waarschuwing te plaatsen zodat eventuele betreders over de gevaarlijke situatie zijn geïnformeerd. Eventuele kosten voor herstel van deze vloer zijn niet begroot.



Vloeren: zoldervloer (deels) niet beloopbaar

De zoldervloer is (deels) niet beloopbaar, er ontbreken onderdelen aan de planken en/of balklaag of deze zijn niet veilig voldoende aangebracht of geheel niet aanwezig. De situatie is onveilig, hierdoor is er een risico bij het belopen of betreden van de zolder. Eventuele kosten voor herstel van deze vloer zijn niet begroot.

-  Een deugdelijke vloer dient aangebracht te worden indien deze ruimte gebruikt gaat worden, indien deze ruimte niet wordt gebruikt adviseren wij u bij de ingang een waarschuwing te plaatsen zodat eventuele betreders over de gevaarlijke situatie zijn geïnformeerd.



Vloeren: granito vloer


Er zijn gebreken aan de granito vloer, indien de vloer in het zicht moet blijven kan zo goed als onzichtbaar herstel worden uitgevoerd, hieraan zijn echter hogere kosten verbonden. Eenvoudig herstel tegen zeer geringe kosten is uiteraard ook mogelijk, daarbij moet u er dan vanuit gaan dat over de granito vloer een vloerafwerking (bijvoorbeeld tapijt) wordt aangebracht.

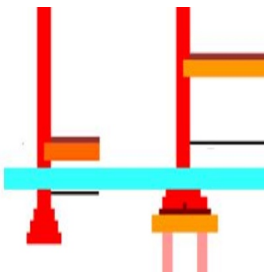


15. Fundering



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

-  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 gevarezone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.







Fundering: funderingsmethode

-  Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen geweest hoe het object is gefundeerd.
-  Met betrekking tot paal-, staal- of andere soort van fundering zijn geen gegevens bekend. Indien hierover zekerheid c.q. meer informatie gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen. Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen geweest hoe het object is gefundeerd.
-  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 gevarezone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.




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.

Riolering: loden afvoeren

In het object zijn loden afvoeren aangetroffen.

-  Een loden afvoer is opzich geen technisch gebrek maar wel een zeer oud materiaal en wordt voor deze toepassing en op deze manier al zeer lang niet meer gebruikt. Het geheel geeft een verhoogd risico op lekkage, bij eventueel voorgenomen verbouwing is het beter dit oudere loden afvoersysteem te verwijderen en te vervangen voor een deugdelijk PVC afvoer systeem.



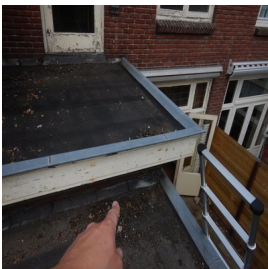


17. Balkons, dakterras



Dakterras vloer

De dakbedekking van het dakterras is elders in deze rapportage beoordeeld als de dakbedekking van de aanbouw en/of overige platte daken.



Dakterras balustrade: delen ontbreken

Er zijn gebreken aan het hekwerk en/of delen ontbreken. Deze gebreken dienen direct te worden hersteld. De aangetroffen situatie is absoluut onveilig. Directe actie is dus noodzakelijk, uitgangspunt hierbij is dat dit conform het bestaande werk of voorgaande situatie kan worden uitgevoerd.



In verband met de veiligheid van de bewoner(s) dienen zowel de verankeringen aan muur, constructie en onderdelen in een optimale conditie te verkeren.

Balkon: Bedekking / vloerafwerking niet beschermd

De bedekking / vloerafwerking van het balkon of dakterras is niet beschermd, er is nu bij regelmatig belopen een verhoogde kans op het ontstaan van gebreken met mogelijk lekkages tot gevolg. Wij adviseren om vlonders of drainagetegels op rubbers aan te brengen. Let op dat bij houten vlonders een risico aanwezig is op uitglijden bij nat worden van de vlonders.



Directkosten

-

Termijnkosten

-

Verbeterkosten

€ 315,00



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.



Constructie gevel: metselwerk

Het metselwerk boven het kozijn c.q. de dragende constructie verkeert in een voldoende en goede conditie. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Er is geen scheurvorming waargenomen het geheel kan als bedoeld functioneren.

! Het kan zijn dat achter het metselwerk nog een (stalen) latei of een andere vorm van een constructie aanwezig is. Meestal is deze niet zichtbaar. Bij oudere objecten en vochtdoorlatende gevels of aansluitingen kan er schade aan deze constructieve voorzieningen ontstaan en dus verz(w)akken. De gevolgen hiervan kunnen hoge kosten met zich meebrengen.



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 bevriezing van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevriezing zal dan weer een schilfering, ofwel afboeren van het metselwerk tot gevolg hebben.



18. Gevels exterieur



Gevels: schilderwerk

Het schilderwerk van de gevel verkeert in een matige conditie. Op termijn dient hier onderhoud gepleegd te worden. Met name de liggende delen moeten extra behandeld worden. Voor zover noodzakelijk dient er inspectie plaats te vinden en herstel van de gebreken aan de zwakke plekken. Indien nodig of als dat zal blijken, moeten enkele onderdelen vervangen worden. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

€ Directkosten - Termijncosten € 460,00 Verbeterkosten -

! Hierbij is bijzonder gelet op bewust verborgen of gecamoufleerde gebreken. Deze zijn niet opgemerkt of aangetroffen. Uiteraard kunnen gebreken door een deskundige dusdanig worden hersteld dat deze niet meer zijn te herkennen.



Overige gebreken gevel: beplanting of vervuiling

! Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.

i Verwijder elk voorjaar de begroeiing van de gevel tot minstens 50 cm onder de dakrand. Hierdoor wordt voorkomen dat deze begroeiing onder de daklijst groeit en schade veroorzaakt. Na het verwijderen van de begroeiing is er een risico dat er bouwkundige schade blijkt te zijn die tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Overige vervuiling aan gevel zoals mosgroei en dergelijke ook reinigen of verwijderen.



19. "Buiten het object"



"Buiten het object" : verzakkingen

Langs de gevel is een verzakking aanwezig. De oorzaken hiervan zouden kunnen zijn: een probleem of gebrek aan de riolering of wegspoelen van het zandbed onder de fundering. Indien deze verzakking terug blijft keren kan indien hierover zekerheid gewenst is nader onderzoek uitgevoerd worden.



Aansluiting riolering op hoofdriool

Aan de buitenzijde van het object is nog een put aanwezig die vermoedelijk direct in verbinding staat met het afvoersysteem en mogelijk met de riolering van het object.



Op zich is dit geen probleem. Dit kan echter wel enige overlast (zoals stank) veroorzaken in bijzondere situaties. Indien op enig moment de riolering of een deel ervan wordt vervangen, adviseren wij u deze put te passeren en buiten gebruik te stellen. Riolering en afvoeren zijn over het algemeen aangesloten op een 'gesloten systeem'.



20. Bijgebouwen en/of opstallen



Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: De berging verkeerd in een zeer slechte staat. Het is beter om deze te vervangen. De kosten is een stelpost. Verbeter kosten voor deze maatregel

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|---|----------------|------------|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 5.500,00 |
|----------------|---|---------------|---|----------------|------------|

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 | |
|-----------------------------------|--|
| AANVRAGER | KEURINGSINSTANTIE |
| naam: S. de Leeuw | bedrijf: Perfectkeur B.V. |
| adres: de Sitterlaan 45 | adres: Pruiwendijk 137 |
| postcode: 2313 TJ | postcode: 2989AH |
| plaats: Leiden | plaats: Ridderkerk |
| telefoon: 0683224434 | telefoonnummer: 078-6849750 |
| | naam inspecteur: K. Vooijs |
| | 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 |
| WONING | VERANTWOORDING |
| adres: De Sitterlaan 45 | Datum inspectie: 03 jul 2023 |
| postcode: 2313TK | Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: |
| plaats: Leiden |  |
| woningtype: Eengezinstussenwoning | (handtekening inspecteur) |
| bouwjaar (indicatie): 1939 | |

| KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat) | | | |
|--|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|
| | Direct noodzakelijke kosten | Op termijn noodzakelijke kosten | Totale kosten |
| Totaal algemeen | € 6.290,00 | € 1.490,00 | € 7.780,00 |
| Totaal bouwlagen | € 20.405,00 | € 1.325,00 | € 21.730,00 |
| TOTAAL WONING | € 26.695,00 | € 2.815,00 | € 29.510,00 |

| | | |
|-------------|--|-------|
| 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)

| KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------|---------|-----------------------------|---------------------------------|
| CODE | ELEMENT | LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK | ACTIE | K.V.(%) | DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN | OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN |
| A.0 | Fundering | - | - | | € 0,00 | € 0,00 |
| A.1 | Kruipruimte | - | - | | € 0,00 | € 0,00 |
| A.2 | Portiek / galerij | - | - | | € 0,00 | € 0,00 |
| A.3 | Dak | Zie voorgaande rapportage | H | N.V.T. | € 390,00 | € 540,00 |
| A.3.1 | Dakbedekking | Zie voorgaande rapportage | H | N.V.T. | € 4.165,00 | € 950,00 |
| A.3.2 | Schoorstenen | Zie voorgaande rapportage | H | N.V.T. | € 1.650,00 | € 0,00 |
| 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 |
| TOTAAL | | | | | € 6.290,00 | € 1.490,00 |

| KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN | | | | | | |
|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------|---------|-----------------------------|---------------------------------|
| CODE | ELEMENT | LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK | ACTIE | K.V.(%) | DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN | OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN |
| B.1.1 | Betonwerk gevels | - | - | | € 0,00 | € 0,00 |
| B.1.2 | Metselwerk / Gevels | - | - | | € 0,00 | € 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. | € 15.835,00 | € 525,00 |
| B.2.2 | Schilderwerk buiten | Zie voorgaande rapportage | H | N.V.T. | € 4.570,00 | € 460,00 |
| 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 | € 340,00 |
| TOTAAL | | | | | € 20.405,00 | € 1.325,00 |

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 inpannige 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 gecertificeerd 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 vervaardigingproces 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.