



Perfectkeur

Hugo de Vriesstraat 67
2313RG 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	8
3. Daken, schoorsteen	10
4. Dakkapel, dakraam	12
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	13
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	14
7. Kozijnen en beglazing (exterieur)	15
8. Keuken, toilet en badkamer	18
9. Verwarming en warm water	21
10. Electra en brandveiligheid	22
11. Water en gas	24
12. Ventilatie	25
13. Kruipruimte en kelder	26
14. Vloeren	28
15. Fundering	30
16. Afvoeren en riolering	31
17. Balkons, dakterras	32
18. Gevels exterieur	33
19. "Buiten het object"	35
20. Bijgebouwen en/of opstallen	36
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	38
Informatie bedrijf en overige diensten	43



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 360353

22 juni 2022

Pagina 3 van 43

Keuringsgegevens

Opdrachtgever	Keuringsinstantie
Organisatie : N.v.t. Naam : E. Hendriks Adres : Hugo de Vriesstraat 67 Postcode / Plaats : 2313 RG Leiden Telefoon : 0613502894	Naam : Perfectkeur B.V. Adres : Pruiwendijk 137 Postcode / Plaats : 2989 AH Ridderkerk Telefoon : 078-6849750 Email : info@perfectkeur.nl
Object	Verantwoording
Adres : Hugo de Vriesstraat 67 Postcode : 2313RG Plaats : Leiden Type object : Eengezinstussenwoning Inspectiedatum : 22-06-2022	Rapportnummer : 360353 Rapportdatum : 22-06-2022 Inspecteur : D. van Gemeren Autorisatie : A.C. Vuijk (handtekening) 

Alstublieft!

Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Hugo de Vriesstraat 67 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 38 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	€ -	€ -	€ -	€ -	8
Daken, schoorsteen	€ -	€ 400,00	€ 250,00	€ 400,00	10
Dakkapel, dakraam	€ -	€ 1.320,00	€ 120,00	€ 1.320,00	12
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ -	€ -	€ -	€ -	13
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ -	€ -	€ -	€ -	14
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ -	€ 120,00	€ 160,00	€ 120,00	15
Keuken, toilet en badkamer	€ 860,00	€ -	€ -	€ 860,00	18
Verwarming en warm water	€ 340,00	€ 130,00	€ -	€ 470,00	21
Electra en brandveiligheid	€ 425,00	€ -	€ -	€ 425,00	22
Water en gas	€ -	€ -	€ -	€ -	24
Ventilatie	€ -	€ -	€ -	€ -	25
Kruipruimte en kelder	€ 55,00	€ -	€ -	€ 55,00	26
Vloeren	€ 750,00	€ -	€ -	€ 750,00	28
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	30
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	31
Balkons, dakterrassen	€ -	€ -	€ -	€ -	32
Gevels exterieur	€ 550,00	€ 220,00	€ -	€ 770,00	33
"Buiten het object"	€ -	€ -	€ -	€ -	35
Bijgebouwen en/of opstallen	€ 765,00	€ 795,00	€ -	€ 1.560,00	36
Totaal	€ 3.745,00	€ 2.985,00	€ 530,00	€ 6.730,00	

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.



1. Algemeen

- ⚠ Voor de hele inspectie dient in acht te worden genomen dat alle uitspraken, gebreken, beoordelingen, vaststellingen uitsluitend betrekking hebben op datgene wat visueel waarneembaar is. Gebreken kunnen alsnog zichtbaar worden aan bouwkundige elementen -terwijl deze als voldoende zijn beoordeeld in deze rapportage- na verwijdering van afwerkingen, rolluiken, zonneschermen, bekledingen of andere elementen. Op basis van deze visuele inspectie zijn alle navolgende conclusies getrokken.
- ⚠ Plaatselijk kunnen tekortkomingen voorkomen. U dient rekening te houden met "regulerend onderhoud". Onze prijzen zijn gebaseerd op herstel en geen esthetische verbetering, ook beperken wij ons tot noodzakelijk herstel / reparatie en geen algehele vernieuwing. Al deze zaken kunnen de prijzen sterk beïnvloeden. Bij werkzaamheden dient u nog rekening te houden met opstart of voorrijkosten welke per leverancier kunnen variëren.

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

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

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

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

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

Samenvatting

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

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



1. Algemeen



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.



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.



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.

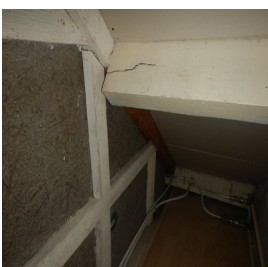
Niet hechtgebonden: Dit materiaal is zacht en brokkelt makkelijk af. Het gevolg hiervan is dat na verloop van tijd spontaan asbestvezels vrijkomen, bijvoorbeeld door aanraking, trillingen en andere niet-mechanische bewerkingen.

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.



Constructie

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



Constructie: dakkapel

De wijziging aan de constructie is voor zover zichtbaar correct uitgevoerd.



2. Constructie en trappen



Dakconstructie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie.

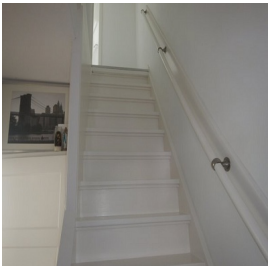


Deze inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie. De situatie is beoordeeld zoals deze tijdens de inspectie is aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.



Dakconstructie: 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.



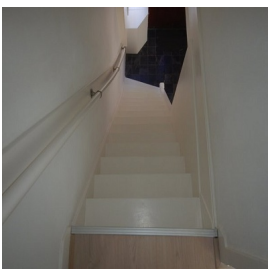
Trappen: conditie van de trap(pen)

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 traptreden. De aantrede is voldoende en de trap kan goed functioneren.



2. Constructie en trappen



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



Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: Er is losse dakbedekking zichtbaar bij de aansluiting gevel van het dakterras. Niet geheel duidelijk is of de dakbedekking overlapt is of andere gebreken vertoont. Indien gewenst wordt een nader destructief onderzoek geadviseerd. (vlonder delen verwijderen, zodat de dakbedekking goed zichtbaar wordt) Verbeter kosten voor deze maatregel

€	Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 250,00
---	--------------	---	---------------	---	----------------	----------

Planken delen / overige hout

i 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.

Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking

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

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



Hoofddak: 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	-	Termijnkosten	€ 240,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---



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.






3. Daken, schoorsteen

Schoorsteen: mosgroei / vervuild

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

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

Schoorsteen: inspectie

-  In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan de schoorsteen/dakdoorvoer(en) uitgevoerd. Wel is een gedeelte vanaf straatniveau 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.
-  Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen. De aanwezigheid van asbest in schoorstenen kan niet door middel van visuele inspectie worden vastgesteld. Indien hierover zekerheid is gewenst, verwijzen wij u naar eerdere opmerkingen m.b.t. asbestinventarisaties.

Schoorsteen: aantal schoorstenen / doorvoeren met gebreken




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

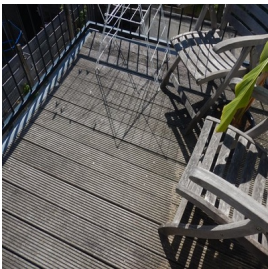
Dak of gevel doorvoeren

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



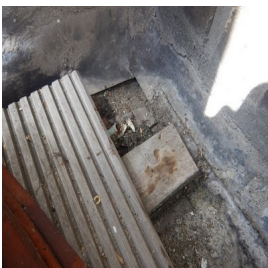
Dak aanbouw

-  In verband met een belemmering is de dakbedekking niet of onvoldoende beoordeeld en/of geïnspecteerd, derhalve is de conditie niet vast te stellen en worden geen uitspraken gedaan over de technische staat en toestand van deze dakbedekking.
-  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.
-  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.




Aanbouw: loodstroken

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



Algemene opmerkingen

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



4. Dakkapel, dakraam



Dakkapel

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

€ Directkosten - Termijnkosten € 675,00 Verbeterkosten -

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

i Opmerking bij houten 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 gebitumineerde dakbeschot.



Dakkapel: reparaties

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

Dakkapel: afvoer verbeteren

De waterafvoer van het dakkapel dakje is niet optimaal, de combinatie van deze afvoer samen met de afwatering van de zijwangen van de dakkapel zorgt voor een verhoogd risico op lekkage aan de zijanten. Door de vochtbelasting kan ook middels capillaire werking het vocht in de constructie treden. Eenvoudig risico's uitsluiten is mogelijk door de afvoer zodanig te verlengen dat deze afwatert in een volgende panholing, iets verder van de zijwangen verwijderd.

€ Directkosten - Termijnkosten - Verbeterkosten € 120,00

Dakkapel: voorzijde

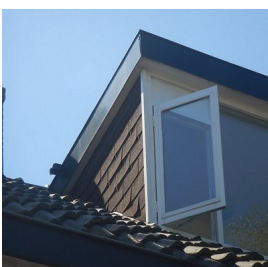
De hiervoor benoemde beoordeling betreft (ook) de dakkapel aan de voorzijde van het object.



Dakkapel: te weinig dilataties (dus risico op scheuren)

In het aanwezige loodwerk zitten te weinig dilataties (een dilatatie heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen). Dit kan op termijn leiden tot scheurvorming. Op dit moment is hier niet veel aan te doen en adviseren wij u de huidige situatie te handhaven. Tevens kunt u zelf jaarlijks controleren of er aan de huidige technische conditie van het lood iets verandert. Mocht er scheurvorming ontstaan dan is eventueel reparatie mogelijk.

i Lood mag met een maximale lengte van 1 tot 1,25 meter worden aangebracht om te voorkomen dat er scheuren in het lood ontstaan. Indien er scheuren aanwezig zijn, kunnen deze gerepareerd worden met batuband. Is reparatie niet meer mogelijk, dan moet het lood vervangen worden.



Dakkapel zijwangen: gebreken bitumen/shingles

De zijwangen zijn voorzien van een bitumineuze afwerking, dit materiaal is gedateerd en economisch afgeschreven. Ten tijde van het onderzoek zijn er gebreken, het geheel dient te worden vervangen. Wij adviseren u de zijwangen te voorzien van een onderhoudsarme bekleding.

€ Directkosten - Termijnkosten € 645,00 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: reeds reparaties uitgevoerd

- ⚠ Eerder is aan de goot reeds een reparatie uitgevoerd, dergelijke reparaties zijn op langere termijn niet meer functioneel en moeten worden herhaald of alsnog moet dan een nieuwe goot worden aangebracht.

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.



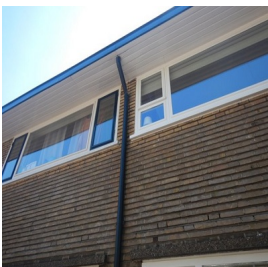
Overstekken: bekleed met een materiaal

- ⚠ De overstekken en/of boeiboorden zijn (deels) bekleed, het achterliggende hout of materiaal is hierdoor niet geïnspecteerd. Er is dus een risico op houtrot aanwezig achter de bekleding. Dit kan alleen door vervolgonderzoek vastgesteld worden om daardoor te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.
- i Tussen een afwerking en onderliggend houtwerk dienen (in verband met een risico op condensatie en mogelijk houtrot) ventilatie mogelijkheden aanwezig te zijn, materialen mogen niet vlak op een houten ondergrond worden gemonteerd.



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 veranderingen 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.

- i 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)




Conditie van plafond

Er zijn m.b.t. de plafonds geen ontbrekende onderdelen of gebreken aan de bevestiging of aan de montage.

Conditie stucwerk / afwerking

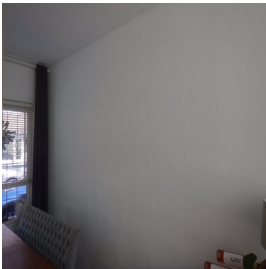
De plafonds of een deel daarvan zijn voorzien van stucwerk. Door werking (krimp en uitzetting) van verschillende materialen ontstaan er scheurtjes in aansluitingen (wand/wand of wand/plafond). Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen worden gehandhaafd. Eventueel kan esthetisch herstel worden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

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

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

Conditie stucwerk / afwerking

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




Wanden: stucwerk

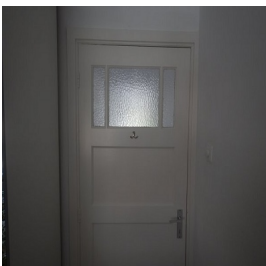
Incidenteel is gecontroleerd op de aanwezigheid van los of hol klinkend stucwerk. Dit is, daar waar gecontroleerd niet waargenomen. De wanden verkeren in een voldoende en goede conditie. Ongetwijfeld zal bij het afkloppen van alle wanden of bij het verwijderen van wandafwerkingen blijken dat er plaatselijk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



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.



Schilderwerk kozijnen binnenzijde

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

Hang en sluitwerk kozijnen in het object

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




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 verfafwerking.



Kozijnen: zwaarte en sterkte

-  Deze kozijnen en ramen zijn origineel niet bedoeld geweest voor plaatsing van zware isolerende beglazing. Er is een risico aanwezig dat op enig moment de houtverbindingen gaan 'werken', waardoor zeker de draaiende delen kunnen gaan 'uithangen', waarna bijvoorbeeld het afsluiten van ramen en/of deuren problemen kunnen gaan opleveren. Het is niet te voorzien of dit hier van toepassing gaat worden. Indien wel, dan kunnen kozijnonderdelen of ramen alsnog worden vervangen, zodat een stabiele en deugdelijke situatie gaat ontstaan.



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 prima en is goed onderhouden.

-  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.



Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

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

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



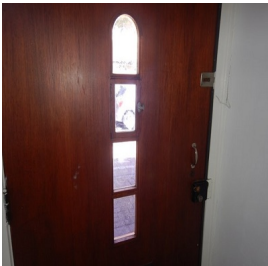
7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

De dubbele beglazing is voor zover als mogelijk gecontroleerd op lekkage of condensatie aan de binnenzijde, deze is niet aangetroffen tijdens de inspectie.

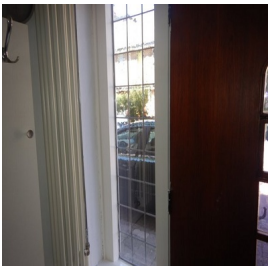
- ! Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet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



Beglazing: conditie van de enkele beglazing

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.

- 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

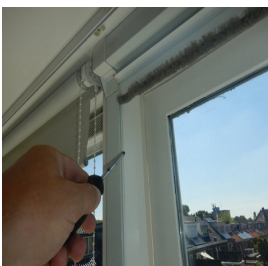
Het glas in lood verkeert in een goede conditie, er zijn geen gebreken opgemerkt.

- 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: geen ventilerende glaslatten

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



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	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



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 goed

Het exterieur schilderwerk verkeert in een voldoende conditie. Deze beoordeling is gebaseerd op een visuele inspectie. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

-  De kleur en weersinvloeden kunnen de kwaliteit van het schilderwerk beïnvloeden. Het is van belang dat er regulier onderhoud aan het schilderwerk wordt uitgevoerd. Met name de liggende delen per 2 jaar inspecteren en waar nodig onderhouden.

Waterslagen

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

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



8. Keuken, toilet en badkamer



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: geen gebreken

De aanwezig keuken is geïnspecteerd op gebreken aan o.a. tegelwerk, kitwerk, voegwerk, keukenkastdeuren, hang en sluitwerk, kastbodems, achterwanden, vocht, lamineerlagen, werkblad, wasbak, kraan en dergelijke. Hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld functioneren.

Keuken: wandafwerking

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

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.



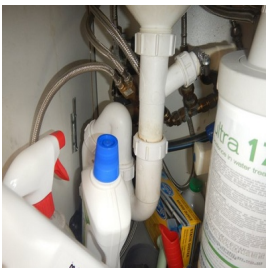
Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

Keuken: keuken kastdeuren

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

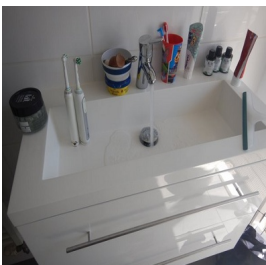
Keuken: hang en sluitwerk kastjes

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



Keuken: apparaten en afvoeren

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



Badkamer: sanitair

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



8. Keuken, toilet en badkamer



Badkamer: gebreken aan kitwerk (ernstig)

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

€ Directkosten € 220,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

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

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

Badkamer: tegelwerk hechting

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

€ Directkosten € 330,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

Badkamer: vocht achter tegelwerk wand

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

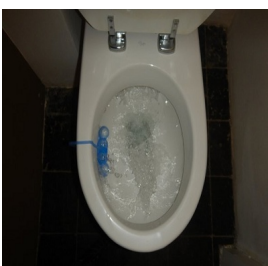
€ Directkosten € 310,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

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



Locatie: uitgevoerde vochtmeting

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



Toilet: geen gebreken

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

Toilet: gebreken montage toilet

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



8. Keuken, toilet en badkamer

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.

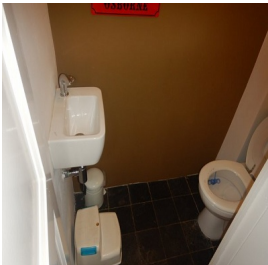
Toilet: wasbak

De wasbak is gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken waargenomen. Het geheel kan voldoende functioneren.



Toilet: Wand / vloerafwerking

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





9. Verwarming en warm water



Verwarming: hoofdinstallatie

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

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

Verwarming: bouwjaar

De warmteopwekker is van het bouwjaar 2009. De technische levensduur van de warmteopwekker is circa achtien jaar. Gezien het bouwjaar kunt u nu nog even vooruit. Hoe ouder een warmteopwekker hoe minder energiezuinig. Ook regelmatig en voldoende onderhoud kan het energieverbruik positief beïnvloeden.

Verwarming: algemeen en onderhoud

Er is voldoende onderhoud uitgevoerd. Dit bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De onderhoudskosten zijn voor een gemiddeld onderhoudscontract.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 130,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

Verwarming: expansievat

Het expansievat is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen.

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

Verwarming: roest op afgiftebronnen / leidingwerk

Het systeem is aangetast door roestvorming. Om doorroesten te voorkomen adviseren wij u de roest te verwijderen, het materiaal goed blank te schuren en het met de juiste middelen te voorzien van primer en aflak.

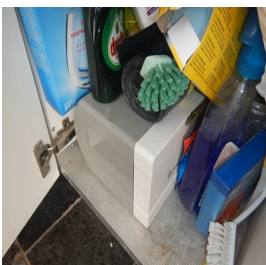
€ Directkosten	€ 340,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---



Leidingwerk systeem verwarming

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

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



Warmwater installatie

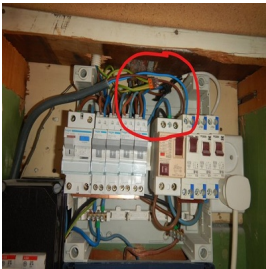
Aan de warmwater installatie zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld en voldoende functioneren.



10. Electra en brandveiligheid

Electra algemeen

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



Electra: ouderdom groepen en meterkast

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

Electra: algehele indruk groepen en meterkast

De groepen en de meterkast verkeren in een acceptabele conditie. Er zijn kleine gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. De gebreken dienen te worden hersteld. Er mogen geen openingen zijn in de kast. De kap dient vast te zitten. Er mag geen losse bedrading zijn etc. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

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

Electra: aantal groepen

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

Electra: aardlekschakelaar

- ⚠ Omdat de installatie in gebruik is geweest ten tijde van de inspectie is de aardlekschakelaar niet getest door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. U kunt hiervoor contact met ons opnemen of een plaatselijk elektricien een meting laten uitvoeren.



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



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

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



Brandveiligheid: rookmelders

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

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

Brandgevaarlijke materialen: PVC

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



11. Water en gas



Watervoorziening: geen opmerkingen

De watermeterbevestiging is voldoende. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.

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 gebeugeld en/of bevestigd.

Watervoorziening: loden waterleiding



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



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.



Koolmonoxide



Wanneer de koolmonoxidemelder in dezelfde ruimte als het toestel staat, dan moet de koolmonoxide melder op het plafond worden geïnstalleerd, op tenminste 30 cm afstand van elke muur of van welk ander obstakel dan ook. Als de melder op de muur wordt gemonteerd, moet deze hoger dan iedere deur of raam en op minstens 15 cm van het plafond geïnstalleerd worden. Als de melder wordt geïnstalleerd in een ruimte met een schuin- of puntplafond, moet deze minstens 1 meter lager worden bevestigd dan het hoogste punt in de ruimte, zolang dit hoger is dan alle aanwezige ramen en deuren. Als de melder in een kamer hangt die ver verwijderd is van het toestel, moet de melder zich bevinden in de ruimte waar de bewoners zich bevinden. Een melder moet op minstens 2 meter van het brandstof verbruikend toestel worden geïnstalleerd.



12. Ventilatie



Ventilatie systeem: elektrische ventilatoren

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

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

Tekortkomingen ventilatiesysteem

In het object zijn geen problemen waar te nemen of aanwezig die worden veroorzaakt door ventilatieproblemen.



Ventilatie: roosters

Boven de beglazing zijn roosters ten behoeve van de aanzuiging en de aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Het mechanisme is steekproefsgewijs gecontroleerd. Hierbij zijn geen gebreken waargenomen.

- 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.



13. Kruipruimte en kelder



Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: Er zijn gebreken aan de ventilatie openingen. Vervuiling van openingen is voldoende.

Directe kosten voor deze maatregel

€ Directkosten	€ 55,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	---------	---------------	---	----------------	---



Locatie vloerluik(en)

De inspectie van de vloer(en) en kruipruimte(s), zoals deze hierna in de rapportage is verwerkt, is uitgevoerd vanaf de hierna genoemde vloerluik(en) / locatie(s): In de woonkamer.

! Alle visuele beoordelingen welke betrekking hebben op de kruipruimte en vloeren gelden uiteraard alleen voor het zichtbare gedeelte vanaf luik of opening.

Beperkte kruipruimte inspectie

Tijdens het onderzoek is de kruipruimte niet geheel geïnspecteerd. Alle genoemde resultaten hebben alleen betrekking op de geïnspecteerde compartimenten. De volgende delen van de kruipruimte zijn niet of deels niet geïnspecteerd: Gehele kruipruimte behalve vanaf het vloerluik. Indien u zekerheid wenst is een nader onderzoek noodzakelijk.



Kruipruimte

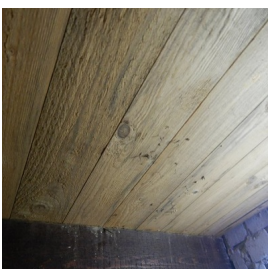
Er is een luik aanwezig dat kan worden geopend. De beoordeling van alle in deze ruimte zichtbare elementen, zijn gebaseerd op een visuele inspectie vanaf het luik.



Kruipruimte: bodem

Er is geen schimmel zichtbaar aanwezig.

i Schimmelgroei in de gebouwen is schadelijk voor de gezondheid. Bepaalde schimmelsoorten produceren namelijk giftige stoffen, mycotoxinen genaamd. Bovendien worden bij schimmelgroei enzymen gevormd, die bepaalde afbraakprocessen bewerkstelligen, waardoor een muffe geur kan ontstaan!



Kruipruimte: condensatie vloer

De vloer is niet aan de onderzijde gecondenseerd. Er is geen vochtig klimaat in de kruipruimte. De onderzijde van de vloer moet droog zijn.

i De kruipruimte dient voldoende te kunnen ventileren. De onderzijde van de vloer moet droog zijn.



13. Kruipruimte en kelder



Kruipruimte: hoogte



Er is niet voldoende hoogte in de kruipruimte. Deze is dus niet geheel en niet goed toegankelijk. Er is geen veilige kruiphoogte. Hierdoor is onderhoud en inspectie niet goed mogelijk. Bij verblijf in kruipruimtes dient u altijd ter zekerheid voor een 'wacht' bij het luik te zorgen.



Kruipruimte: overzicht



De kruipruimte is niet geheel te overzien. De inspectie is hierdoor onvolledig uitgevoerd. Eerdere opmerkingen en beperkingen (belichting en vervuiling) kunnen uiteraard ook nog eens van invloed zijn op het resultaat van de inspectie. Indien u zekerheid wenst voor dat deel wat niet is geïnspecteerd adviseren wij u alsnog een vervolg inspectie.



Kruipruimte: ventilatie

De kruipruimte is voldoende geventileerd. De ventilatie vanuit de gevel ten behoeve van de kruipruimte is voldoende.



Let erop dat de ventilatie in de kruipruimte voldoende is en blijft. U dient er regelmatig voor te zorgen dat ventilatieroosters en open stootvoegen worden ontdaan van vuil. Controleer de toe- en afvoer van lucht/ventilatie ook regelmatig in uw kruipruimte.



Onderslagbalk

De onderslagbalk in de kruipruimte of kelder welke dient als ondersteuning voor de vloer, balken of constructie verkeert in voldoende en goede conditie, hieraan zijn geen gebreken opgemerkt, het geheel kan als bedoeld functioneren.



14. Vloeren

Vloeren 1e woonlaag

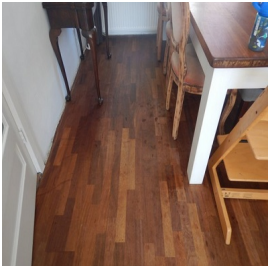
- ⚠ De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
- i Dergelijke vloeren zorgen uiteraard altijd voor enig geluidsoverlast. Bij aanschaf van een vloerafwerking dient 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

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



Vloeren: 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.

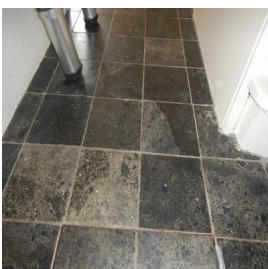
- ⚠ Zodra het vochtgehalte hoger wordt, zal alsnog herstel uitgevoerd dienen te worden. De hoogte van het vochtgehalte is afhankelijk van weersinvloeden en stookgedrag. Lees ook alle informatie met betrekking tot de fundering en de ventilatie in de kruipruimte.
- ⚠ Een te hoog vochtgehalte kan ook schade 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.
- i 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.



Plavuizen/terrazzo vloer

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

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



Plavuizen/terrazzo vloer: gebreken (los)

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

Betonnen vloeren

- ⚠ De betonvloer is aan onderzijde i.v.m het ontbreken van een luik, toegang of andere belemmering niet te inspecteren, over de technische staat en toestand van de daar aanwezige elementen onder de (deels) betonnen vloer kan geen enkele uitspraak worden gedaan.



14. Vloeren



Houten vloeren: houtaantasters

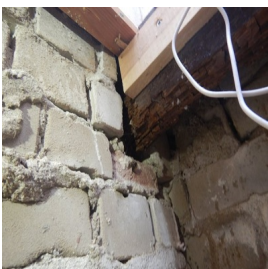
Er zijn sporen gevonden van schimmels en/of houtaantastende insecten in het vloerbeschoot of de vloerbalken en constructies. Ten tijde van het onderzoek lijken deze actief. In dit geval adviseren wij u vervolg onderzoek door een deskundige op het gebied van schimmels en houtaantasters. Hierbij kan dan balk voor balk worden geïnspecteerd en de exacte omvang van het gebrek worden bepaald.

- ⚠ Enkele houtaantasters zoals bruinrot of boktor zijn zeer moeilijk visueel waar te nemen. Om deze te traceren of te herkennen moet er al bijna een destructief onderzoek (een onderzoek waarbij onderdelen weggehaald, opengemaakt of beschadigd moeten worden om de diagnose te kunnen stellen). Deze inspectie is heel nadrukkelijk visueel. Bij nader onderzoek waarbij balk voor balk wordt 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.
- ℹ Voor het uitvoeren van het nader uit te voeren onderzoek, zijn geen kosten opgenomen. Dergelijke onderzoeken worden door de uitvoerende bedrijven in veel gevallen kostenloos uitgevoerd en/of verrekend met de eventueel uit te voeren (herstel) werkzaamheden.
- ℹ Wanneer schimmels de cellulose in hout afbreken, ontstaat bruinrot. Hout met bruinrot is donkerder van kleur. Ook zitten er scheuren in haaks op de houtnerf, vaak in een enigszins kubusvormig patroon. Ernstig aangetast hout dat droog is, laat zich makkelijk met de vingers tot poeder wrijven. Veel hout met bruinrot blijft aan het oppervlak min of meer onaangepast.



Houten vloeren: isolatie

- ℹ Kruipruimte isolatie, ook wel bodemisolatie genoemd, kan dan een goed alternatief zijn voor vloerisolatie. Het aanbrengen van isochips op uw kruipruimtebodembodem zorgt voor een warme vloer en minder koude voeten. Vochtige lucht blijft onder de laag kruipruimte isolatie en bereikt niet uw woonvertrekken. Hierdoor voelt de woning niet meer "klam" aan en kan de thermostaat een paar graden lager.
- ℹ Isolatie van houten vloer: Het isoleren van een houten vloer vraagt altijd extra aandacht. Een onjuiste isolatiemethode kan vervelende en kostbare gevolgen hebben zoals houtrot. Een belangrijk principe voor het isoleren van de houten vloer is dat de vloer altijd moet kunnen 'ademen'. Een houten vloer die goed geïsoleerd is, voorkomt problemen als houtrot en schimmels.
- ℹ De vloer is aan de onderzijde niet geïsoleerd. Hier kan dus nog een besparing worden gerealiseerd voor wat betreft de energiekosten. Wilt u exact weten wat de mogelijkheden, de investering en het rendement zijn, dan kunt u een maatwerkadvies (uitbreiding op het energielabel) laten uitvoeren.

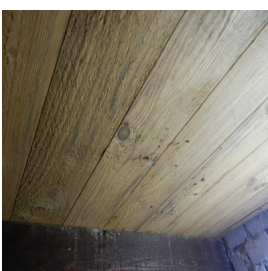


Houten vloeren: balken

Voor zover zichtbaar is één balk (bij de oplegging) rot. Een en ander heeft mede als oorzaak het optrekkend vocht in de gemetselde fundering. Advies: de vloerbalk(en) vervangen waar nodig en vloerbeschoot aanhelen conform het bestaande werk. Voor een exacte begroting (aangaande de gehele vloer) dient u een offerte aan te vragen bij een uitvoerend bedrijf. Bij sloop / herstelwerkzaamheden kan er meer schade zichtbaar worden, als dat er tijdens het onderzoek zichtbaar was.

€	Directkosten	€ 750,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

- ⚠ Let op: in verband met de aangetroffen schade, adviseren wij u voor een exacte begroting een offerte aan te vragen bij een uitvoerend bedrijf. Deze offerte (nader onderzoek) moet zijn gebaseerd op destructief onderzoek aan de vloer(balken). Deze rapportage en de opgenomen begroting is gebaseerd op een visuele inspectie. Bij een nader uit te voeren destructief onderzoek, sloop of herstelwerkzaamheden kan er meer schade zichtbaar worden, als dat er tijdens het onderzoek zichtbaar was. Eventuele kosten voor vloerafwerking (aan de bovenzijde) zijn niet meegenomen in deze begroting.



Houten vloeren: beschoot

Het vloerbeschoot verkeert voor zover tijdens de keuring zichtbaar en geïnspecteerd in een voldoende conditie. Bij handhaving van de huidige situatie worden geen problemen verwacht. Het vloerbeschoot is beperkt geïnspecteerd.

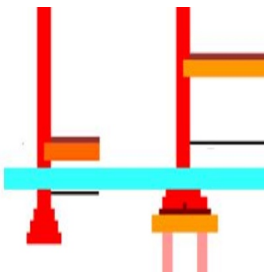


15. Fundering



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

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



Fundering: funderingsmethode

Het pand is op palen gefundeerd. Er is geen funderingsonderzoek uitgevoerd. Het soort paal (materiaal) wat bij dit object is gebruikt is niet bekend. Palen kunnen zijn gemaakt van beton, hout en stalen buispalen.





- !** Een onderzoek naar de kwaliteit van de palen is niet uitgevoerd. Indien houten palen zijn gebruikt kunnen er verschillende risico's zijn. In regiogebieden kan door diverse oorzaken paalrot (bij houten palen) ontstaan of reeds zijn opgetreden. Bij twijfel dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.
- i** Indien er een funderingscode is afgegeven, dan heeft dit de volgende betekenis: klasse 1: casco goed; handhavingstermijn tenminste veertig jaar // klasse 2: goed tot redelijk; handhavingstermijn tenminste 25 jaar // klasse 3: cascofundering matig; handhavingstermijn tenminste vijftien jaar // klasse 4: cascofundering slecht; geen handhavingstermijn te adviseren.



16. Afvoeren en riolering



Riolering

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

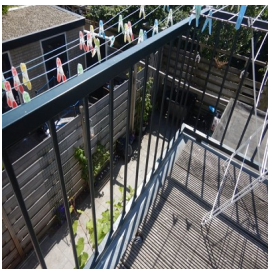


17. Balkons, dakterras



Dakterras vloer

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



Balustrade / leuning

Het dakterras is voorzien van een hekwerk/balustrade. Dit geheel verkeert in voldoende conditie, aan het hekwerk zijn geen gebreken opgemerkt. Het hekwerk kan veilig en als bedoeld functioneren.



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.



Constructie gevel: latei

Er zijn gebreken aan de latei boven het kozijn c.q. de dragende constructie. Deze gebreken kunnen worden hersteld, eventueel roestende wapening goed reinigen, isoleren met een verfsysteem en het beton aanhelen conform het bestaande werk. Zorg hierbij voor voldoende betondekking op de wapening.

€ Directkosten € 550,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

! In oudere lateien kan de wapening gaan roesten (uitzetten), waardoor schade kan ontstaan aan het beton. Dit kan van de wapening worden afgedrukt.



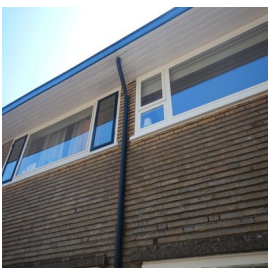
Constructie gevel: beton latei dilatatie

i Door aanwezigheid van de verschillende materialen dient aan het einde van de latei een dilatatie (een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen) aanwezig te zijn om te zorgen dat door uitzetting en krimp van materialen geen scheurvorming gaat ontstaan. Bij voorkeur is deze dilatatie voorzien van een elastische kit. In dit geval is deze dilatatie aanwezig en kan die functioneren als bedoeld. Zowel de gevel als de latei kunnen hun 'spanningen' kwijt.

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.



18. Gevels exterieur



Gevels: conditie stenen (metselwerk)

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

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

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



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

Gevels: vervuiling

De gevel en/of gevelbekleding is vervuild. Voor het reinigen hiervan zijn geen kosten opgenomen. Dit wordt gezien als regulier maar wel noodzakelijk onderhoud.



Overige gebreken gevel: roestende ijzeren materialen

In de gevel is roestend ijzer waargenomen, daar waar voorheen iets aan de gevel is gemonteerd geweest, is dit metaal niet of onvoldoende verwijderd. Het roestende ijzer dient te worden verwijderd, daar waar nodig de gevel herstellen conform het bestaande werk.



Directkosten	-	Termijnkosten	€ 220,00	Verbeterkosten	-
--------------	---	---------------	----------	----------------	---



Roestend ijzer gaat uitzetten, er ontwikkelen zich tevens enorme krachten die zelfs scheurvorming in metselwerken of gevels kunnen doen ontstaan.




19. "Buiten het object"



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: Meerder voegwerk (lintvoeg) boven de loodstrook ontbreekt of komt los uit de gevel, het lood verkeerd nog in een voldoende conditie. Hier is eenvoudig herstel mogelijk en kan het voegwerk (deels) worden vervangen of aangeheeld.

Directe kosten voor deze maatregel

€ Directkosten	€ 115,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---



Bijgebouw: dakconstructie en dakbeschot

De zichtbare dakconstructie verkeert in een voldoende conditie. Het geheel is geïnspecteerd, voor zover dat mogelijk was. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Algeheel onderhoud is voldoende. Op termijn rekening houden met regulier onderhoud.



Bijgebouw gevels: houten delen

Er zijn gebreken bij de gevelbekleding met betrekking tot de bevestiging. Ook is er houtrot opgemerkt. De bevestiging moet verbeterd worden. Het gebrek dient te worden hersteld, voordat het zich versneld uitbreidt, waarbij de kosten sterk kunnen oplopen. Indien nodig dient u de onderdelen te vervangen, waarna één en ander kan worden afgewerkt conform het bestaande werk.

€ Directkosten	€ 650,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---



Bijgebouw: kozijnen

De kozijnen, ramen en/of deur(en) verkeren in een voldoende conditie. Regulier onderhoud dient op termijn te worden uitgevoerd. Het geheel is geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De algehele staat en technische toestand van deze onderdelen zijn voldoende.

Bijgebouw: schilderwerk kozijnen, raam en deur.

Het exterieur schilderwerk verkeert in een voldoende conditie. Deze beoordeling is gebaseerd op een visuele inspectie. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

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.

Bijgebouw: overstekken, dekspanen of ander houtwerk

De houten onderdelen zoals overstekken, dekspanen of ander houtwerk zijn gecontroleerd op gebreken, deze zijn niet opgemerkt. Het geheel verkeert in voldoende en goede conditie.



Bijgebouw: schilderwerk overstekken, dekspanen e.d

Het schilderwerk van de overstekken en/of de boeiboorden verkeert in een voldoende conditie. Op termijn klein onderhoud uitvoeren aan het schilderwerk e.d.

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.



20. Bijgebouwen en/of opstallen



Bijgebouw: goten en hemelwaterafvoeren

De goten en/of hemelwaterafvoeren, inclusief alle aansluitingen e.d., verkeren voor zover aanwezig in een voldoende conditie.



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.

Bijgebouw: asbest totaal

Er is geen asbestverdacht materiaal in het bijgebouw aangetroffen. Ondanks het feit dat deze inspectie geen asbestinventarisatie is, maken we toch melding als dit bekend is. Indien u zekerheid wenst, dient u nader onderzoek te laten uitvoeren. Pas dan is met zekerheid bekend of er wel of geen asbest aanwezig is, alsmede de hoeveelheid, locatie en het risico.



Bijgebouw: plat dak of shingles

Ten tijde van het onderzoek zijn er gebreken aan de dakbedekking aangetroffen. De algehele technische staat is matig, er dient deels herstel of vervanging te worden uitgevoerd. Tevens dient regulier onderhoud (zoals reinigen) uitgevoerd te worden.



Directkosten	-	Termijnkosten	€ 675,00	Verbeterkosten	-
--------------	---	---------------	----------	----------------	---



Oude of actieve gebreken kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van de onderliggende dakconstructie(s).



Bijgebouw: overige gebreken

Door de inspecteur zijn de volgende opmerkingen nog gemaakt voor wat betreft enkele onderdelen/gebreken aan het bijgebouw en/of opstal: De deur klemt of loopt 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	-
--------------	---	---------------	----------	----------------	---

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: E. Hendriks	bedrijf: Perfectkeur B.V.
adres: Hugo de Vriesstraat 67	adres: Pruiwendijk 137
postcode: 2313 RG	postcode: 2989AH
plaats: Leiden	plaats: Ridderkerk
telefoon: 0613502894	telefoonnummer: 078-6849750
	naam inspecteur: D. van Gemeren
	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: Hugo de Vriesstraat 67	Datum inspectie: 22 jun 2022
postcode: 2313RG	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Leiden	
woningtype: Eengezinstussenwoning	(handtekening inspecteur)
bouwjaar (indicatie): 1937	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 85,00	€ 1.720,00	€ 1.805,00
Totaal bouwlagen	€ 1.470,00	€ 340,00	€ 1.810,00
TOTAAL WONING	€ 1.555,00	€ 2.060,00	€ 3.615,00

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.	€ 0,00	€ 645,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 915,00
A.3.2	Schoorstenen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 160,00
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					€ 85,00	€ 1.720,00

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 550,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 220,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 120,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 750,00	€ 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.	€ 170,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 1.470,00	€ 340,00

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 B.1.2.1 B.1.2.2	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	§ 3.5.2
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 inpanidige 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.