



Perfectkeur

Sloterweg 179  
1171CM Badhoevedorp



## Rapportage bouwtechnisch onderzoek



**Vakkundig  
gekeurd**  
VastgoedPRO keurmerk  
Bouwkundig keurders

### Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

### Verklaring en aansprakelijkheid

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

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



## Inhoudsopgave

Onderdeel van het rapport.	Pagina
Inhoudsopgave	2
Keuringsgegevens	3
Leeswijzer rapportage	4
Kostensamenvatting	5
Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen:	
1. Algemeen	6
2. Constructie en trappen	7
3. Daken, schoorsteen	9
4. Dakkapel, dakraam	11
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	12
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	13
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	27
15. Fundering	28
16. Afvoeren en riolering	29
17. Balkons, dakterras	30
18. Gevels exterieur	31
19. "Buiten het object"	32
20. Bijgebouwen en/of opstallen	33
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	36
Informatie bedrijf en overige diensten	41





## Keuringsgegevens

Opdrachtgever	Keuringsinstantie
Organisatie : Onkenhout Makelaars	Naam : Perfectkeur B.V.
Naam : D. Manasse	Adres : Pruiwendijk 137
Adres : Pa Verkuyllaan 8	Postcode / Plaats : 2989 AH Ridderkerk
Postcode / Plaats : 1171 EE Badhoevedorp	Telefoon : 078-6849750
Telefoon : 0206592263	Email : info@perfectkeur.nl
Object	Verantwoording
Adres : Sloterweg 179	Rapportnummer : 295890
Postcode : 1171CM	Rapportdatum : 03-12-2020
Plaats : Badhoevedorp	Inspecteur : A. Kramer
Type object : Eengezinstussenwoning	Autorisatie : A.C. Vuijk
Inspectiedatum : 03-12-2020	(handtekening) 

## Alstublieft!

### Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Sloterweg 179 te Badhoevedorp. We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft. Heeft u toch een opmerking dan horen wij dit graag. Als bedrijf streven we ernaar onszelf continu te verbeteren. Daarom ontvangt u van ons binnen enkele weken een uitnodiging, per email, om mee te werken aan onze klantenenquête. Deze enquête bestaat uit slechts enkele vragen. Hierbij kunt u ook uw suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening aan ons kenbaar maken.

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

## Het bouwkundige rapport

### Doel van de bouwkundige keuring

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

### Directkosten

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

### Termijnkosten

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

### Verbeterkosten

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



## Leeswijzer bouwkundig rapport

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

### Hoofdgroepen en samenvatting

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

### Inspectiedetails.

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

### Informatie en opmerkingen bij inspectiedetails.

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

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

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

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

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

### NHG rapportage.

De rapportages van Perfectkeur B.V. zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage voor de NHG aan moet voldoen. Deze NHG rapportage en het pve zijn achterin de rapportage weergegeven. Vanaf pagina 36 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	€ 1.335,00	€ -	€ -	€ 1.335,00	7
Daken, schoorsteen	€ 365,00	€ -	€ -	€ 365,00	9
Dakkapel, dakraam	€ -	€ -	€ -	€ -	11
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 180,00	€ 841,00	€ -	€ 1.021,00	12
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ -	€ 1.125,00	€ 324,00	€ 1.125,00	13
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 885,00	€ 3.060,00	€ 160,00	€ 3.945,00	15
Keuken, toilet en badkamer	€ 800,00	€ -	€ -	€ 800,00	18
Verwarming en warm water	€ 190,00	€ 570,00	€ -	€ 760,00	21
Electra en brandveiligheid	€ 195,00	€ -	€ 85,00	€ 195,00	22
Water en gas	€ -	€ -	€ -	€ -	24
Ventilatie	€ -	€ -	€ -	€ -	25
Kruipruimte en kelder	€ -	€ -	€ 529,00	€ -	26
Vloeren	€ -	€ -	€ -	€ -	27
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	28
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	29
Balkons, dakterras	€ 4.850,00	€ -	€ -	€ 4.850,00	30
Gevels exterieur	€ -	€ -	€ -	€ -	31
"Buiten het object"	€ 1.680,00	€ -	€ -	€ 1.680,00	32
Bijgebouwen en/of opstallen	€ 1.605,00	€ 920,00	€ -	€ 2.525,00	33
<b>Totaal</b>	<b>€ 12.085,00</b>	<b>€ 6.516,00</b>	<b>€ 1.098,00</b>	<b>€ 18.601,00</b>	

### Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Termijnkosten : Niet reguliere (verwachte) kosten in de komende 5 jaar in het onderhoud van het geïnspecteerde object.

Verbeterkosten : Kosten die samenhangen met verbeteringen die u aan het geïnspecteerde object wilt aanbrengen.

### De kosten in de kostenberekeningen zijn:

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

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

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

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



## 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.

### Asbest

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

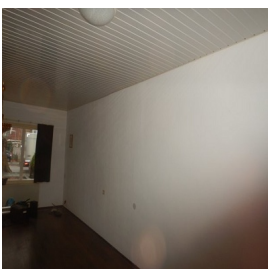
### Constructie

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

### Constructie: schoorsteen (deels) verwijderd

In het verleden is een deel van de schoorsteen verwijderd. Het overgebleven deel kan niet meer functioneren.

Een deel van de schoorsteen is nog aanwezig. Omdat een deel is verwijderd, is extra aandacht gegeven aan het constructieve overblijvende 'gewicht' en de doorbelasting. Het overblijvende deel is correct constructief ondersteund. De huidige situatie kan gehandhaafd blijven.





## 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: houtrot balk (ook bij oplegging)

In de balken van de constructie is houtrot aanwezig. De delen met houtrot dienen te worden hersteld of onderdelen vervangen. Bij de calculatie wordt ervan uitgegaan dat het herstel binnen vandaan uitgevoerd gaat worden.

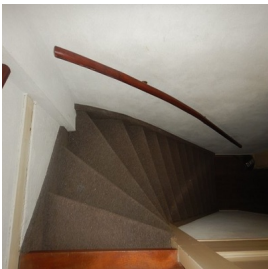
€ Directkosten € 1.250,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

- ⚠ Met name bij vochtige buitengevels zullen dergelijke balken daar waar de balken in de muur "verdwijnen" erg gevoelig zijn voor houtrot in de balkkoppen, zonder destructief onderzoek is dit niet vast te stellen.



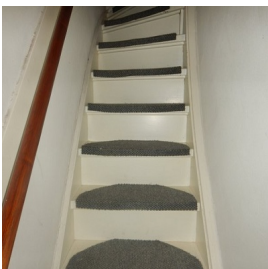
### Trappen: conditie van de trap(pen)

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/trapleuning is gecontroleerd op stabiliteit en veiligheid. Hierbij zijn gebreken geconstateerd. De muurbevestiging is onvoldoende. Gebreken dienen te worden hersteld, zodat een veilige situatie ontstaat.


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

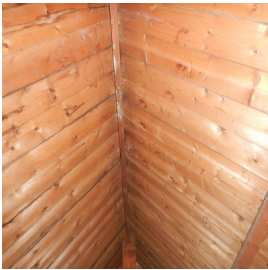




## 3. Daken, schoorsteen



### Planken delen / overige hout

-  Het dakbeschot bestaat uit planken delen / overige hout. Dit dakbeschot 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 dakbeschot

Het dakbeschot verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

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


### Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking

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

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

### Hoofddak: waar nodig de dakpannen herschikken

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

 Directkosten	€ 135,00	Termijnkosten	-	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.

### Schoorsteen: loodafwerking niet optimaal

De afwerking van het lood in het metselwerk dient per direct te worden verbeterd. Op diverse plaatsen is er een verhoogd risico op inwateren. In deze rapportage is uitgegaan van eenvoudig herstel.

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

### Schoorsteen: inspectie

-  De schoorsteen is deels geïnspecteerd. Hierbij is wel een redelijk goede indruk verkregen van de technische staat en toestand. Echter i.v.m. belemmeringen zijn niet alle zijdes geïnspecteerd.
-  Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.
-  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).





## 3. Daken, schoorsteen



### 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.

### 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



### Dakraam en/of dakramen klein

Er is één (of meerdere) klein dakraam aanwezig, het geheel kan prima functioneren, aan dit onderdeel zowel binnen als buiten zijn geen gebreken opgemerkt.



## 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: vervuild

De goot is vervuild. Hierdoor wordt de waterafvoer gehinderd en kan die op enig moment zelfs geheel onmogelijk worden, waardoor uiteraard overlopen en/of lekkages gaan ontstaan. De vervuiling dient uit de goot te worden verwijderd.

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

### 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: schilderwerk matig (termijn)

Het schilderwerk is matig en dient op termijn te worden hersteld/vervangen.

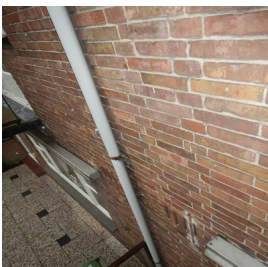
€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 736,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

- i Bij het gebruik van de juiste materialen en het aanbrengen conform de voorschriften van de leverancier is nieuw schilderwerk een keer per zeven jaar noodzakelijk.



### Overstekken: inspectie geheel of beperkt

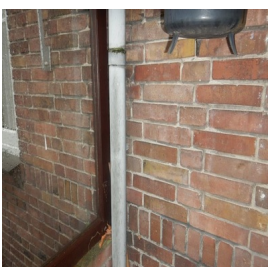
- ⚠ De overstekken, boeidelen, windveren e.d. zijn deels of vanaf de straat geïnspecteerd. Hierdoor kan het zijn dat gebreken niet zijn opgemerkt of visueel niet waarneembaar zijn geweest. Door bijvoorbeeld schilderwerk of andere veranderingen kunnen gebreken en/of houtrot niet zichtbaar, maar wel aanwezig 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 m<sup>2</sup> oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m<sup>2</sup> oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.



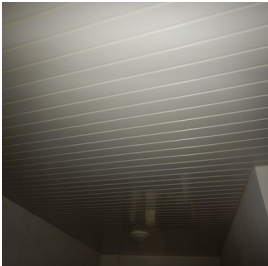
### Hemelwaterafvoer: gebreken bevestiging muur

Er zijn gebreken aan de bevestiging van de hemelwaterafvoer aan de muur. Hierdoor is de bevestiging niet optimaal. De gebreken dienen te worden hersteld. Indien nodig moeten onderdelen vervangen worden.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 105,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



## 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.


### Afwerking van plafond

In het object zijn een of meer pvc-plafonds of -wandafwerkingen aanwezig.

-  Op meerdere plaatsen is een pvc-(wand- of plafond-)afwerking aangebracht. De materialen achter deze afwerking zijn niet beoordeeld. Het pvc zorgt echter voor een afsluiting, waardoor er onvoldoende ventilatie is. Het pvc condenseert aan de binnenzijde, waardoor er verhoogde risico's zijn op schimmel. Houtrot e.d. op de niet-zichtbare elementen.
-  De afwerking met pvc geeft een verhoogd risico bij brand. Tevens kunnen de achterliggende ruimtes onvoldoende ventileren i.v.m. volledige afsluiting. Hierdoor is er een verhoogd risico op condensatie. Pvc (bijvoorbeeld witte pvc-schroten) als afwerking veroorzaakt bij brand sterke en giftige rookontwikkeling. Wij adviseren daarom het pvc te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij of bereken zelf nauwkeurig uw kosten.



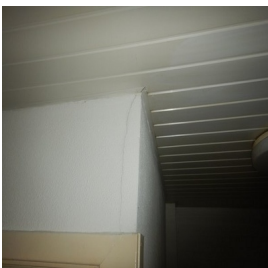
### Wanden: bekleed

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

### Wanden: stucwerk

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

 Directkosten	-	Termijnkosten	€ 405,00	Verbeterkosten	-
--	---	---------------	----------	----------------	---



### Wanden: scheurvorming


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

 Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 144,00
--	---	---------------	---	----------------	----------


Door de inspecteur is vastgesteld dat scheurvorming in wanden aanwezig is, het betreft de volgende onderdelen: er zijn diverse krimp en zettingscheuren zichtbaar.

### Wanden scheurvorming: werking en zetting

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

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

### Oud stucwerk

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



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



### 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

Er zijn veel gebreken aan het hang- en sluitwerk van de binnenkozijnen, ramen en deuren. Advies: onderhoud en herstel van de gebreken aan het hang- en sluitwerk uitvoeren. Daar waar nodig onderdelen vervangen en/of aanbrengen.

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

### Glasbreuk binnendeuren, ramen en kozijnen

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

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



### Overige gebreken binnendeuren, ramen en kozijnen

In de binnen ramen, deuren of kozijnen zijn gebreken opgemerkt, zoals schade aan ramen, deuren of kozijnen. Dit niet noodzakelijk herstel en/of deze gebreken kunnen worden hersteld en/of onderdelen kunnen worden vervangen, hierna kan het geheel weer als bedoeld en voldoende functioneren.

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

### Klemmende deuren

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

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



## 7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



### Kozijnen: bevestiging

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



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

### Kozijnen: gebreken of houtrot

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



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



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

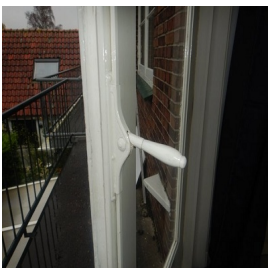


### Kozijnen: ontbrekende tochtstrippen

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



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



### Kozijnen: hang en sluitwerk

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



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



Het hang- en sluitwerk is niet gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld. Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak. Kijk op <http://www.politiekeurmerk.nl/> voor meer informatie.



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

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

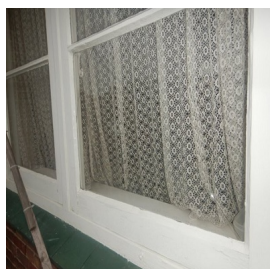
€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 400,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---

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

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

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

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



### Beglazing: conditie van de enkele beglazing

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

€	Directkosten	€ 105,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

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

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

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

### Kozijnen: ramen/deuren lopen aan of klemmen

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

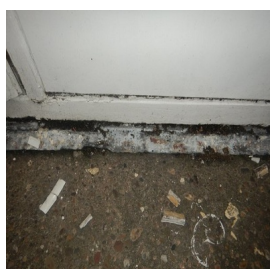
€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 120,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---



### Kozijnen: gebreken lood

Onder de kozijnen is lood aanwezig, hieraan zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken dienen te worden hersteld waarna het geheel weer als bedoeld kan functioneren. Uitgangspunt hierbij is dat middels reparatie de gebreken kunnen worden hersteld.

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



### Kozijnen: capillaire werking

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

€	Directkosten	€ 300,00	Termijnkosten	-	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 matig

Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een matige conditie. De meest opvallende locatie(s) is/zijn: het hele object. Op termijn dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 2.200,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	------------	----------------	---

### Waterslagen

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

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



## 8. Keuken, toilet en badkamer



### Keuken(s)

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

### Keuken: wandafwerking

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

€	Directkosten	€ 140,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

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

### Keuken: keuken kastdeuren

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

### Keuken: hang en sluitwerk kastjes

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

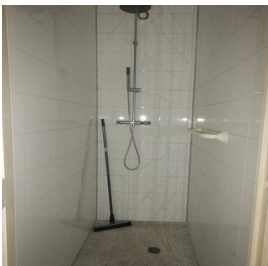
### Keuken: achterwanden los (meubilair)

De achterwand(en) is (zijn) los. Voor herstel hiervan zijn geen kosten opgenomen.



### 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.



### Badkamer: tegelwerk hechting

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



## 8. Keuken, toilet en badkamer

### 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 € 660,00 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.

### 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.

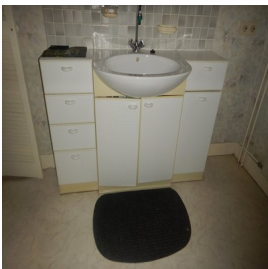


## 8. Keuken, toilet en badkamer



### Toilet: Wand / vloerafwerking

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



### Wasbak in overige ruimtes

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



## 9. Verwarming en warm water



### Verwarming: hoofdinstallatie

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

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

### Verwarming: bouwjaar

De warmteopwekker is van het bouwjaar 2008. 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

Goed onderhoud bevordert de technische levensduur van het systeem en heeft een positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De termijnonderhoudskosten zijn voor een gemiddeld onderhoudscontract.

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



### Verwarming: afvoerkanal

Er zijn gebreken aan de bevestiging (beugeling) afvoerkanalen. Deze gebreken geven een direct verhoogd risico met betrekking tot de veiligheid en de gezondheid en dienen per direct te worden hersteld.

€ Directkosten	€ 190,00	Termijnkosten	-	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: radiatoren onvoldoende bevestigd

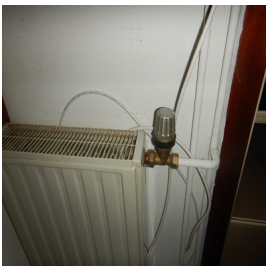
Eén of meerdere radiatoren vertonen gebreken ter plaatse van de bevestiging en/of ophanging. Deze gebreken dienen te worden hersteld ter voorkoming van lekkage. Een radiator is meestal op vier punten bevestigd (twee aan de onderzijde en twee aan de achterzijde of aan de zijkanten).

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 170,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

### Verwarming: afsluiters

Eén of meerdere afsluiters zijn defect of geheel niet aanwezig. Deze dienen te worden hersteld of vervangen.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 270,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



### Leidingwerk systeem verwarming

**!** 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.

### Leidingwerk: koper

Er is vastgesteld dat (incidenteel) koperen leidingwerk voor het systeem wordt gebruikt. Alhoewel dit tijdelijk best goed kan functioneren, is normaliter het gebruik van stalen leidingen gebruikelijk. Op langere termijn zal dit koperen leidingwerk vervangen moeten worden door stalen leidingen.



## 10. Electra en brandveiligheid

### Electra algemeen

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



### Electra: ouderdom groepen en meterkast

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

### Electra: algehele indruk groepen en meterkast

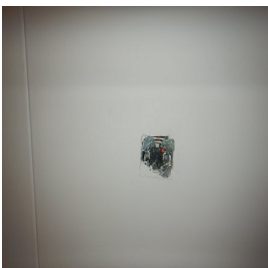
De groepen en de meterkast verkeren in een voldoende conditie. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

### Electra: aantal groepen

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

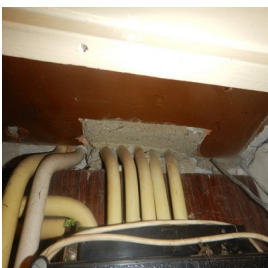
### Electra: aardlekschakelaar

- ⚠ 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.

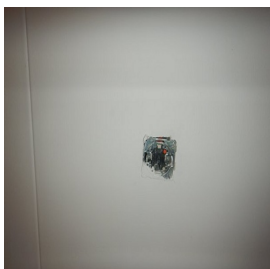


## 10. Electra en brandveiligheid



### Electra: randaarde

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



### Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

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

€ Directkosten € 195,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

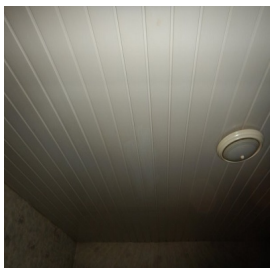


### Brandveiligheid: rookmelders

Het object is niet voorzien van rookmelders en/of de aanwezige rookmelders zijn niet correct geplaatst. In verband met de brandveiligheid wordt geadviseerd om op elke verdieping minstens één rookmelder te plaatsen.

€ Directkosten - Termijnkosten - Verbeterkosten € 85,00

**i** In dit geval gaan we ervan uit dat de te plaatsen rookmelders op batterijen, worden afgemonteerd. Wij adviseren u dan jaarlijks de batterijen te vervangen. Lees voor het plaatsen de handleiding goed door of kijk op [www.brandblusserinfosite.nl](http://www.brandblusserinfosite.nl).



### Brandgevaarlijke materialen: PVC

In het object zijn een of meer pvc-plafonds of -wandafwerkingen aanwezig.

**i** De afwerking met pvc geeft een verhoogd risico bij brand. Tevens kunnen de achterliggende ruimtes onvoldoende ventileren i.v.m. volledige afsluiting. Hierdoor is er een verhoogd risico op condensatie. Pvc (bijvoorbeeld witte pvc-schroten) als afwerking veroorzaakt bij brand sterke en giftige rookontwikkeling. Wij adviseren daarom het pvc te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij of bereken zelf nauwkeurig uw kosten.



## 11. Water en gas

### Watervoorziening: watertransport

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

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

### Watervoorziening: inspectie niet mogelijk watermeter

- ⚠ Er is geen onderzoek uitgevoerd aan de watermeter. De ruimte waarin deze zich bevindt, was tijdens de opname niet toegankelijk. De meter was niet zichtbaar of de locatie was onbekend.

### Watervoorziening: waterdruk koud water

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

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

### Watervoorziening: waterdruk warm water

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

### Watervoorziening: leidingwerk

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

### Watervoorziening: loden waterleiding

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

### Gasvoorziening: geen opmerkingen

- ⚠ Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. De gasinstallatie is visueel geïnspecteerd en dus niet gekeurd. Voor een technische beoordeling kan een veiligheidskeuring worden uitgevoerd waarbij dan de gasinstallatie op drukverlies gecontroleerd kan worden. Voor meer informatie over een veiligheidskeuring kunt u bellen met onze experts. Eventueel leidingwerk in kruipruimtes, schachten of andere niet en/of beperkt zichtbare locaties zijn niet en/of slechts voor het direct zichtbare gedeelte geïnspecteerd.

- ⚠ De gasinstallatie of onderdelen daarvan zijn tijdens de inspectie in bedrijf geweest en lijken voldoende te kunnen functioneren. Het systeem is echter niet op drukverlies gecontroleerd.

- i De bevestiging van de gasmeter is tijdens het onderzoek voldoende. Voor zover te zien kan het systeem voldoende functioneren. Wel regelmatig de bevestiging van het systeem controleren.

### Koolmonoxide

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

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

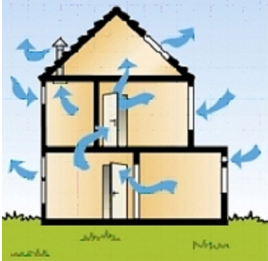
- i Koolmonoxide, ook vaak koolstofmonoxide (CO) genoemd, is een kleurloos, smaakloos, reukloos en giftig gas dat ontstaat als bijproduct van verbranding van bronnen zoals open haarden, kooktoestellen, gaskachels, geisers en cv-ketels.







## 12. Ventilatie



### Ventilatie systeem: natuurlijk

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

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

### 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

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



## 13. Kruipruimte en kelder

### Bepaalde 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: i.v.m. het ontbreken van een luik is de gehele kruipruimte niet geïnspecteerd. Indien u zekerheid wenst is een nader onderzoek noodzakelijk.

### Kruipruimte

De kruipruimte is tijdens het onderzoek niet toegankelijk omdat het luik ontbreekt of de plaats van het luik niet bekend is. Vloeren zijn, waar mogelijk, alleen vanaf de bovenzijde geïnspecteerd. De opgenomen kosten zijn voor vervolgonderzoek bestemd.

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



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







## 14. Vloeren


### Vloeren 1e woonlaag

-  De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
-  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.
-  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.




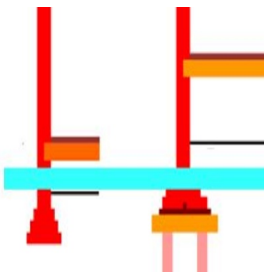


## 15. Fundering





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

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



### Fundering: funderingsmethode





-  Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen geweest hoe het object is gefundeerd.
-  Met betrekking tot paal-, staal- of andere soort van fundering zijn geen gegevens bekend. Indien hierover zekerheid c.q. meer informatie gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen. Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen geweest hoe het object is gefundeerd.
-  Veel woningen en gebouwen dreigen te verzakken door de droge zomer van 2018. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. De KCAF verwacht dat veel huizen in de gevarezone staan. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stichting Kennis Centrum Aanpak funderingsproblematiek KCAF.



## 16. Afvoeren en riolering



### Riolering

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



## 17. Balkons, dakterras



### Balkon randbalken

**i** Deze ijzeren profielen dienen te worden onderhouden. Bij onvoldoende onderhoud, maar ook door het intreden van vocht/water tussen de randbalk en de betonnen constructie, kan het materiaal gaan roesten (corroderen). De roest kan aan de buitenzijde zichtbaar aanwezig zijn, maar ook niet-zichtbaar in het profiel. Roestend ijzer zet uit. Er ontwikkelen zich dan bijzonder grote krachten, waardoor schade aan het balkon (beton) kan optreden. Goed onderhoud is dus erg belangrijk om vervolgschade, die moeilijk is te herstellen, te voorkomen.

### Balkon randbalk: conditie van de randbalk

Aan de randbalk van het balkon zijn geen gebreken aangetroffen. Het geheel verkeert in een voldoende conditie.



### Balkon uitbrengers

**i** Onder het balkon zijn uitbrengers aanwezig. Deze 'dragen' het balkon en zijn dus een belangrijk onderdeel van de constructie.

### Uitbrenger: materiaal

**i** Deze ijzeren profielen dienen te worden onderhouden. Bij onvoldoende onderhoud kan het materiaal gaan roesten (corroderen). De roest kan aan de buitenzijde zichtbaar aanwezig zijn, maar ook niet zichtbaar aan de bovenzijde van het profiel. Roestend ijzer zet uit. Er ontwikkelen zich dan bijzonder grote krachten, waardoor schade aan het balkon (beton) kan optreden. Goed onderhoud is dus erg belangrijk om vervolgschade, die moeilijk is te herstellen, te voorkomen.

### Uitbrenger: roest

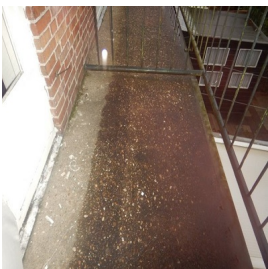
Er is achterstallig onderhoud aan de uitbrengers van het balkon aan de achterzijde. Roest is in ernstige mate aanwezig. De roestige plaatsen dienen te worden hersteld/onderhouden.

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

### Uitbrenger: rot bij gevelaansluiting

Met betrekking tot het achterstallig onderhoud van het balkon aan de voorzijde: herstel van het doorgerotte metaal bij de gevelaansluiting is bijna niet meer mogelijk en brengt zeer hoge kosten met zich mee. Voorsnog gaan wij ervan uit dat de gebreken aan de uitbrengers worden hersteld tegen hoge kosten.

€ Directkosten	€ 1.880,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	------------	---------------	---	----------------	---



### Balkon vloer: geen waterdichte coating aanwezig

De vloerafwerking is niet waterdicht. Er dient een scheuroverbruggende, waterdichte topcoating te worden aangebracht of die dient te worden vervangen. Eventuele gebreken moeten hersteld worden en het geheel moet conform het bestaand werk aangeheeld worden.

€ Directkosten	€ 1.080,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	------------	---------------	---	----------------	---



### Balkon balustrade: schilderwerk onvoldoende

Het schilderwerk van het hekwerk en/of balustrade is niet in goede conditie en dient te worden hersteld.

€ Directkosten	€ 1.140,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	------------	---------------	---	----------------	---

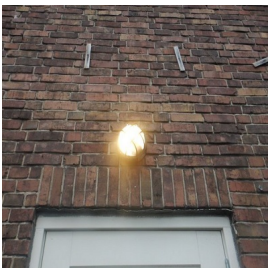


## 18. Gevels exterieur



### Soort gevel: metselwerk

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



### Constructie gevel: metselwerk

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

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



### Gevels: scheurvorming

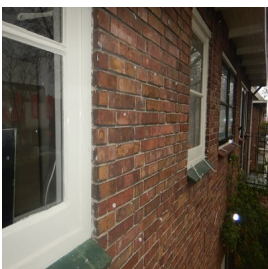
In de voorgevel is scheurvorming c.q. schade aanwezig.

- !** Het is niet bekend, zichtbaar of op het moment van het onderzoek te achterhalen of de aangetroffen scheurvorming actief is. Om te bepalen of scheurvorming actief is, is een nader en langdurig onderzoek noodzakelijk. Met betrekking hiermee, dient u rekening te houden met kosten voor herstel na onderzoek.



### Gevels: voegwerk metselwerk

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



### Gevels: conditie stenen (metselwerk)

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

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

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

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



## 19. "Buiten het object"



### "Buiten het object" : verzakkingen

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



### Serre: achterstallig onderhoud (ernstig)

De gehele serre is slecht onderhouden. Er is nauwelijks onderhoud uitgevoerd, waardoor per direct en op termijn rekening gehouden moet worden met algehele onderhoudskosten. Vooralsnog is hier een (beperkte) stelpost voor het direct noodzakelijke onderhoud opgenomen.

€ Directkosten	€ 1.680,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	------------	---------------	---	----------------	---





## 20. Bijgebouwen en/of opstallen



### Bijgebouw: dakconstructie en dakbeschot

De zichtbare dakconstructie verkeert in een matige conditie. Het geheel is, voor zover als mogelijk was, geïnspecteerd. Hierbij zijn slechts beperkt afwijkingen opgemerkt. Algeheel onderhoud is redelijk. Op langere termijn rekening houden met regulier onderhoud en beperkte kosten.

### Dakconstructie: houtrot door vocht

In het dakbeschot is (hout)rot aanwezig. De oorzaak hiervan is een (oude) lekkage die het houtwerk (langdurig) heeft aangetast. Bij onderhoud of vervangen van bitumen of pannen kan dit aangetaste dakbeschot eenvoudig worden hersteld en/of vervangen.

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 570,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---

**i** U moet rekening houden met belasting van het dakvlak met deze zwakke plek, bijvoorbeeld als het dakvlak wordt belast bij vervanging van de pannen of bitumen.



### Bijgebouw gevels: metselwerk

Aan de gevel is scheurvorming c.q. schade aanwezig. Herstel hiervan dient te worden uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is dat middels eenvoudige reparatie de gebreken kunnen worden hersteld.

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

**i** In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen thermische scheurvorming gaat optreden in het metselwerk en/of reeds zeer beperkt aanwezig is. De scheurvorming in voeg en steen kan op kleur worden hersteld.

### Bijgebouw gevels: metselwerk

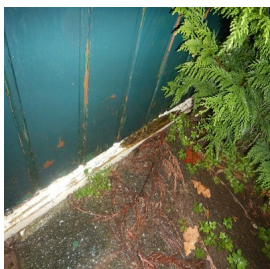
Aan het metselwerk van het bijgebouw zijn diverse gebreken aangetroffen. Deze gebreken dienen te worden hersteld. De hierna genoemde gebreken zijn aan de gevel(s) aangetroffen: Scheurvorming/gebreken aan metselwerk; Schilderwerk in slechte conditie

### Bijgebouw gevels: schilderwerk slecht

Het schilderwerk van de gevel verkeert in een slechte conditie. Per direct dient hier onderhoud gepleegd te worden. Voor zover noodzakelijk dient er inspectie plaats te vinden en herstel van de gebreken aan de zwakke (niet overschilderbare) plekken. Indien nodig of als dat zal blijken, moet er daar waar nodig herstel worden uitgevoerd. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

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

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



### Bijgebouw: kozijnen

De kozijnen, ramen en/of deur(en) verkeren in een slechte conditie. Onderhoud dient per direct te worden uitgevoerd. Het geheel is geïnspecteerd hierbij zijn gebreken opgemerkt. De algehele staat en technische toestand van deze onderdelen zijn slecht. Groot onderhoud dient per direct te worden uitgevoerd. Reparatie van divers houtrot op verbindingen en liggende delen moet direct plaatsvinden alsmede inspectie en herstel van de gebreken aan hang- en sluitwerk.

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



## 20. Bijgebouwen en/of opstallen



### Bijgebouw: schilderwerk kozijnen, raam en deur.

Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een slechte conditie. Per direct dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

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

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: beglazing

Er is breuk in de beglazing. Beglazing met breuk dient te worden vervangen. Indien dit 'bijgebouw' is voorzien van houten kozijnen, dient nog rekening gehouden te worden met bijkomende kosten, zoals herstel van schilderwerk e.d. na het aanbrengen van de nieuwe beglazing.

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 80,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	---------	----------------	---



### Bijgebouw: overstekken, dekspanen of ander houtwerk

In de overstek, het boeiboord e.d. is houtrot zichtbaar aanwezig. Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.

€	Directkosten	€ 420,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

**i** Het is goed mogelijk dat bij groot onderhoud (schilderwerk) meer houtrot na de verwijdering van de verf zichtbaar wordt of aanwezig is.

### Bijgebouw: schilderwerk overstekken, dekspanen e.d

Het exterieur schilderwerk verkeert (deels) in een slechte conditie. Per direct dient onderhoud te worden uitgevoerd. Met name de liggende delen extra behandelen. Voor zover noodzakelijk inspectie en herstel van gebreken uitvoeren aan zwakke plekken. Een vuistregel is dat kozijnen ongeveer eens in de 4 à 5 jaar moeten bijgewerkt (regulier onderhoud). Maar dit is sterk afhankelijk van de ligging van de woning en de kleur of kwaliteit van de aangebrachte verf.

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

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: 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.



## 20. Bijgebouwen en/of opstallen



### Bijgebouw: hellend pannendak

De gehele dakbedekking (dakpannen) is gedateerd. Ten tijde van het onderzoek zijn er gebreken. 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	€ 150,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

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

## 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: D. Manasse	bedrijf: Perfectkeur B.V.
adres: Pa Verkuyllaan 8	adres: Pruiwendijk 137
postcode: 1171 EE	postcode: 2989AH
plaats: Badhoevedorp	plaats: Ridderkerk
telefoon: 0206592263	telefoonnummer: 078-6849750
	naam inspecteur: A. Kramer
	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: Sloterweg 179	Datum inspectie: 03 dec 2020
postcode: 1171CM	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Badhoevedorp	
woningtype: Eengezinstussenwoning	(handtekening inspecteur)
bouwjaar (indicatie): 1938	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 6.645,00	€ 105,00	€ 6.750,00
Totaal bouwlagen	€ 2.565,00	€ 3.796,00	€ 6.361,00
<b>TOTAAL WONING</b>	<b>€ 9.210,00</b>	<b>€ 3.901,00</b>	<b>€ 13.111,00</b>

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

**OPMERKINGEN:**

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

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

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

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	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 4.850,00	€ 0,00
A.3	Dak	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 1.250,00	€ 0,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 315,00	€ 105,00
A.3.2	Schoorstenen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 230,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
<b>TOTAAL</b>					<b>€ 6.645,00</b>	<b>€ 105,00</b>

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 885,00	€ 860,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 2.936,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.6	Diversen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 1.680,00	€ 0,00
<b>TOTAAL</b>					<b>€ 2.565,00</b>	<b>€ 3.796,00</b>

**TOELICHTING**

- Code: Verwijst naar bijgevoegd programma van eisen en aanbevelingen.
- Locatie en omschrijving gebrek: De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
- Actie: S= slopen; H= herstellen; V= vervangen; N= nieuw aanbrengen; O= overig (toelichten)
- k.v(%): Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen; k.v. geeft aan welk percentage van de totale kosten aan de woning wordt toegerekend op basis van de splitsingsakte, of een inschatting van de inspecteur. Een voorbeeld: totale kosten € 10.000,- bij 4 appartementen => k.v.= 25%, noodzakelijke kosten: € 2.500,-.
- Direct noodzakelijke kosten: Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
- Op termijn noodzakelijke kosten: Kosten van toekomstig onderhoud (naar keuze binnen 5, 10 of 15 jaar) op basis van een bij het rapport te voegen onderhoudsplan.

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

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptrreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

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

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2	METSELWERK/GEVELS	§ 3.5.2
B.1.2.1	Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen.	
B.1.2.2	Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.	
B.1.2.3	Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen overeenkomstig bestaande toestand (evt. icm herziening draagconstructie).	§ 3.5.2
B.1.3	METALEN CONSTRUCTIEDELEN In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.2.1	KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
B.2.2	SCHILDERWERK BUITEN Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden eenmaal met corrosiewerende verf- en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen) Kapot glas vervangen.	§ 3.5.2
B.3	VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundigadvies (zie ook bij A.5).	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.4	SANITAIR Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	
B.5	VENTILATIE/VOCHT Bij in pandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2





## Bedrijfsinformatie en overige diensten

---

### Over Perfectkeur

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

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

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

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

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

## Onderzoek en advies

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

### Informatie over: uitgebreid energiebesparingsadvies.

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