



Perfectkeur

# Exercitiestraat 15 3034RB Rotterdam



## Rapportage bouwtechnisch onderzoek



**Vakkundig  
gekeurd**  
VastgoedPRO keurmerk  
Bouwkundig keurders

### Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

### Verklaring en aansprakelijkheid

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

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



## Inhoudsopgave

Onderdeel van het rapport.	Pagina
Inhoudsopgave	2
Keuringsgegevens	3
Leeswijzer rapportage	4
Kostensamenvatting	5
Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen:	
1. Algemeen	6
2. Constructie en trappen	8
3. Daken, schoorsteen	10
4. Dakkapel, dakraam	12
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	13
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	14
7. Kozijnen en beglazing (exterieur)	17
8. Keuken, toilet en badkamer	20
9. Verwarming en warm water	22
10. Electra en brandveiligheid	23
11. Water en gas	25
12. Ventilatie	26
13. Kruipruimte en kelder	27
14. Vloeren	30
15. Fundering	32
16. Afvoeren en riolering	33
17. Balkons, dakterras	34
18. Gevels exterieur	35
19. "Buiten het object"	37
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	38
Informatie bedrijf en overige diensten	43



Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 423275

23 november 2023

Pagina 3 van 43

## Keuringsgegevens

Opdrachtgever	Keuringsinstantie
Organisatie : Woonstad Rotterdam	Naam : Perfectkeur B.V.
Naam : E. Bongers	Adres : Pruiwendijk 137
Adres : Rochussenstraat 21	Postcode / Plaats : 2989 AH Ridderkerk
Postcode / Plaats : 3015 EA Rotterdam	Telefoon : 078-6849750
Telefoon : 0610027607	Email : info@perfectkeur.nl
Object	Verantwoording
Adres : Exercitiestraat 15	Rapportnummer : 423275
Postcode : 3034RB	Rapportdatum : 23-11-2023
Plaats : Rotterdam	Inspecteur : E.F. Folkers
Type object : Appartement/Bovenwoning	Autorisatie : A.C. Vuijk
Inspectiedatum : 23-11-2023	
	(handtekening) 

## Alstublieft!

### Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Exercitiestraat 15 te Rotterdam. 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 38 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie.

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

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

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

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

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



**Kostensamenvatting**

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	€ -	€ -	€ -	€ -	6
Constructie en trappen	€ 190,00	€ 1.140,00	€ -	€ 1.330,00	8
Daken, schoorsteen	€ 270,00	€ 1.195,00	€ -	€ 1.465,00	10
Dakkapel, dakraam	€ -	€ -	€ -	€ -	12
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 180,00	€ 1.500,00	€ -	€ 1.680,00	13
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ 385,00	€ 5.132,78	€ 1.760,00	€ 5.517,78	14
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 1.895,00	€ 740,00	€ -	€ 2.635,00	17
Keuken, toilet en badkamer	€ 440,00	€ 1.650,00	€ 540,00	€ 2.090,00	20
Verwarming en warm water	€ 180,00	€ 180,00	€ -	€ 360,00	22
Electra en brandveiligheid	€ -	€ -	€ -	€ -	23
Water en gas	€ -	€ -	€ -	€ -	25
Ventilatie	€ -	€ 320,00	€ -	€ 320,00	26
Kruipruimte en kelder	€ 1.230,00	€ -	€ 550,00	€ 1.230,00	27
Vloeren	€ -	€ -	€ -	€ -	30
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	32
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	33
Balkons, dakterrassen	€ 2.160,00	€ -	€ -	€ 2.160,00	34
Gevels exterieur	€ 1.750,00	€ -	€ -	€ 1.750,00	35
"Buiten het object"	€ 780,00	€ -	€ -	€ 780,00	37
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.460,00</b>	<b>€ 11.857,78</b>	<b>€ 2.850,00</b>	<b>€ 21.317,78</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.

### Samenvatting

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

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

### Asbest

! In geen enkel object met bouwjaar tot medio 1993 kan de aanwezigheid van asbest middels deze visuele inspectie worden uitgesloten omdat het geen formeel onderdeel van de inspectie uitmaakt. Asbest kan aanwezig zijn in dakbeschot, vloerzeil, wanden, isolatie, koord, golfplaten, panelen, borstwing, 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: bij bouwkundige aansluitingen

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

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





Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 423275

23 november 2023

Pagina 7 van 43

## 1. Algemeen



### **Constructie: dakkapel**

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



## 2. Constructie en trappen

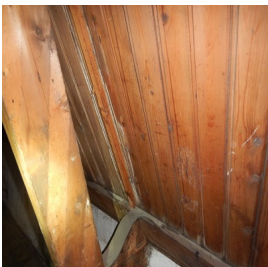


### Dakconstructie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie.



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



### Dakconstructie: conditie van de muurplaat

Er is houtrot aanwezig in de muurplaat. De oorzaak van dit houtrot is mogelijk een lekkage aan het dak. De delen met houtrot dienen te worden hersteld. Bij de calculatie wordt ervan uitgegaan dat het herstel van buitenaf uitgevoerd gaat worden. Delen van het pannendak en het dakbeschot moeten worden verwijderd. Deze kunnen na het vervangen van de muurplaat en/of de onderdelen daarvan, worden hersteld conform het bestaande werk.

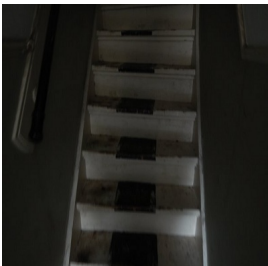


Directkosten	-	Termijnkosten	€ 1.140,00	Verbeterkosten	-
--------------	---	---------------	------------	----------------	---



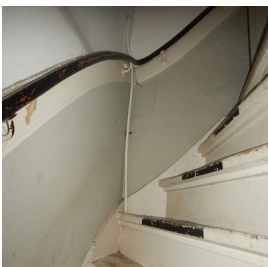
### Dakconstructie: oude lekkage (sporen) in dakconstructie

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



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

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



### Trappen: stabiliteit

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

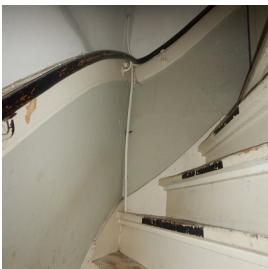


## 2. Constructie en trappen



### 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.



### 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	€ 190,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---



## 3. Daken, schoorsteen

### Planken delen / overige hout

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




### Conditie van het dakbeschoot

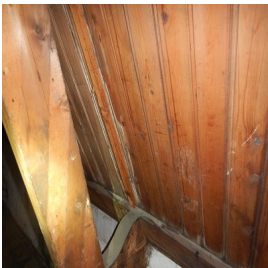
-  Het dakbeschoot is slechts deels en zeer plaatselijk geïnspecteerd. Het is vanzelf onmogelijk om het hele dakvlak te inspecteren.



### Dakbeschoot: vochtplekken (niet actief)

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

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




### Dakbeschoot: gebreken of beperkt rot (termijn)

In het dakbeschoot is (hout)rot of gebreken aanwezig. Indien dit wordt veroorzaakt door gebreken aan de buitenzijde, zal dit elders in het rapport worden vermeld. Het (hout)rot dient te worden hersteld c.q. enkele onderdelen van het dakbeschoot dienen te worden vervangen. Het vervelende hiervan is dat aan de buitenzijde (enkele) pannen of een deel van de dakbedekking verwijderd moet worden om dit herstel deugdelijk te kunnen uitvoeren. Dat maakt het werk arbeidsintensief. Tevens moeten waarschijnlijk voorzieningen worden getroffen zoals het plaatsen van een steiger om het werk veilig te kunnen uitvoeren.

 Directkosten	-	Termijnkosten	€ 875,00	Verbeterkosten	-
--	---	---------------	----------	----------------	---

### Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking


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

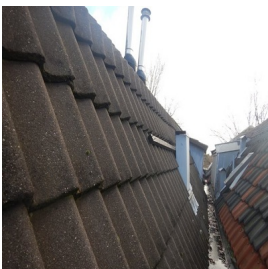
In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal. Dit verhindert de ventilatie en kan verrotting van het dakbeschoot of panlatten veroorzaken. Veel dakpannen moeten op enig moment herlegd worden om de ventilatie te waarborgen.

### Hoofddak: bemossing / vervuiling

Het dak is vervuild. Mosgroei en/of andere vervuiling is aanwezig. Dit is geen ideale situatie om het dak in een goede conditie te behouden. De technische levensduur wordt verkort door deze vervuiling. Geadviseerd wordt het vuil te verwijderen.

 Directkosten	-	Termijnkosten	€ 320,00	Verbeterkosten	-
--	---	---------------	----------	----------------	---

-  Na verwijdering kunnen alsnog andere gebreken zichtbaar worden. Over het algemeen is mosgroei wel een indicatie dat de pannen of bitumen sowieso niet in een optimale conditie verkeren en/of enigszins poreus zijn. Vuil wordt vastgehouden, waardoor mosgroei ontstaat.







## 3. Daken, schoorsteen



### 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 stuifsnieuw. Naast het reguliere onderhoud adviseren we per direct het dak te controleren op gebreken, daar waar nodig een pan vervangen en/of qua dekking corrigeren (recht leggen).

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

### Schoorsteen

- ⚠ Er is een schoorsteen aanwezig. In verband met de hoogte, onbereikbaarheid of andere belemmering is er geen onderzoek aan de schoorsteen/dakdoorvoer(en) uitgevoerd. Er is op geen enkel onderdeel geïnspecteerd. Dit is dus een risico. Indien zekerheid gewenst is, kan een vervolgininspectie worden uitgevoerd.
- ⚠ Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.
- i Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen. De aanwezigheid van asbest in schoorstenen kan niet door middel van visuele inspectie worden vastgesteld. Indien hierover zekerheid is gewenst, verwijzen wij u naar eerdere opmerkingen m.b.t. asbestinventarisaties.

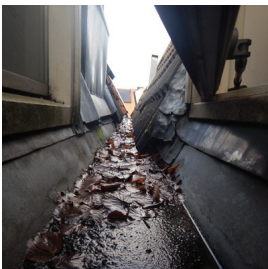


## 4. Dakkapel, dakraam



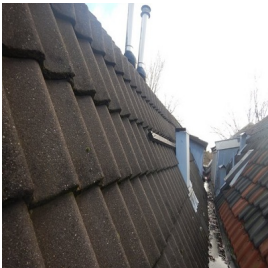
### Dakkapel

De dakbedekking van de dakkapel / opbouw is gelijk aan de dakbedekking van het hoofddak. De beoordeling van deze daken is samengevat.



### Dakkapel: loodstroken

De dakkapel is niet voorzien van loodstroken. De waterkerende voorzieningen zijn "verholen" onder de dakbedekking aangebracht. Deze elementen zijn opgenomen onder het hoofdstuk 5 "Goten".



### Dakkapel: zijwangen

De zijwangen zijn geïnspecteerd, hieraan zijn geen gebreken opgemerkt. Deze verkeren in goede conditie en kunnen als bedoeld functioneren.



## 5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



### 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 goten te worden verwijderd.

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

### Goten: gedateerd (termijn)

De goten zijn (deels) gedateerd c.q. economisch afgeschreven of vertonen diverse zwakke plekken en/of gebreken. Op termijn moeten deze goten vernieuwd worden. Tot de vervanging moet u rekening houden met extra kosten voor reparatie en/of hogere onderhoudskosten.

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 1.500,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	------------	----------------	---

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

### Goten: zink

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

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



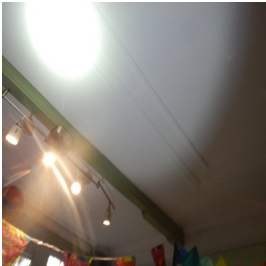
### Conditie hemelwaterafvoer

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.



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




### Conditie van plafond

Enkele onderdelen van het plafond ontbreken. Dit heeft geen constructieve betekenis en dient alleen vanuit esthetisch oogpunt te worden hersteld.

€	Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 440,00
---	--------------	---	---------------	---	----------------	----------

### Lekkage plekken

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

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

### Vervuiling / nicotine


Het plafond is vervuild of een ernstige nicotine aanslag is aanwezig. Voordat schilder of sauswerk wordt aangebracht dient u deze ondergrond te isoleren en/of te fixeren, hierna kan dekkend schilderwerk conform het bestaande werk worden aangeheeld of aangebracht. Indien een deugdelijke en goede voorbehandeling niet wordt uitgevoerd zal zelfs na het aanbrengen van nieuw schilder of sauswerk de vervuiling of aanslag zichtbaar blijven.

### Conditie stucwerk / afwerking

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

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


€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 108,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---

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


### Stucwerk scheurvorming

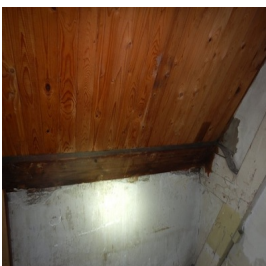
Incidenteel is scheurvorming in het stucwerk aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, ouderdom, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. De gebreken kunnen esthetisch worden hersteld.

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 640,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---

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

### Wanden: bekleed

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





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

### 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	€ 540,00	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	€ 720,00
----------------	---	---------------	---	----------------	----------

Door de inspecteur is vastgesteld dat scheurvorming in wanden aanwezig is, het betreft de volgende onderdelen: door de gehele woning

### Wanden scheurvorming: krimp

In de wanden is scheurvorming aanwezig. Deze hebben, voor zover is vastgesteld, geen constructieve betekenis, maar worden veroorzaakt door krimp van (de verschillende) materialen. Eenvoudig herstel en afwerking conform het bestaande werk kan worden uitgevoerd.

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

### Wanden scheurvorming: werking en zetting

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

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

### Wanden/plafonds: vochtmeting

Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en) en/of plafond(s). De uitkomst is te hoog. Mogelijk ligt de oorzaak buiten dit object en/of in een belendend perceel. Wij adviseren u dit tenzij anders of elders benoemd in dit rapport nader te laten onderzoeken. De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd.

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

! Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in het materiaal gemeten. Daar waar wandafwerkingen aanwezig zijn, zoals voorzetwanden, is een dergelijke meting niet mogelijk.

i Vocht in huis kan te wijten zijn aan verschillende oorzaken: optrekkend vocht, insijpelen van regenwater, lekkage, condensatie, een lekke leiding en niet te vergeten: onvoldoende ventilatie. Te veel vocht in huis beschadigt uw eigendom en vormt een bedreiging voor uw gezondheid.

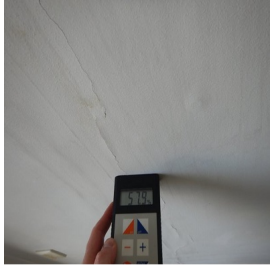
### Overige schade binnenwanden

Er is een mechanische schade aan de binnenwand(en), deze schade kan worden hersteld.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 999,78	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



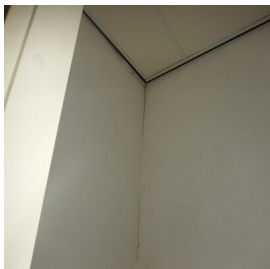
## 6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



### Vochtplek met een actieve oorzaak

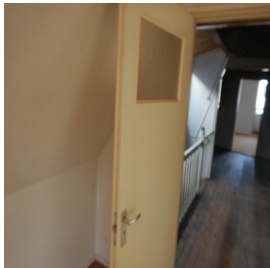
In de wand(en) is een vochtplek aangetroffen. De oorzaak is een actief probleem. Na het herstellen van de oorzaak kan herstel aan de wanden worden uitgevoerd. De oorzaak is elders in deze rapportage opgenomen. De opgenomen kosten hebben slechts betrekking op de zichtbare schade.

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



### Vochtplek niet actief

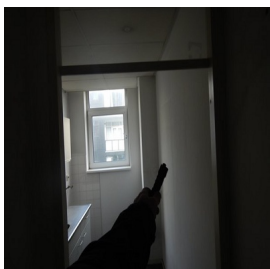
In de wand(en) is schade van een oude lekkage / vochtprobleem aangetroffen. De oorzaak is, zo het lijkt, reeds verholpen. Er zijn geen verhoogde percentages vocht meer gemeten.



### Schilderwerk kozijnen binnenzijde

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

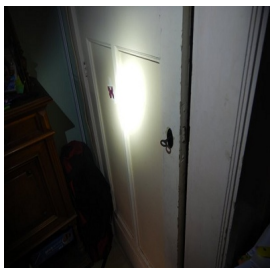
€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 2.300,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	------------	----------------	---



### Hang en sluitwerk kozijnen in het object

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

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



### 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	€ 600,00
----------------	---	---------------	---	----------------	----------

### 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)

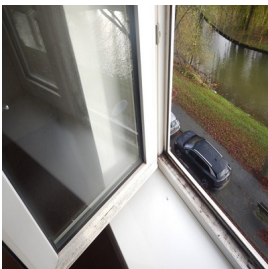


### Kozijnen: bevestiging

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.

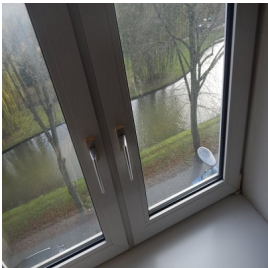


Meestal worden houten kozijnen vervaardigd uit hardhout, bijvoorbeeld meranti. Vanuit milieuoogpunt kan gekozen worden voor een houtsoort, voorzien van het FSC-keurmerk, het Keurhout-logo en/of het KOMO-keurmerk. Enkele eigenschappen hiervan zijn: minder onderhoudsarm, voldoende isolerend vanuit zichzelf,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



### Kozijnen: tocht dichtheid

Met betrekking tot de tocht dichtheid is geïnspecteerd bij de draaiende delen, onder de vensterbanken en langs de muren. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt waarbij een herstel actie noodzakelijk is.



### 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.



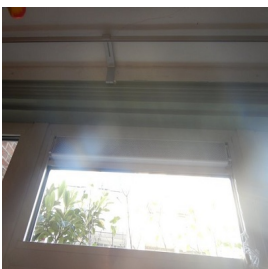
Directkosten	-	Termijnkosten	€ 220,00	Verbeterkosten	-
--------------	---	---------------	----------	----------------	---



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.

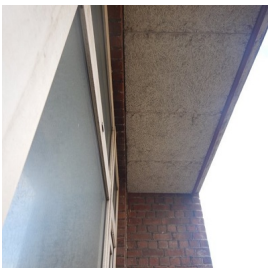


### Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

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



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



### Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

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



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



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



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.



## 7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



### Beglazing: conditie van de enkele beglazing

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



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



### Beglazing: glas in lood

Het glas in lood verkeert in een slechte conditie. Het materiaal is ouder. De technische levensduur is ten einde. Er zijn veel gebreken opgemerkt die dienen te worden hersteld. Indien u deze beglazing zou willen handhaven, is eventueel herstel meestal een kostbare operatie. Soms kan de beglazing niet ter plaatse gerepareerd worden en moet ze eerst worden verwijderd en verzonden naar een atelier, alwaar dan herstel kan worden uitgevoerd. Vooralsnog gaan wij uit van handhaving van de huidige situatie, waarbij dit kostbare herstel wordt uitgevoerd. Indien dit object 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	€ 400,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
--------------	----------	---------------	---	----------------	---



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



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

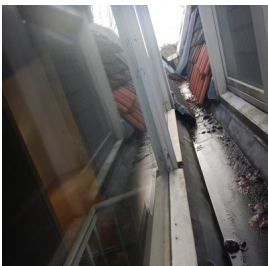


### Kozijnen: ramen/deuren lopen aan of klemmen

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



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



### Kozijnen schilderwerk

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

### Kozijnen: conditie schilderwerk slecht

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



Directkosten	€ 1.430,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
--------------	------------	---------------	---	----------------	---



## 7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



### Raamdorpel: gebreken aan voegwerk

Het voegwerk van de raamdorpel is uitgespoeld en/of onvoldoende aanwezig. Hierdoor is vochtintrede in de gevel mogelijk met een risico op lekkage. De gebreken aan het voegwerk dienen te worden hersteld. Oude voegen verwijderen, materialen schoonslijpen en geheel reinigen, waarna de nieuwe voeg aangebracht kan worden.

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



### Raamdorpel: bemossing / vervuiling metselwerk

De raamdorpel(s) en/of het voegwerk zijn vervuild. Bemossing is aanwezig. Dit tast het voegwerk aan. Geadviseerd wordt om vuil, alg en mosgroei te verwijderen, met name voor het behoud van de materialen.

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

! Eventuele gebreken die zichtbaar worden na verwijdering van het vuil, zijn uiteraard niet opgemerkt en daar zijn dus geen kosten voor opgenomen in de begroting.



## 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 in de keuken is gecontroleerd. Dit verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

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

### Keuken: keuken kastdeuren

Enkele (kast)deuren van de keuken zijn gecontroleerd. Gebreken zijn aanwezig, het geheel dient te worden onderhouden. Daar waar nodig dienen onderdelen of panelen vervangen te worden.

 Directkosten - Termijnkosten - Verbeterkosten € 540,00

### 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.

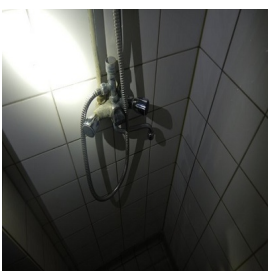
### Keuken: opgezet hout door vocht (meubilair)

Er is beginnend (hout)rot aanwezig in de kastbodem of de kastwand. De oorzaak hiervan is een overdreven of langdurige vochtbelasting. Indien met beleid wordt omgegaan met de materialen, kan de technische levensduur worden verlengd.



### Keuken: apparaten en afvoeren

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



### Badkamer: sanitair

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



## 8. Keuken, toilet en badkamer



### Badkamer: gebreken aan kitwerk (beperkt)

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

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 1.650,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	------------	----------------	---

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

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

### Badkamer: tegelwerk hechting

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

### Badkamer: voegwerk matig

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

€	Directkosten	€ 440,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---



### 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

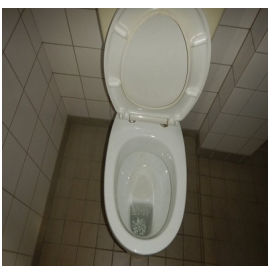
Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Deze functioneert voldoende.

### 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: Wand / vloerafwerking

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





## 9. Verwarming en warm water



### Verwarming: hoofdinstallatie

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

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



De verwarming en/of de warmwaterinstallatie dient te zijn voorzien van een deugdelijke rookgasafvoer. Een brander moet het aardgas dat toegevoerd wordt, kunnen verbranden. Daar is zuurstof voor nodig. Is er te weinig zuurstof, dan vindt er onvolledige verbranding plaats en vormt zich koolmonoxide.

### Verwarming: bouwjaar



Helaas hebben wij tijdens de inspectie het bouwjaar van het systeem niet kunnen vaststellen. Normaal gesproken worden in dit rapport kosten opgenomen wanneer de technische levensduur van het systeem is bereikt. Als blijkt dat het verwarmingselement ouder is dan 15 jaar, dan dient u rekening te houden met het vervangen van dit element. De kosten hiervan bedragen ca € 1.950,-.

### Verwarming: algemeen en onderhoud

Deze CV ketel is niet aantoonbaar gekeurd, conform de gasketelwet, de keuringssticker ontbreekt. Wij raden u aan de ketel door een gecertificeerd installateur te onderhouden. Er is direct onderhoud noodzakelijk vanwege onvoldoende onderhoud, dit bevordert uiteraard de technische levensduur van het systeem niet en heeft geen positief effect op het energieverbruik. Periodiek dient onderhoud uitgevoerd te worden. De kosten voor het onderhouds zijn voor een gemiddeld onderhoudscontract.



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

### Verwarming: geen gebreken

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



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



### Warmwater installatie

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





## 10. Electra en brandveiligheid

### Electra algemeen

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



### Electra: ouderdom groepen en meterkast

De groepenkast is een ouder systeem. E.e.a kan echter nog prima functioneren en kan dus gehandhaafd blijven.

### Electra: algehele indruk groepen en meterkast

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

### Electra: aantal groepen

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

### Electra: aardlekschakelaar

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



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

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

### Electra: stalen buis

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

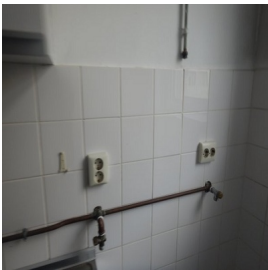


## 10. Electra en brandveiligheid



### Electra: randaarde

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



### Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

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



### Brandveiligheid: rookmelders

In dit object zijn rookmelders aanwezig. Op de melders zit een testknop. Wij adviseren u deze bij voorkeur twee maal per jaar op signaal te testen. De melder dient verder te worden onderhouden (reinigen) en mag niet worden geschilderd. Rookmelders dienen op alle verdiepingen aanwezig te zijn.



Het is niet gecontroleerd of de aanwezige rookmelders correct zijn geplaatst en/of correct functioneren.



Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht. Deze verplichting bestaat al sinds 2003 voor nieuwbouwhuizen, maar in de nieuwe wetgeving staat dat ook in bestaande woningen op iedere verdieping een rookmelder moet hangen.

Indien rookmelders functioneren op batterijen adviseren wij u jaarlijks de batterijen te vervangen. Neem geen risico en zet deze vervangingsactie jaarlijks in uw agenda.

### Brandgevaarlijke materialen: PVC

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



## 11. Water en gas



### Watervoorziening: geen opmerkingen

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

### Watervoorziening: watertransport

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



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

### Watervoorziening: waterdruk koud water

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



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

### Watervoorziening: waterdruk warm water

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

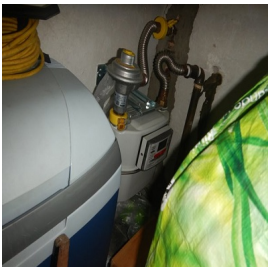
### Watervoorziening: leidingwerk

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

### Watervoorziening: loden waterleiding



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



### Gasvoorziening: geen opmerkingen



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



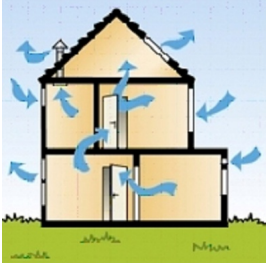
De gasinstallatie of onderdelen daarvan zijn tijdens de inspectie in bedrijf geweest en lijken voldoende te kunnen functioneren. Het systeem is echter niet op drukverlies gecontroleerd.



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



## 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

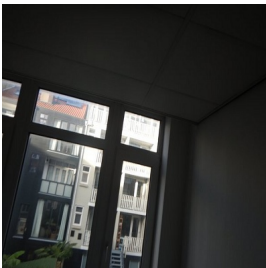
De elektrische ventilatoren zijn op hun functioneren gecontroleerd en niet op hun afzuig- of inblaascapaciteit. Deze apparaten functioneren niet voldoende. Er zijn gebreken waargenomen aan het mechanisme en/of de unit. Wij adviseren u om de unit te vervangen.

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 320,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---

- 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



### Locatie vloerluik(en)

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

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



### Kruipruimte

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



### Kruipruimte: bodem

Er is geen schimmel zichtbaar aanwezig.

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



### Kruipruimte: condensatie vloer

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

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



### Kruipruimte: hoogte

- i Er is voldoende hoogte in de kruipruimte. Hierdoor is onderhoud goed mogelijk. Bij verblijf in kruipruimtes dient u altijd ter zekerheid voor een 'wacht' bij het luik te zorgen. Deze visuele inspectie is echter uitgevoerd vanaf het luik.





## 13. Kruipruimte en kelder



### Kruipruimte: overzicht

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



### Kruipruimte: ventilatie

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

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



### Kruipruimte: bodemstructuur beperkt verzakt

De bodemstructuur lijkt onvoldoende vast en is verzakt. De bodem van de kruipruimte is niet vlak en geheel of incidenteel langs de funderingen ingeklonken. Geadviseerd wordt om deze verzakkingen weer op te vullen.

€ Directkosten - Termijncosten - Verbeterkosten € 550,00

- ⚠ Een risico op breuk van rioleringen bij geveldooveren e.d. is in verband met deze verzakking aanwezig.



### Kruipruimte: bodemstructuur vochtig

De bodemstructuur is vochtig. Bij veranderingen in het niveau van het grondwater kan het voorkomen dat er water staat in de kruipruimte. Er is een hoger risico op b.v. zwam en schimmel. Eventueel kan worden overwogen om als preventieve maatregel een bodembedekker aan te brengen.



### Kruipruimte: bouw en sloopafval aanwezig

In de kruipruimte ligt een hoeveelheid bouw- en/of sloopafval. Geadviseerd wordt om dit vuil te verwijderen en een gelijke minimale hoogte van 50 cm te creëren, een en ander ten behoeve van een constante en gelijkmatige ventilatie. In verband met kans op schimmelvorming is het noodzakelijk om alle organische stoffen zoals hout, papier, karton, textiel e.d. uit de kruipruimte te verwijderen. Schimmelgroei in een gebouw is schadelijk voor de gezondheid. Bepaalde schimmelsoorten produceren namelijk giftige stoffen, mycotoxinen genaamd. Bovendien worden bij schimmelgroei enzymen gevormd, die bepaalde afbraakprocessen bewerkstelligen, waardoor een muffe geur kan ontstaan!

€ Directkosten € 450,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

### Kruipruimte: laag water aanwezig

- ⚠ In de kruipruimte is een laag water aanwezig, hierdoor is de inspectie deels niet uitgevoerd. Alles wat door het water niet zichtbaar is geweest is uiteraard niet geïnspecteerd.





## 13. Kruipruimte en kelder



### Onderslagbalk: roest (herstellen)

De onderslagbalk in de kruipruimte of kelder welke dient als ondersteuning voor de vloer, balken of constructie is aangetast door roestvorming, het lijkt erop dat dit nog kan worden hersteld het is niet zichtbaar dat de balk is doorgeroest. In dit geval het roest verwijderen, de balk goed schuren en met een deugdelijk verfsysteem isoleren, laat u hierin door een deskundige adviseren.

€ Directkosten	€ 780,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

⚠ Uiteraard kan bij de oplegging in de muur niet worden geïnspecteerd. Zorg ervoor dat het klimaat in de kruipruimte niet vochtig is, dit vocht zet zich als condens af tegen de stalen onderslagbalk met roestvorming tot gevolg.



## 14. Vloeren

### Vloeren 1e woonlaag

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

### Vloeren 2e woonlaag

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

### Vloerafwerking

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



### Houten vloeren: houtaantasters

Er zijn voor zover zichtbaar geen (actieve) sporen gevonden van houtaantastende insecten en/of houtwormen in het vloerbeschot of de vloerbalken en constructies. De vloer is echter beperkt en alleen visueel geïnspecteerd.

- ⚠ Enkele houtaantasters zoals bruinrot of boktor zijn zeer moeilijk visueel waar te nemen. Om deze te traceren of te herkennen moet er al bijna een destructief onderzoek (een onderzoek waarbij onderdelen weggehaald, opengemaakt of beschadigd moeten worden om de diagnose te kunnen stellen). Deze inspectie is heel nadrukkelijk visueel. Bij nader onderzoek waarbij balk voor balk wordt 'afgeklopt' kan alsnog blijken dat een aantasting in meer of mindere mate aanwezig is.



### Houten vloeren: isolatie

De vloer is aan de onderzijde geïsoleerd. Door deze isolatie is de vloer aan de onderzijde niet te inspecteren.

De aanwezige isolatie verkeert in een goede conditie. Er zijn geen gebreken waarneembaar. Het geheel zal het wooncomfort aan de bovenzijde van deze vloer positief beïnvloeden en een besparing opleveren voor wat betreft de energiekosten.



### Houten vloeren: balken

De geïnspecteerde vloerbalken, rondom het (inspectie)luik, verkeren in een voldoende conditie. De vloer is slechts visueel geïnspecteerd. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren, waarbij balk voor balk kan worden geïnspecteerd.

- ⚠ De vloer is beperkt geïnspecteerd. Oudere vloerbalken hebben bij de koppen (oplegging) altijd een hoger risico op rot in de balkkoppen. Zeker na het verwijderen van metselwerk of een destructief onderzoek kan dit alsnog zichtbaar worden.





## 14. Vloeren



### Houten vloeren: beschot

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

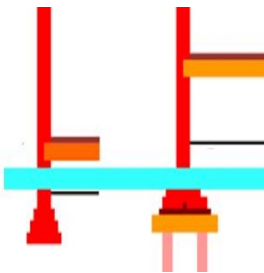


## 15. Fundering



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

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



### Fundering: funderingsmethode





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

- !** Een onderzoek naar de kwaliteit van de palen is niet uitgevoerd. Indien houten palen zijn gebruikt kunnen er verschillende risico's zijn. In regiogebieden kan door diverse oorzaken paalrot (bij houten palen) ontstaan of reeds zijn opgetreden. Bij twijfel dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.
- !** Het is niet bekend of de fundering van metselwerk is of een betonnen balk c.q. in het werk gestort is. Met name gemetselde funderingen hebben een hoger risico op optrekkend vocht.
- i** Indien er een funderingscode is afgegeven, dan heeft dit de volgende betekenis: klasse 1: casco goed; handhavingstermijn tenminste veertig jaar // klasse 2: goed tot redelijk; handhavingstermijn tenminste 25 jaar // klasse 3: cascofundering matig; handhavingstermijn tenminste vijftien jaar // klasse 4: cascofundering slecht; geen handhavingstermijn te adviseren.



## 16. Afvoeren en riolering

### Riolering

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



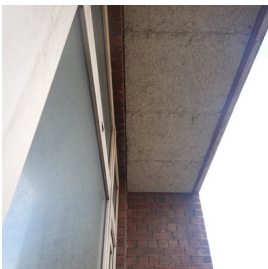
## 17. Balkons, dakterras



### Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: LETOP!! balkon is niet veilig.

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




### Balkon randbalken


Het is onbekend/niet te inspecteren of er randbalken (metaal) aanwezig zijn. In verband met een verhindering is de aanwezigheid hiervan niet vast te stellen. Eventueel wel aanwezige randbalken zijn niet geïnspecteerd.



### Balkon uitbrengers


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

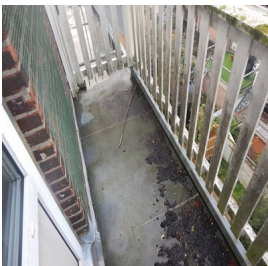
### Uitbrenger: materiaal

 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 (omliggende metselwerk en/of beton) kan optreden. Goed onderhoud is dus erg belangrijk om vervolgschade, die moeilijk is te herstellen, te voorkomen.

### Uitbrenger: roest


Met betrekking tot het achterstallig onderhoud: herstel van het roest in ernstige mate is bijna niet meer mogelijk en brengt zeer hoge kosten met zich mee. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat de gebreken aan de uitbrengers worden hersteld tegen hoge kosten.

	Directkosten	€ 1.380,00	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	€ 780,00	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: latei

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

€ Directkosten € 550,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

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



### Constructie gevel: beton latei dilatatie

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



### Gevels: scheurvorming

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

Deze schade dient te worden hersteld, omdat hierdoor lekkage kan ontstaan. De opgenomen kosten hebben alleen betrekking op de scheurvorming in de gevel van het onderzoeksgebied.

€ Directkosten € 360,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

In verband met gebreken aan de gevel is beperkt risico aanwezig dat dit het gevolg is of zou kunnen zijn van een constructief probleem en/of van de fundering. Dit risico is beperkt, een vervolgininspectie m.b.t. de oorzaak van deze gebreken en de mogelijk oplossingen is wat ons betreft niet noodzakelijk, wel adviseren wij de aanwezige scheurvorming te herstellen.

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



### Gevels: voegwerk metselwerk

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

**!** De technische levensduur van de voeg is aan het verstrijken, maar kan nog jarenlang functioneren als bedoeld en is technisch acceptabel.



## 18. Gevels exterieur



### Gevels: conditie stenen (metselwerk)

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

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

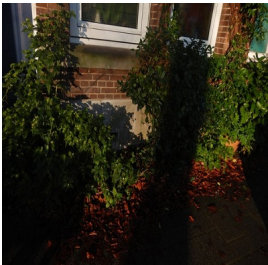
De stenen zijn geïnspecteerd op schilfering. Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd.



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

### Gevels: vervuiling

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



### Trasraam



Met name vanwege de hogere vochtbelasting aan de onderzijde en het risico op vochtdoorslag, alg en mosgroei, dient dit onderste metselwerk in kwalitatief hoogwaardige conditie te verkeren.



Een trasraam of cementraam is het gedeelte van een gemetselde muur van vijf lagen onder tot vijf lagen boven het maaiveld, uitgevoerd in harde steen (zogenaamde klinkers) en harde specie of speciaal stucwerk tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem rondom een gebouw.



Bij veel gebouwen is een dergelijk tras- of cementraam duidelijk te herkennen aan de afwijkende kleur van de steen ten opzichte van de rest van het metselwerk. Zonder tras- of cementraam kan er vorstschade ontstaan in de onderste bakstenen door optrekkend en bevroerend 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.

### Trasraam: breuk en overige stenen afwerking

In het trasraam (onderste rijen metselwerk langs maaiveld) zijn gebreken aan het stucwerk en/of de afwerking. Deze gebreken dienen te worden hersteld.



Directkosten	€ 840,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
--------------	----------	---------------	---	----------------	---



## 19. "Buiten het object"



### Buientrap: hout-houtrot

In de trap is houtrot aanwezig. De situatie is onveilig. Het geheel kan niet voldoende en niet goed functioneren. De gebreken dienen per direct te worden hersteld. Indien het noodzakelijk blijkt te zijn, moeten onderdelen vervangen worden. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat reparatie wordt uitgevoerd.

€	Directkosten	€ 780,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

! Het kan voorkomen dat er meer houtrot zichtbaar wordt tijdens het schuren of de overige werkzaamheden en dat de kosten voor herstel of reparatie dus hoger uitkomen.

### Buientrap: hout algehele beoordeling

De trap is in zijn geheel beoordeeld. Hierbij zijn gebreken opgemerkt. Het geheel verkeert in een slechte conditie. De algehele technische staat en toestand van de trap zijn slecht. U moet rekening houden met hogere onderhoudskosten.

# BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

## TOELICHTING

### Inleiding

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

### Toetsingskader voor de keuring

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


### Kostenindicaties

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

### Fiscale aspecten

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

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

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
AANVRAGER	KEURINGSINSTANTIE
naam: E. Bongers	bedrijf: Perfectkeur B.V.
adres: Rochussenstraat 21	adres: Pruiwendijk 137
postcode: 3015 EA	postcode: 2989AH
plaats: Rotterdam	plaats: Ridderkerk
telefoon: 0610027607	telefoonnummer: 078-6849750
	naam inspecteur: E.F. Folkers
	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: Exercitiestraat 15	Datum inspectie: 23 nov 2023
postcode: 3034RB	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Rotterdam	
woningtype: Appartement/Bovenwoning	(handtekening inspecteur)
bouwjaar (indicatie): 1924	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 4.620,00	€ 3.835,00	€ 8.455,00
Totaal bouwlagen	€ 4.030,00	€ 1.060,00	€ 5.090,00
<b>TOTAAL WONING</b>	<b>€ 8.650,00</b>	<b>€ 4.895,00</b>	<b>€ 13.545,00</b>

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

**OPMERKINGEN:**

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

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

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

<b>KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN</b>						
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	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 1.230,00	€ 0,00
A.2	Portiek / galerij	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 2.940,00	€ 0,00
A.3	Dak	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 2.015,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 450,00	€ 1.820,00
A.3.2	Schoorstenen	-	-		€ 0,00	€ 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>€ 4.620,00</b>	<b>€ 3.835,00</b>

<b>KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN</b>						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 550,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 1.585,00	€ 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.	€ 465,00	€ 740,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 1.430,00	€ 0,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 0,00	€ 320,00
B.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
<b>TOTAAL</b>					<b>€ 4.030,00</b>	<b>€ 1.060,00</b>

**TOELICHTING**

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



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

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

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

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



## Bedrijfsinformatie en overige diensten

### Over Perfectkeur

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

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

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

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

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

## Onderzoek en advies

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

### Informatie over: uitgebreid energiebesparingsadvies.

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

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

### Informatie over: betonrotkeuringen en hersteladviezen.

De problemen met betonrot doen zich meestal voor in geval van een Kwaaitaal- of Mantavloer. In een bepaalde bouwperiode is er een fout in het 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.