

**Jacob Simonsz. de Rijkstraat 1
3554CE Utrecht**



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.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 327811

8 september 2021

Pagina 2 van 38

Inhoudsopgave

Onderdeel van het rapport.	Pagina
Inhoudsopgave	2
Keuringsgegevens	3
Leeswijzer rapportage	4
Kostensamenvatting	5
Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen:	
1. Algemeen	6
2. Vereniging van Eigenaars	7
3. Constructie en trappen	8
4. Daken, schoorsteen	10
5. Dakkapel, dakraam	13
6. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	14
7. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	15
8. Kozijnen en beglazing (exterieur)	17
9. Keuken, toilet en badkamer	19
10. Verwarming en warm water	21
11. Electra en brandveiligheid	22
12. Water en gas	24
13. Ventilatie	25
14. Kruipruimte en kelder	26
15. Vloeren	27
16. Fundering	29
17. Afvoeren en riolering	30
18. Balkons, dakterras	31
19. Gevels exterieur	32
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	33
Informatie bedrijf en overige diensten	38

 Toegepaste software: Raak-BTO 10.12.18 - Raak Software Applicaties ©

Niets uit deze rapportage mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Perfectkeur B.V.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 327811

8 september 2021

Pagina 3 van 38

Keuringsgegevens

Opdrachtgever		Keuringsinstantie	
Organisatie	: N.v.t.	Naam	: Perfectkeur B.V.
Naam	: 5.1.2.e	Adres	: Pruiwendijk 137
Adres	: 5.1.2.e	Postcode / Plaats	: 2989 AH Ridderkerk
Postcode / Plaats	: 5.1.2.e 's-hertogenbosch	Telefoon	: 078-6849750
Telefoon	: 5.1.2.e	Email	: info@perfectkeur.nl
Object		Verantwoording	
Adres	: Jacob Simonsz. de Rijkstraat 1	Rapportnummer	: 327811
Postcode	: 3554CE	Rapportdatum	: 08-09-2021
Plaats	: Utrecht	Inspecteur	: 5.1.2.e
Type object	: Appartement/Bovenwoning	Autorisatie	: 5.1.2.e
Inspectiedatum	: 07-09-2021	<div>(handtekening)</div> <div></div>	

Alstublieft!

Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Jacob Simonsz. de Rijkstraat 1 te Utrecht. We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft. Heeft u toch een opmerking dan horen wij dit graag. Als bedrijf streven we ernaar onszelf continu te verbeteren. Daarom ontvangt u van ons binnen enkele weken een uitnodiging, per email, om mee te werken aan onze klantenenquête. Deze enquête bestaat uit slechts enkele vragen. Hierbij kunt u ook uw suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening aan ons kenbaar maken.

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

Het bouwkundige rapport

Doel van de bouwkundige keuring

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

Directkosten

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

Termijnkosten

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

Verbeterkosten

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



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 327811

8 september 2021

Pagina 4 van 38

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 33 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.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 327811

8 september 2021

Pagina 5 van 38

Kostensamenvatting

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	€ -	€ -	€ -	€ -	6
Vereniging van Eigenaars	€ -	€ -	€ -	€ -	7
Constructie en trappen	€ -	€ -	€ -	€ -	8
Daken, schoorsteen	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	€ 5.1.1.c	10
Dakkapel, dakraam	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ -	€ 5.1.1.c	13
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 5.1.1.c	€ -	€ -	€ 5.1.1.c	14
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ -	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	15
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	17
Keuken, toilet en badkamer	€ 5.1.1.c	€ -	€ -	€ 5.1.1.c	19
Verwarming en warm water	€ -	€ -	€ 5.1.1.c	€ -	21
Electra en brandveiligheid	€ 5.1.1.c	€ -	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	22
Water en gas	€ -	€ -	€ -	€ -	24
Ventilatie	€ -	€ -	€ 5.1.1.c	€ -	25
Kruipruimte en kelder	€ -	€ 5.1.1.c	€ -	€ 5.1.1.c	26
Vloeren	€ 5.1.1.c	€ -	€ -	€ 5.1.1.c	27
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	29
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	30
Balkons, dakterrassen	€ 5.1.1.c	€ -	€ -	€ 5.1.1.c	31
Gevels exterieur	€ -	€ -	€ -	€ -	32
Totaal	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

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

De kosten in de kostenberekeningen zijn:

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

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

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

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

1. Algemeen

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

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

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

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

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

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

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

Asbest

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

Constructie

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

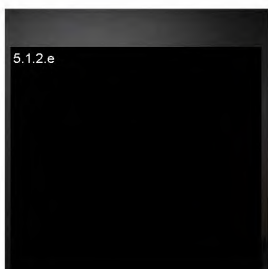
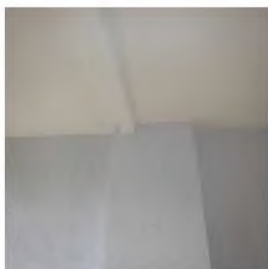
Constructie: bij bouwkundige aansluitingen

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 kringscheuren aanwezig zijn. Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen gehandhaafd blijven en/of esthetisch herstel kan worden uitgevoerd.

Constructie: dakkapel

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





Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 327811

8 september 2021

Pagina 7 van 38

2. Vereniging van Eigenaars



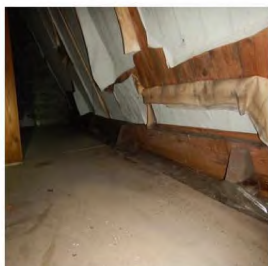
Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: Het is onbekend of er een v.v.e. aanwezig is.

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



3. Constructie en trappen

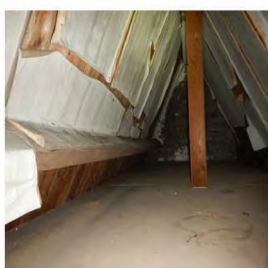


Dakconstructie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie.

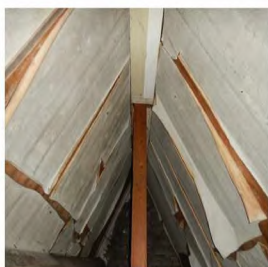


Deze inspectie is gebaseerd op een visuele inspectie. De situatie is beoordeeld zoals deze tijdens de inspectie is aangetroffen. Na verwijdering van eventueel aanwezig afwerkingen, aftimmeringen en/of opslag kunnen problemen of gebreken alsnog zichtbaar worden.



Dakconstructie: doorzadeling van dakvlak

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

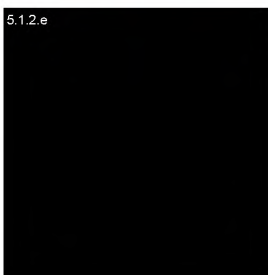


Dakconstructie: oude lekkage (sporen) in dakconstructie

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

Trappen: conditie van de trap(pen)

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



Trappen: stabiliteit

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



Trappen: aantrede

De aantrede van de trap (oppervlakte waar u op staat) is voldoende. De optrede is, de hoogte naar de volgende trap treden. De aantrede is voldoende en de trap kan goed functioneren.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 327811

8 september 2021

Pagina 9 van 38

3. Constructie en trappen

5.1.2.e

Trappen: balustrade en leuning muur verankering

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

4. Daken, schoorsteen

Planken delen / overige hout

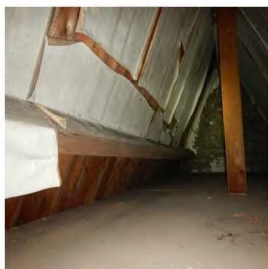


Het dakbeschoot bestaat uit planken delen / overige hout. Dit dakbeschoot is bevestigd op gordingen. Meestal zijn deze materialen door mes en groef aan elkaar verbonden. Bij werking en krimp van de materialen kunnen deze mes en groef uit elkaar wijken en hun functie verliezen, waardoor een dakvlak kan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

Conditie van het dakbeschoot



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



Dakbeschoot: folie over dakbeschoot

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



Indien de folie niet voldoende ventilerend is aangebracht kan er verstikking optreden tussen folie en het dakbeschoot met houtrot tot gevolg.



In de huidige bouwmethodieken wordt dit op deze manier niet meer toegepast omdat een risico aanwezig is op condensatie, houtrot of andere problemen tussen folie en dakbeschoot.



Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking



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

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

Hoofddak: nokvorsten liggen los of breuk

Er (is) zijn breuk(en) in de nokvorst(en) of deze liggen los en/of er zijn gebreken aan de bevestiging waarneembaar. De bevestiging en de breuken in de nokvorsten dienen te worden hersteld. Vooralsnog wordt ermee gerekend dat hergebruik van bestaande nokvorsten niet mogelijk is. Bij voorkeur moeten de nokvorsten professioneel hersteld/vervangen worden door het aanbrengen van een ondervorst en geen gebruik te maken van specie of flexim of ander afdichtmateriaal.



Directkosten

-

Termijnkosten

€ 5.1.1.c

Verbeterkosten

-



Hoofddak: dakpannen liggen los

Een aantal dakpannen is afgeslepen, de nop waarmee een pan normaal gesproken hangt aan een panlat is niet meer of onvoldoende aanwezig, de dakpannen liggen nu los en verzakken. Een goede oplossing is om in de holling van de dakpan een gaatje te boren en middels een schroef deze alsnog aan de panlat te bevestigen.



Directkosten

€ 5.1.1.c

Termijnkosten

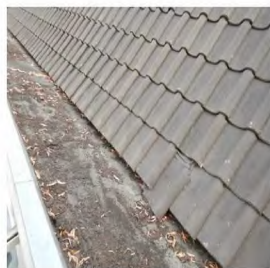
-

Verbeterkosten

-



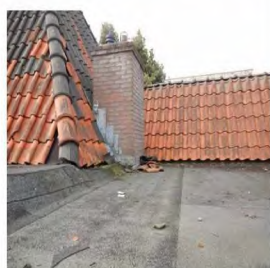
4. Daken, schoorsteen



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	€ 5.1.1.c	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	-----------	---------------	---	----------------	---



Hoofddak(en) overige dakbedekking

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

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 5.1.1.c	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	-----------	----------------	---

i Let op: deze beoordeling is gebaseerd op het overlagen van de bestaande dakbedekking. In sommige gevallen moet de bestaande dakbedekking eerst worden verwijderd. Bijkomende kosten met betrekking tot het verwijderen van en/of constructieve / isolerende aanpassingen zijn in deze rapportage niet opgenomen.

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

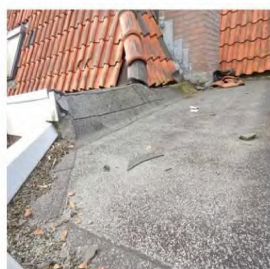
Dak: afschot

Het afschot van het dak is voldoende.

i Bij heftige regenval kan het altijd zo zijn dat er op enkele plaatsen toch wat water blijft staan. Dit is geen probleem. Wij adviseren u wel regelmatig vuil en blad te verwijderen.

Dak: randafwerking van het dak

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



Reparatie of herstel gebreken dakbedekking

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

i Indien het een reparatie betreft wordt medegedeeld dat op enig moment reparatie niet meer mogelijk is en u rekening moet houden met algehele vervanging.

Dak: gehele dak vervuiling verwijderen

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

€ Directkosten	€ 5.1.1.c	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	-----------	---------------	---	----------------	---






Conditie van de schoorsteen

De schoorstenen/rookgasafvoeren verkeren, voor zover waarneembaar, in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.



4. Daken, schoorsteen

Schoorsteen: inspectie

-  De schoorsteen is deels geïnspecteerd. Hierbij is wel een redelijk goede indruk verkregen van de technische staat en toestand. Echter i.v.m. belemmeringen zijn niet alle zijdes geïnspecteerd.
-  Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.
-  Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen. De aanwezigheid van asbest in schoorstenen kan niet door middel van visuele inspectie worden vastgesteld. Indien hierover zekerheid is gewenst, verwijzen wij u naar eerdere opmerkingen m.b.t. asbestinventarisaties.

Dak of gevel doorvoeren

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



5. Dakkapel, dakraam



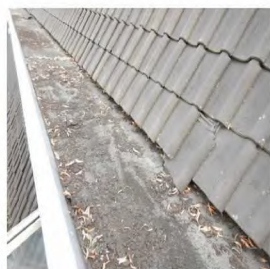
Dakkapel

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

€ Directkosten - Termijncosten € 5.1.1.c Verbeterkosten -

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

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



Dakkapel: reparaties

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

Dakkapel: gehele dak vervuiling verwijderen

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

€ Directkosten € 5.1.1.c Termijncosten - Verbeterkosten -



Dakkapel: loodstroken

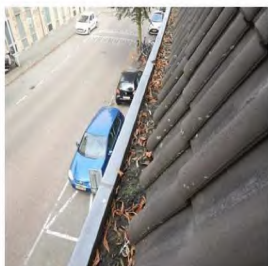
De loodstroken verkeren in een voldoende conditie. Hier zijn geen gebreken waargenomen. De overlap is voldoende. Het materiaal is van voldoende dikte. Het geheel kan functioneren als bedoeld, loodwerk regelmatig controleren, eventueel aankloppen daar waar nodig.



Dakkapel: zijwangen

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

6. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



Goten



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

Goten: vervuild

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



Directkosten

€ 5.1.1.c

Termijnkosten

-

Verbeterkosten

-

Goten: afwatering / afschot onvoldoende

Het afschot van de goot is onvoldoende. Water blijft in de goot staan. De goot kan bij hevige regenval overlopen aan de zijde waar het afschot foutief is. In dit geval is het regelmatig onderhouden c.q. reinigen van de goot nog belangrijker. Vooralsnog gaan we ervan uit dat de huidige situatie niet goed is, maar wel gehandhaafd kan blijven in combinatie met regelmatig onderhoud. Zodra de goten op enig moment vervangen gaan worden, dient het afschot uiteraard te worden gecorrigeerd.

Goten: zink



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.



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



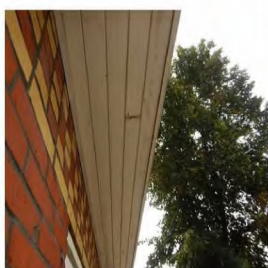
Overstekken: bekleed met een materiaal



De overstekken en/of boeiboorden zijn (deels) bekleed, het achterliggende hout of materiaal is hierdoor niet geïnspecteerd. Er is dus een risico op houtrot aanwezig achter de bekleding. Dit kan alleen door vervolgonderzoek vastgesteld worden om daardoor te kunnen vaststellen in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.



Tussen een afwerking en onderliggend houtwerk dienen (in verband met een risico op condensatie en mogelijk houtrot) ventilatie mogelijkheden aanwezig te zijn, materialen mogen niet vlak op een houten ondergrond worden gemonteerd.



Overstekken: inspectie geheel of beperkt



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



Conditie hemelwaterafvoer

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



Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.

7. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)

5.1.2.e

Lekkage plekken

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



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

Conditie stucwerk / afwerking

De plafonds of een deel daarvan zijn voorzien van stucwerk. Door werking (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 - Termijncosten € 5.1.1.c 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

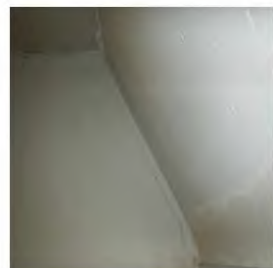
Incidenteel is scheurvorming in het stucwerk aanwezig. Dit kan het gevolg zijn van velerlei oorzaken, zoals thermische werking, ouderdom, gebruik van verkeerde materialen of hechtmiddelen. De gebreken kunnen esthetisch worden hersteld.



Directkosten - Termijncosten € 5.1.1.c 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: 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 - Termijncosten € 5.1.1.c Verbeterkosten -

5.1.2.e

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 - Termijncosten - Verbeterkosten € 5.1.1.c

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

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.

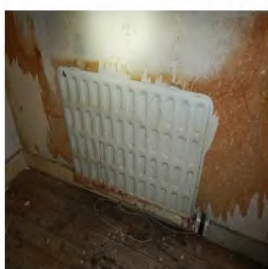
7. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)

Wanden scheurvorming: werking en zetting

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



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



Oud stucwerk



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



Vochtplek met een actieve oorzaak

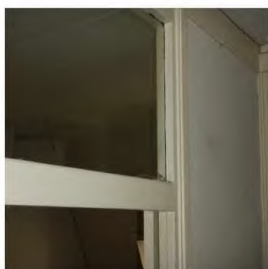
In de wand(en) is een vochtplek aangetroffen. De oorzaak is een actief probleem. Na het herstellen van de oorzaak kan herstel aan de wanden worden uitgevoerd. De oorzaak is elders in deze rapportage opgenomen. De opgenomen kosten hebben slechts betrekking op de zichtbare schade.



Directkosten	-	Termijnkosten	€ 5.1.1.c	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	€ 5.1.1.c	Verbeterkosten	-
--------------	---	---------------	-----------	----------------	---

Hang en sluitwerk kozijnen in het object

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



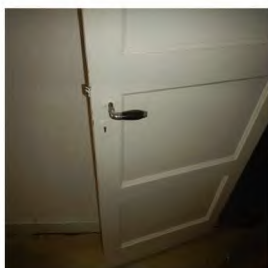
Directkosten	-	Termijnkosten	€ 5.1.1.c	Verbeterkosten	-
--------------	---	---------------	-----------	----------------	---

Glasbreuk binnendeuren, ramen en kozijnen

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



Directkosten	-	Termijnkosten	€ 5.1.1.c	Verbeterkosten	-
--------------	---	---------------	-----------	----------------	---



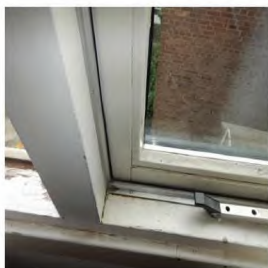
Klemmende deuren

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



Directkosten	-	Termijnkosten	€ 5.1.1.c	Verbeterkosten	-
--------------	---	---------------	-----------	----------------	---

8. Kozijnen en beglazing (exterieur)



Kozijnen: bevestiging

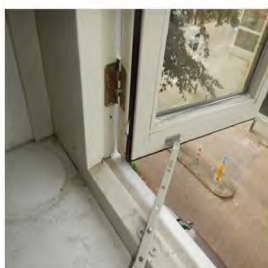
Er is gecontroleerd of de bevestiging van de kozijnen in orde is. De kozijnen staan vast en zijn deugdelijk gemonteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. De montage is voldoende.

- 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: ontbrekende tochtstrippen

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

Directkosten	-	Termijncosten	-	Verbeterkosten	€ 5.1.1.c
--------------	---	---------------	---	----------------	-----------

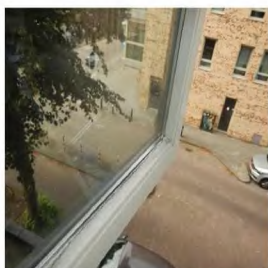


Kozijnen: hang en sluitwerk

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

Directkosten	-	Termijncosten	€ 5.1.1.c	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

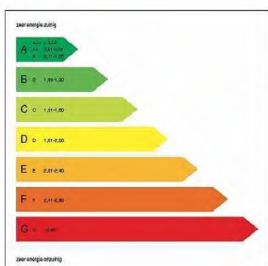
De dubbele beglazing is voor zover als mogelijk gecontroleerd op lekkage of condensatie aan de binnenzijde, deze is niet aangetroffen tijdens de inspectie.

- 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.

Beglazing: conditie van de enkele beglazing

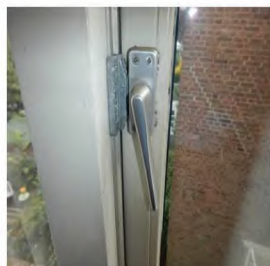
In dit object zijn in verband met het (deels) aanwezige enkele glas energiebesparende maatregelen mogelijk. Zo kan de enkele beglazing worden vervangen door bijvoorbeeld HR++ beglazing.

- 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.





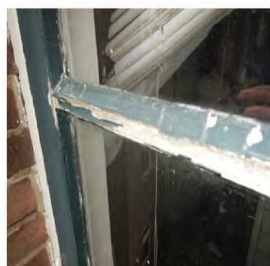
8. Kozijnen en beglazing (exterieur)



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.

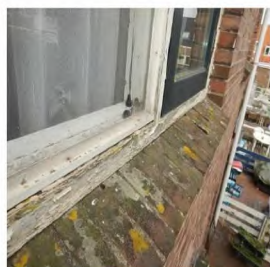
€ Directkosten	-	Termijncosten	€ 5.1.1.c	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	-----------	----------------	---



Kozijnen: gebreken kitwerk/stopverf

Er zijn gebreken aan het kitwerk en/of stopverf. Indien de aansluiting tussen de beglazing en het kozijn niet in optimale conditie verkeert kan vocht intreden en is er een hoog risico op niet zichtbare gebreken van binnenuit. De gebreken dienen per direct te worden hersteld. Na herstel dient uiteraard ook het schilderwerk te worden uitgevoerd.

€ Directkosten	€ 5.1.1.c	Termijncosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	-----------	---------------	---	----------------	---



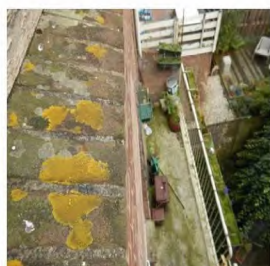
Kozijnen schilderwerk

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	€ 5.1.1.c	Termijncosten	-	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	€ 5.1.1.c	Termijncosten	-	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.

9. Keuken, toilet en badkamer



Keuken(s)

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

Keuken: wandafwerking


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

€	Directkosten	€ 5.1.1.c	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	-----------	---------------	---	----------------	---

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

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

€	Directkosten	€ 5.1.1.c	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	-----------	---------------	---	----------------	---

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

Keuken: keuken kastdeuren

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

Keuken: hang en sluitwerk kastjes

Het hang en sluitwerk van de kastdeuren verkeert in een matige conditie. Er zijn gebreken opgemerkt. Onderhoud en vervangen van onderdelen daar waar nodig dient te worden uitgevoerd.

€	Directkosten	€ 5.1.1.c	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	-----------	---------------	---	----------------	---

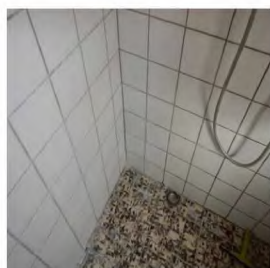
Keuken: opgezet hout door vocht (meubilair)

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.

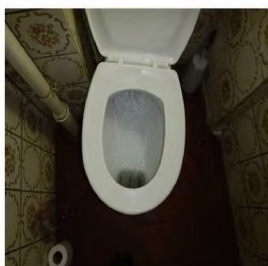
9. Keuken, toilet en badkamer



Badkamer: tegelwerk hechting

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

€ Directkosten	€ 5.1.1.c	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

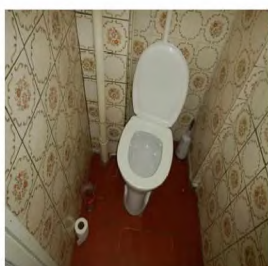
Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Deze functioneert voldoende.

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.

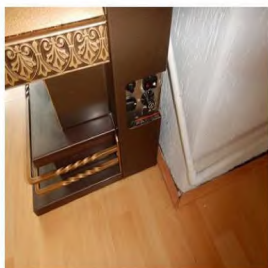


Wand / vloerafwerking toilet: los of gebarsten (beperkt)

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

€ Directkosten	€ 5.1.1.c	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	-----------	---------------	---	----------------	---

10. Verwarming en warm water



Verwarming: hoofdininstallatie

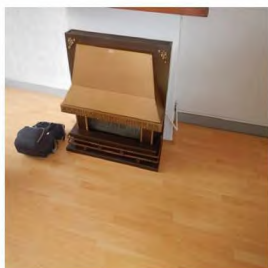
Er is geen CV systeem in het object aanwezig. Indien er verder geen voorzieningen zijn met betrekking tot het verwarmen van de woning, is er ter verbetering een PM post opgenomen met betrekking tot het aanbrengen van een CV systeem. Overige verwarmingselementen kunnen gaskachels, openhaarden e.d. zijn.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

€ Directkosten - Termijncosten - Verbeterkosten € 5.1.1.c

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

Verwarming: overige warmtebronnen / voorziening

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

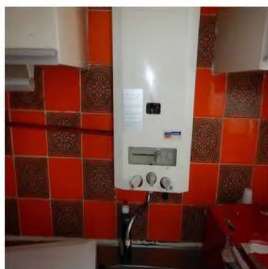


Verwarming: houtkachel en/of gashaard als warmtevoorziening

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

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

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



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

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

11. Electra en brandveiligheid

Electra algemeen

! Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. Deze beoordeling is niet conform de NTA 8025. Er wordt geen onderzoek verricht naar de juiste werking in relatie tot de aanwezige onderdelen en/of apparaten.

! Sinds 1 september 2005 is het verplicht, om in woningen waarvan de bouwvergunning is afgegeven na deze datum, uitsluitend aardlekschakelaars toe te passen met een aanspreekstroom van maximaal 30 mA. Ook dienen minimaal twee aardlekschakelaars te worden geïnstalleerd (bij meer dan één eindgroep), zodat ook bij kleinere huisinstallaties, een ongestoorde lichtvoorziening wordt gewaarborgd en niet de gehele lichtinstallatie wordt uitgeschakeld, indien een aardlekschakelaar in werking treedt. Een standaard norm is 1 aardlekschakelaar per 4 groepen. Dergelijke schakelaars worden alleen op aanwezigheid en functioneren getest. Er kan en zal geen uitspraak worden gedaan of de groepsverdeling in orde is.



Electra: ouderdom groepen en meterkast

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

Electra: algehele indruk groepen en meterkast

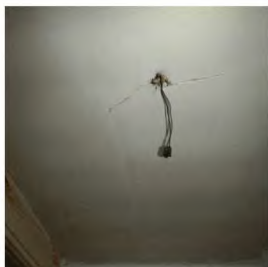
De groepen en de meterkast verkeren in een voldoende conditie. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

Electra: aantal groepen

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

Electra: aardlekschakelaar

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



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

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

Electra: stalen buis

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



Electra: randaarde

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

Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

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

€ Directkosten	€ 5.110,-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	-----------	---------------	---	----------------	---

11. Electra en brandveiligheid

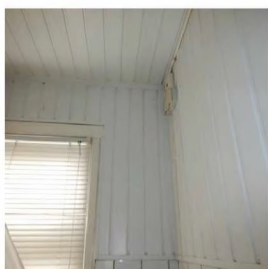


Brandveiligheid: rookmelders

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

€ Directkosten - Termijncosten - Verbeterkosten € 5.1.1.c

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

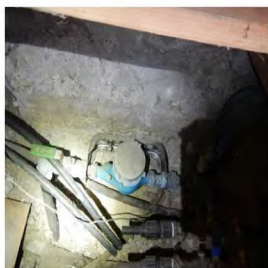


Brandgevaarlijke materialen: PVC

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

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

12. 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.



13. 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.



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

Tekortkomingen ventilatiesysteem



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

Ventilatie: elektrische afzuiging aanbrengen

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



Directkosten

-

Termijnkosten

-

Verbeterkosten

€ 5.1.1.c



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



Ventilatie: roosters

Boven de beglazing zijn deels maar voldoende 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.

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

14. 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): bij de 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.

Luik vervangen

Er zijn gebreken aan het luik naar de kruipruimte of watermeter, hierbij is de meest voordelige en snelle oplossing om deze te vervangen.



Directkosten

-

Termijnkosten

€ 5.110

Verbeterkosten

-



Kruipruimte: bodem

Er is geen schimmel zichtbaar aanwezig.



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

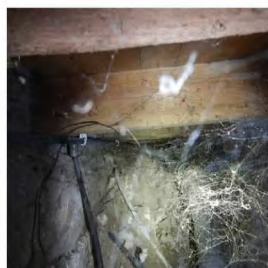


Kruipruimte: condensatie vloer

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



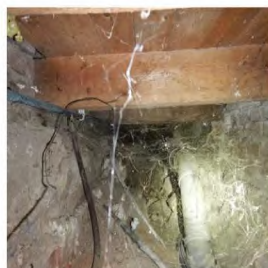
De kruipruimte dient voldoende te kunnen ventileren. De onderzijde van de vloer moet droog zijn.



Kruipruimte: hoogte



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.



Kruipruimte: overzicht



De kruipruimte, voor zover toegankelijk is geweest ten tijde van de inspectie is (vanaf het vloerluik) geheel te overzien. De inspectie is vanaf deze locatie visueel uitgevoerd. Eerdere opmerkingen en beperkingen (belichting en vervuiling) kunnen uiteraard van invloed zijn op het inspectieresultaat.

Kruipruimte: ventilatie

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



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

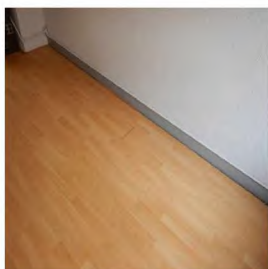
15. Vloeren

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.



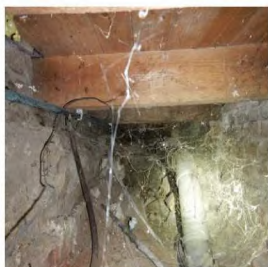
Vloerafwerking

- ⚠ 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

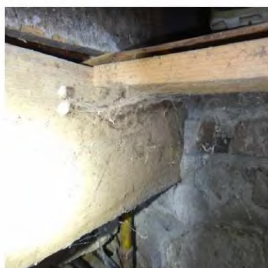
Er zijn voor zover zichtbaar geen (actieve) sporen gevonden van houtaantastende insecten en/of houtwormen in het vloerbeschoot of de vloerbalken en constructies. De vloer is echter beperkt en alleen visueel geïnspecteerd.

- ⚠ 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

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



Houten vloeren: balken

De geïnspecteerde vloerbalken, rondom het (inspectie)luik, verkeren in een voldoende conditie. De vloer is slechts visueel geïnspecteerd. Indien u hierover zekerheid wenst is een licht destructief onderzoek aanbevolen.

- ⚠ 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.



15. Vloeren



Houten vloeren: beschot

Het vloerbeschot is rot aan de onderzijde en/of aangetast. Advies: vloerbeschot vervangen waar nodig en aanhelen conform het bestaande werk. De vloer is beperkt en alleen visueel geïnspecteerd. Genoemde kosten zijn dan ook heel nadrukkelijk een stelpost. Tevens is gerekend dat het herstel eenvoudig vanaf de bovenzijde uitgevoerd kan worden, de kosten zijn exclusief een eventueel vervangen van vloerbalken.

€	Directkosten	€ 5.11,0	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

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



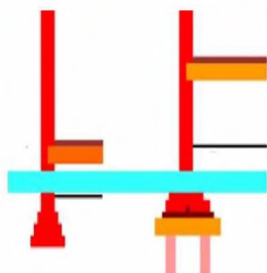
16. Fundering



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



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



Fundering: funderingsmethode



Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen geweest hoe het object is gefundeerd.



Met betrekking tot paal-, staal- of andere soort van fundering zijn geen gegevens bekend. Indien hierover zekerheid c.q. meer informatie gewenst is, wordt een nader onderzoek aanbevolen. Het is onbekend en niet tijdens deze bouwtechnische keuring te achterhalen geweest hoe het object is gefundeerd.



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



17. 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.
- i 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.

18. Balkons, dakterras

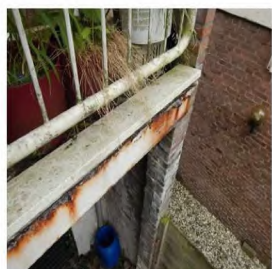


Balkon (beton bij uitkraging)

Dit betonnen balkon wordt aan de onderzijde niet gedragen door een zichtbare staalconstructie. Waarschijnlijk is de vloer van het object doorgestort (uit één stuk). In dit geval zijn er ook gebreken waarneembaar en vinden wij het noodzakelijk dat nader onderzoek per direct wordt uitgevoerd om te zien in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.

€ Directkosten € 5.1.1.c Termijncosten - Verbeterkosten -

! Tussen de betonnen vloer binnen en de betonnen vloer buiten ontstaat een zogenaamde koudebrug. Hierdoor is er risico op roestende wapening in het beton.



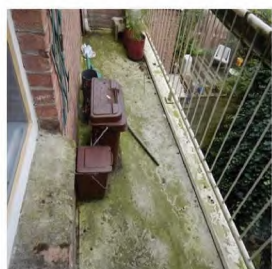
Balkon randbalken

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

Balkon randbalk: roest in ernstige mate

Er is achterstallig onderhoud. Roest is in ernstige mate aanwezig. De roestige plaatsen dienen te worden hersteld/onderhouden.

€ Directkosten € 5.1.1.c Termijncosten - Verbeterkosten -



Balkon vloer: betonschade

Mogelijk door roestende wapening/ijzer in het beton is de aanwezige betonschade ontstaan. In dit geval moeten de schadeplaatsen vrijgehakt worden en eventuele staal/ijzer ontroest en behandeld met een isolerend verfsysteem en/of worden vervangen. Het geheel kan hierna conform het bestaande werk aangeheeld worden.

€ Directkosten € 5.1.1.c Termijncosten - Verbeterkosten -

i Roestend ijzer zet uit. Er ontwikkelen zich dan bijzonder grote krachten, waardoor schade aan beton kan optreden. Goed onderhoud is dus erg belangrijk om vervolgschade, die moeilijk is te herstellen, te voorkomen.



Balkon balustrade: schilderwerk onvoldoende

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

€ Directkosten € 5.1.1.c Termijncosten - Verbeterkosten -

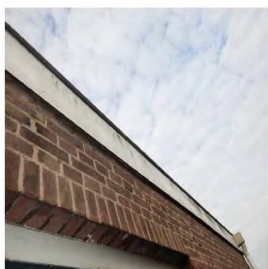
19. Gevels exterieur



Soort gevel: metselwerk



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



Constructie gevel: metselwerk

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



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



Gevels: scheurvorming

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

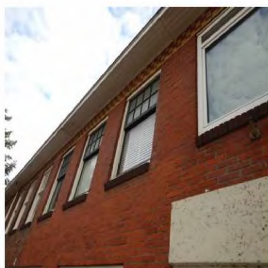


In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen of het ontbreken van voldoende dilataties thermische scheurvorming gaat optreden en/of reeds zeer beperkt aanwezig is.



Gevels: voegwerk metselwerk

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



Gevels: conditie stenen (metselwerk)

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

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

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



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

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: 5.1.2.e	bedrijf: Perfectkeur B.V.
adres: 5.1.2.e	adres: Pruimendijk 137
postcode: 5.1.2.e	postcode: 2989AH
plaats: 's-hertogenbosch	plaats: Ridderkerk
telefoon: 5.1.2.e	telefoonnummer: 5.1.2.e
	naam inspecteur: 5.1.2.e
	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: Jacob Simonsz. de Rijkstraat 1	Datum inspectie: 07 sep 2021
postcode: 3554CE	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Utrecht	5.1.2.e
woningtype: Appartement/Bovenwoning	(handtekening inspecteur)
bouwjaar (indicatie): 1920	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
Totaal bouwlagen	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
TOTAAL WONING	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c

Verbetering	Verbeteringskosten op basis van bijgevoegd verbeterplan/offerte:	€ 5.1.1.c
-------------	--	-----------

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 voorgegaand aantreft.

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
A.1	Kruipruimte	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
A.2	Portiek / galerij	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
A.3	Dak	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
A.3.2	Schoorstenen	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
A.4	Brandveiligheid	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
A.6	Diversen	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
TOTAAL					€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
B.1.2	Metselwerk / Gevels	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
B.4	Sanitair	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
B.5	Ventilatie / vocht	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
B.6	Diversen	-	-		€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
TOTAAL					€ 5.1.1.c	€ 5.1.1.c

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 € 5.1.1.c bij 4 appartementen => k.v.= 25%, noodzakelijke kosten: € 5.1.1.c
- 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. Uitgesletten of beschadigde vloerdelen en traptraden aanhalen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

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

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
B.1.1	BETONWERK GEVELS Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
B.1.2 B.1.2.1 B.1.2.2 B.1.2.3	METSELWERK/GEVELS Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen overeenkomstig bestaande toestand (evt. icm herziening draagconstructie).	§ 3.5.2 § 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



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 327811

8 september 2021

Pagina 38 van 38

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 bevoegde marktleider en landelijk specialist op het gebied van vastgoed inspecties.

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

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

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

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

Onderzoek en advies

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

Informatie over: uitgebreid energiebesparingsadvies.

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

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

Informatie over: betonrotkeuringen en hersteladviezen.

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

Informatie over: meerjaren onderhoudsplanung (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.

Voor een actueel overzicht van al onze diensten en tarieven kunt u altijd terecht op onze website [perfectkeur.nl](https://www.perfectkeur.nl)