Perfectkeur

Lorentzkade 45
2313GD Leiden

Rapportage bouwtechnisch onderzoek

Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

Verklaring en aansprakelijkheid

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

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

Inhoudsopgave

Onderdeel van het rapport.		Pagina
Inhoudsopgave		2
Keuringsgegevens		3
Leeswijzer rapportage		4
Kostensamenvatting		5
Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen:		
1.	Algemeen	6
2.	Constructie en trappen	7
3.	Daken, schoorsteen	9
4.	Dakkapel, dakraam	13
5.	Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	14
6.	Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	16
7.	Kozijnen en beglazing (exterieur)	19
8.	Keuken, toilet en badkamer	23
9.	Verwarming en warm water	27
10.	Electra en brandveiligheid	29
11.	Water en gas	31
12.	Ventilatie	33
13.	Kruipruimte en kelder	34
14.	Vloeren	35
15.	Fundering	37
16.	Afvoeren en riolering	38
17.	Balkons, dakterras	39
18.	Gevels exterieur	40
19.	"Buiten het object"	42
20.	Bijgebouwen en/of opstallen	43
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie		46
Informatie bedrijf en overige diensten		51

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

Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd, 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.

Keuringsgegevens

Opdrachtgever		**Keuringsinstantie**	
Organisatie	: N.v.t.	Naam	: Perfectkeur B.V.
Naam	: C. van Dam	Adres	: Pruimendijk 137
Adres	: Lorentzkade 45	Postcode / Plaats	: 2989 AH Ridderkerk
Postcode / Plaats	: 2313 GD Leiden	Telefoon	: 078-6849750
Telefoon	: 0654914612	Email	: info@perfectkeur.nl
Object		**Verantwoording**	
Adres	: Lorentzkade 45	Rapportnummer	: 373934
Postcode	: 2313GD	Rapportdatum	: 12-10-2022
Plaats	: Leiden	Inspecteur	: K. Vooijs
Type object	: Eindwoning	Autorisatie	: A.C. Vuijk
Inspectiedatum	: 12-10-2022	*(handtekening)*	

Alstublieft!

Uw bouwkundige keuring
Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Lorentzkade 45 te Leiden. We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft. Heeft u toch een opmerking dan horen wij dit graag. Als bedrijf streven we ernaar onszelf continu te verbeteren. Daarom ontvangt u van ons binnen enkele weken een uitnodiging, per email, om mee te werken aan onze klantenenquête. Deze enquête bestaat uit slechts enkele vragen. Hierbij kunt u ook uw suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening aan ons kenbaar maken.

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

Het bouwkundige rapport

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

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

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

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

Leeswijzer bouwkundig rapport

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

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

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

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

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

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

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

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

NHG rapportage.
De rapportages van Perfectkeur B.V. zijn geschikt voor de NHG en worden geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) heeft een programma van eisen opgesteld waar de rapportage voor de NHG aan moet voldoen. Deze NHG rapportage en het pve zijn achterin de rapportage weergegeven. Vanaf pagina 46 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie.

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

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

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

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

Kostensamenvatting

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	€ -	€ -	€ -	€ -	6
Constructie en trappen	€ 120,00	€ -	€ -	€ 120,00	7
Daken, schoorsteen	€ 2.465,00	€ 800,00	€ -	€ 3.265,00	9
Dakkapel, dakraam	€ 220,00	€ 540,00	€ -	€ 760,00	13
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 270,00	€ 335,00	€ 160,00	€ 605,00	14
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ -	€ 405,00	€ 850,00	€ 405,00	16
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 6.130,00	€ 1.865,00	€ 160,00	€ 7.995,00	19
Keuken, toilet en badkamer	€ 2.625,00	€ 215,00	€ -	€ 2.840,00	23
Verwarming en warm water	€ 340,00	€ 2.750,00	€ -	€ 3.090,00	27
Electra en brandveiligheid	€ 150,00	€ -	€ 705,00	€ 150,00	29
Water en gas	€ -	€ 240,00	€ 185,00	€ 240,00	31
Ventilatie	€ -	€ -	€ 380,00	€ -	33
Kruipruimte en kelder	€ -	€ -	€ 529,00	€ -	34
Vloeren	€ -	€ -	€ -	€ -	35
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	37
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	38
Balkons, dakterras	€ 980,00	€ -	€ -	€ 980,00	39
Gevels exterieur	€ 3.000,00	€ 2.620,00	€ -	€ 5.620,00	40
"Buiten het object"	€ -	€ -	€ -	€ -	42
Bijgebouwen en/of opstallen	€ 830,00	€ 2.175,00	€ -	€ 3.005,00	43
Totaal	**€ 17.130,00**	**€ 11.945,00**	**€ 2.969,00**	**€ 29.075,00**	

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

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

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

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

1. Algemeen

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

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

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

Nadrukkelijk is er gevraagd of er bouwkundige gebreken bekend zijn die mogelijk visueel niet waargenomen kunnen worden. Hierop is bevestigend gereageerd. De genoemde gebreken worden hierna kort benoemd en komen in de verdere inspectie uitgebreid aan de orde.
Door de aanwezige zijn de volgende bijzonderheden en/of bouwkundige gebreken gemeld: breuk in het glas
Genoemde informatie is van aanwezige personen ter plaatse verkregen, in het verdere van dit rapport zullen deze "afwijkingen" worden benoemd en omschreven in het specifieke hoofdstuk.

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

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

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

Asbest

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

2. Constructie en trappen

Dakconstructie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie.

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

Dakconstructie: onderdelen ontbreken / constructieve gebreken

Er ontbreken enkele belangrijke constructieve onderdelen (spant, raveling of gording) en/of deze of een deel daarvan zijn verwijderd. Het gewicht van het dakvlak wordt nu deels doorbelast aan onderdelen die hier niet op zijn berekend. De constructie is hierdoor verzwakt en dient te worden hersteld.

Directkosten	€ 120,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

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: houtworm aanwezig (actief)

In de kapconstructie en/of het dakbeschot zijn houtaantastende insecten aangetroffen. De aantasting kan bestreden worden. In verband hiermee adviseren we u een uitgebreid en nader onderzoek te laten uitvoeren. Hierbij kan dan balk voor balk worden geïnspecteerd en de exacte omvang van het gebrek worden bepaald.

Indien op één plaats in het object een actieve houtaantaster is aangetroffen, is het risico groter dat op andere plaatsen ook een houtaantaster actief aanwezig is. Eventuele niet-zichtbare en behandelde (schilderwerk) delen van de kap kunnen niet geïnspecteerd worden op de mogelijke aanwezigheid van houtaantastende insecten.

Voor het uitvoeren van het nader uit te voeren onderzoek, zijn geen kosten opgenomen. Dergelijke onderzoeken worden door de uitvoerende bedrijven in veel gevallen kostenloos uitgevoerd en/of verrekend met de eventueel uit te voeren (herstel) werkzaamheden.

Bij aantasting door de gewone houtworm is het voldoende om het te behandelen hout goed af te borstelen. Eventueel zwaarder aangetaste delen kunnen met een staalborstel behandeld worden. Hierna kan het met water verdunde bestrijdingsmiddel worden aangebracht.

De meest voorkomende drooghoutboorders in onze panden zijn de gewone houtworm, de grote houtworm en de boktor. Vooral de boktorlarven kunnen de bouwkundige staat van een pand dermate verminderen dat de constructie gevaar loopt.

Let op: geschilderd houtwerk kan niet worden behandeld. Verflagen dienen te worden verwijderd, voordat behandeling kan plaats vinden (met een insecticide zoals bijvoorbeeld permethrin).

Trappen: conditie van de trap(pen)

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

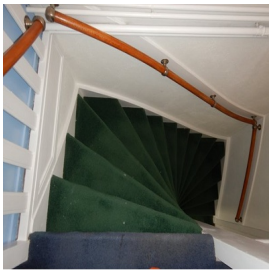
Trappen: stabiliteit

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

Trappen: aantrede

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

2. Constructie en trappen



Trappen: balustrade en leuning muur verankering

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

3. Daken, schoorsteen

Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: In het dakbeschot is een schimmelaantasting aanwezig. De oorzaak hiervan is mogelijk een lekkage in combinatie met een geheel vochtig en donker klimaat. Schimmels kunnen het houtwerk ernstig aantasten. Ook zwammen e.d. vinden hier hun oorsprong. De schimmel per direct verwijderen. Na verwijdering kan meerder houtrot zichtbaar worden wat thans door de aanwezigheid van de schimmel niet zichtbaar is.

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

Planken delen / overige hout

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

Conditie van het dakbeschot

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

Dakbeschot: houtworm (actief)

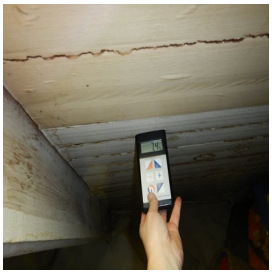
In de kapconstructie en/of het dakbeschot zijn houtaantastende insecten aangetroffen. De aantasting kan bestreden worden. In verband hiermee adviseren we u een uitgebreid en nader onderzoek te laten uitvoeren. Hierbij kan dan balk voor balk worden geïnspecteerd en de exacte omvang van het gebrek worden bepaald.

Indien op één plaats in het object een actieve houtaantaster is aangetroffen, is het risico groter dat op andere plaatsen ook een houtaantaster actief aanwezig is. Eventuele niet-zichtbare en behandelde (schilderwerk) delen van de kap kunnen niet geïnspecteerd worden op de mogelijke aanwezigheid van houtaantastende insecten.

Let op: geschilderd houtwerk kan niet worden behandeld. Verflagen dienen te worden verwijderd, voordat behandeling kan plaats vinden (met een insecticide zoals bijvoorbeeld permethrin).

Dakbeschot: gebreken mes en groef

Door werking en krimp van het planken dakbeschot zijn er gebreken of is er doorbuiging ontstaan. De planken verliezen daarom hun grip op elkaar. Hierdoor kan bijvoorbeeld het dakvlak gaan doorzadelen. Ook is de afdichting hiermee niet meer optimaal (tocht). De huidige situatie kan gehandhaafd blijven. Technisch is één en ander op dit moment geen probleem en worden er ook geen problemen verwacht.



Dakbeschot: vochtplekken (niet actief)

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

Oude of actieve lekkages kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van het materiaal. Bij oude sporen van lekkage kan er reeds houtrot aanwezig zijn.

Indien gewenst kan esthetisch herstel worden uitgevoerd om deze vochtplekken weg te werken, waarbij we opmerken dat, indien schilderwerk wordt toegepast, u het werk eerst door middel van een verfsysteem moeten ‘isoleren’. Dergelijke vochtplekken blijven zelfs door nieuw schilderwerk zichtbaar indien de voorbehandeling niet correct wordt uitgevoerd.

3. Daken, schoorsteen

Dakbeschot: gebreken of beperkt rot (termijn)

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

Directkosten - Termijnkosten € 350,00 Verbeterkosten -

Dakbeschot: na-isolatie

Tegen het dakbeschot is isolatie materiaal aangebracht, in dit geval is de manier van isoleren niet correct en is er een risico op verstikking (rot) van het dakbeschot door condensatie tussen de verschillende materialen.

In niet alle gevallen is dit een risico of zal condensatie plaats vinden, dit is afhankelijk van het moment en de plaats waar het dauwpunt ontstaat danwel aanwezig is, de gebruikte materialen spelen daarbij een zeer belangrijke rol. Binnen de scope van deze visuele bouwtechnische keuring kunnen hier geen bindende uitspraken over worden gedaan doch wijzen wij slechts op een eventueel risico.

Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking

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

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

Hoofddak: gebreken patineerlaag (beperkt)

De dakpannen vertonen beperkte gebreken aan de patineerlaag op enkele plaatsen. Op termijn dient u rekening te houden met breuk in verband met bevriezing van ingedrongen vocht. Advies: jaarlijkse inspectie, tevens moeten dakpannen met schade vervangen worden.

Directkosten € 220,00 Termijnkosten € 450,00 Verbeterkosten -

Oudere modellen dakpannen laten soms doorslaand vocht zien. Dit kan weinig kwaad, mits het dakbeschot door de aanwezige ventilatie onder de pannen snel genoeg weer kan drogen.

Hoofddak: gebreken afdichtingen nokvorsten

Er zijn gebreken aan de afdichtingen tussen de nokvorsten en de pannen. Deze gebreken kunnen eenvoudig worden hersteld door het aanhelen van de gebreken conform het bestaande werk.

Directkosten € 120,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

Er is altijd een risico dat bij herstel blijkt dat de nokvorsten losliggen of dat andere gebreken zichtbaar worden, waardoor vervanging of herstel met hogere kosten alsnog uitgevoerd dient te worden.

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

Directkosten € 270,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

3. Daken, schoorsteen

Loodwerk: te weining dilatataties (risico scheurvorming)

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

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

Conditie van de schoorsteen

Gebreken aan buitenzijde van de schoorsteen kunnen leiden tot lekkage in het object of vochtdoorslag in het inpandige metsel of stucwerk. Dit is niet altijd visueel waarneembaar, maar een logisch gevolg van een gebrek aan buitenzijde van dit bouwkundige element. In enkele gevallen slaat de schoorsteen in het object nabij het dak bruin uit hetgeen kan duiden op een probleem aan de buitenzijde.

Schoorsteen: voegwerk aan het verzanden

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

Directkosten	€ 720,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

Schoorsteen: Slaat vocht door

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

Directkosten	€ 245,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

Schoorsteen: inspectie

De schoorsteen is deels geïnspecteerd. Hierbij is wel een redelijk goede indruk verkregen van de technische staat en toestand. Echter i.v.m. belemmeringen zijn niet alle zijdes geïnspecteerd.

Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geinspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering, periodiek te laten vegen door een erkend bedrijf.

Laat rookgasafvoerkanalen die u in gebruik neemt, vegen en controleren op gasdichtheid door een deskundig bedrijf. Wanneer er zich asbesthoudend materiaal in de rookkanalen bevindt, adviseert de patroonbond om de rookkanalen niet meer te vegen. De aanwezigheid van asbest in schoorstenen kan niet door middel van visuele inspectie worden vastgesteld. Indien hierover zekerheid is gewenst, verwijzen wij u naar eerdere opmerkingen m.b.t. asbestinventarisaties.

Schoorsteen: aantal schoorstenen / doorvoeren met gebreken

De in deze rapportage genoemde gebreken hebben betrekking op 2 schoorste(e)n(en).

3. Daken, schoorsteen

Erkerdak: dakbedekking gebreken (vervangen)

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

Directkosten € 890,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

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

4. Dakkapel, dakraam

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

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

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

Dakkapel: linkerzijde
De hiervoor benoemde beoordeling betreft (ook) de dakkapel aan de linkerzijde van het object.

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

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

Dakkapel: verticale scheurtjes

In het lood is meerdere schade aanwezig. Hiermee verliest het deels zijn functie en kan er dus lekkage ontstaan. Vooralsnog gaan we ervan uit dat door middel van een reparatie de gebreken kunnen worden hersteld. Op termijn zal het geheel moeten worden vervangen, Tot de vervanging moet u rekening houden met hogere onderhoudskosten. Reparatie is in dit geval mogelijk met bijvoorbeeld een batuband of iets dergelijks.

Directkosten	€ 220,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

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

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

Dakkapel zijwangen: zinkwerk

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

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 540,00	Verbeterkosten	-

5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Goten

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

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: houtrot (beperkt)

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

Directkosten	€ 270,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

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

Bij nieuw houtwerk alle zijden minimaal tweemaal behandelen. De zichtbare zijde driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie.

Overstekken: schilderwerk matig (termijn)

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

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 230,00	Verbeterkosten	-

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

Overstekken: onvoldoende geventileerd

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

Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 160,00

Overstekken: inspectie geheel of beperkt

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

Conditie hemelwaterafvoer

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

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

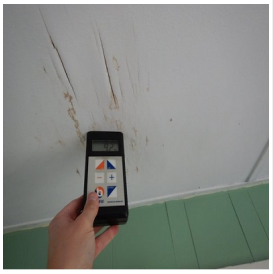
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Hemelwaterafvoer: gebreken bevesting muur

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

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 105,00	Verbeterkosten	-

6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



Lekkage plekken

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

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

Afwerking van plafond

In het object zijn een of meer zachtboardplafonds of -wandafwerkingen aanwezig. De afwerking met zachtboard geeft een verhoogd risico (versnelling) bij brand.

Conform het huidige bouwbesluit mogen deze afwerkingen niet meer worden toegepast. Wij adviseren daarom deze materialen te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij.

Conditie stucwerk / afwerking

De plafonds of een deel daarvan zijn voorzien van stucwerk. Door werking (krimp en uitzetting) van verschillende materialen ontstaan er scheurtjes in aansluitingen (wand/wand of wand/plafond). Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen worden gehandhaafd. Eventueel kan esthetisch herstel worden uitgevoerd.
De afwerking (stucwerk) zit, voor zover gecontroleerd, goed vast. Er zijn geen gebreken waarneembaar.

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

Conditie stucwerk / afwerking

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

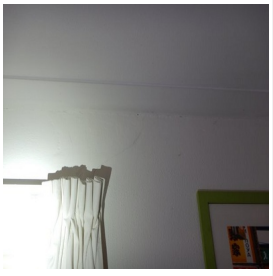
Wanden: bekleed

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

Wanden: stucwerk

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

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 405,00	Verbeterkosten	-		



Wanden: scheurvorming

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

Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 480,00

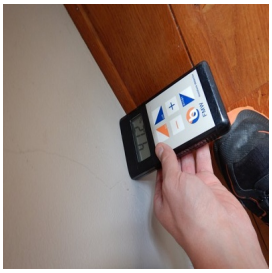
Door de inspecteur is vastgesteld dat scheurvorming in wanden aanwezig is, het betreft de volgende onderdelen: Op diverse locaties.

6. 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.



Wanden vochtmeting: optrekkend

Er is optrekkend vocht aanwezig. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid en aanwezige constructie. Het optrekkend vocht kan op verschillende manieren (preventief) worden bestreden door middel van het verbeteren van de ventilatie in de kruipruimte of door injecteren van betreffende muren ter plaatse van het maaiveld. Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en). De uitkomst is te hoog. Om te komen tot een totaal herstelplan inclusief een garantie is vervolg inspectie noodzakelijk. De kosten van een nader onderzoek zijn afhankelijk van het soort onderzoek en daarom niet in deze rapportage opgenomen. Injecteren van optrekkend vocht kost ongeveer € 75,00 per strekkende meter.

- Er is optrekkend vocht aanwezig. Er kan zich door deze hoge vochtigheidsgraad in de kruipruimte een (houtaantastende) schimmel ontwikkelen (bv. de huis- of kelderzwam). Deze kunnen met het blote oog niet waarneembaar zijn, zich heel snel ontwikkelen en in een ver stadium van ontwikkeling aanwezig zijn. Geadviseerd wordt dit nader door een specialist te laten onderzoeken.
- Met het meetinstrument dat is gebruikt, wordt door middel van een sensor tot circa 20 millimeter diep in het materiaal gemeten. Daar waar wandafwerkingen aanwezig zijn, zoals voorzetwanden, is een dergelijke meting niet mogelijk.
- Voor het uitvoeren van het nader uit te voeren onderzoek, zijn geen kosten opgenomen. Dergelijke onderzoeken worden door de uitvoerende bedrijven in veel gevallen kostenloos uitgevoerd en/of verrekend met de eventueel uit te voeren (herstel) werkzaamheden.
- Optrekkend vocht kan niet alleen bouwconstructies, maar ook de waarde van uw bezit ernstig aantasten. Soms zit er op de buitenmuur een witte uitslag. Deze zogeheten ‘zout-uit-bloei’ wordt bij bestaande huizen veroorzaakt doordat de muren vocht opzuigen uit de grond of uit de kruipruimte. Het vocht verdampt en de hierin aanwezige hygroscopische zouten blijven achter.
- Vocht in huis kan te wijten zijn aan verschillende oorzaken: optrekkend vocht, insijpelen van regenwater, lekkage, condensatie, een lekke leiding en niet te vergeten: onvoldoende ventilatie. Te veel vocht in huis beschadigt uw eigendom en vormt een bedreiging voor uw gezondheid.

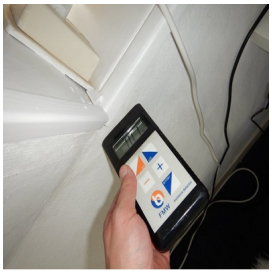
Tegelwerk zit los

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

Oud stucwerk

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

6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



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

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

Hang en sluitwerk kozijnen in het object

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

Overige gebreken binnendeuren, ramen en kozijnen

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

Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 370,00

7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen: bevestiging

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

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

Kozijnen: doorhangen

Er is een doorbuiging van de kozijn bovendorpel opgemerkt. Meestal heeft deze doorbuiging te maken met een gewicht of een druk van bovenaf die niet correct wordt opgevangen en verdeeld. Indien kozijnstijlen zijn verwijderd, waardoor de drukverdeling is veranderd, zal boven het kozijn alsnog een latei moeten worden aangebracht. Indien dit van toepassing is, zal dit elders in dit rapport worden benoemd, maar ook als kozijnstijlen niet zijn verwijderd, zullen maatregelen benoemd zijn en genomen moeten worden.

Kozijnen: onderdelen bekleed met plaatmateriaal

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

Kozijnen: gebreken of houtrot

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

Directkosten	€ 5.500,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

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

Kozijnen: ontbrekende tochtstrippen

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

Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 160,00

7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen: hang en sluitwerk

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

Directkosten - Termijnkosten € 405,00 Verbeterkosten -

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

Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpennen en het aanbrengen van smeerolie op draaiende delen.

Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

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

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

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

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

Beglazing: conditie van de enkele beglazing

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

Directkosten € 630,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

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

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

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.

7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Beglazing: glas in lood

Het glas in lood verkeert in een matige conditie. Het materiaal is ouder. De technische levensduur raakt ten einde. Incidenteel zijn gebreken opgemerkt die dienen te worden hersteld. Indien u deze beglazing zou willen handhaven, is het herstel meestal een kostbare operatie. Soms kan de beglazing niet ter plaatse gerepareerd worden en moet ze eerst worden verwijderd en verzonden naar een atelier, alwaar dan herstel kan worden uitgevoerd. Vooralsnog gaan wij uit van handhaving van de huidige situatie, waarbij reparatie wordt uitgevoerd.

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

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

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

Kozijnen: geen ventilerende glaslatten

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

Kozijnen: ramen/deuren lopen aan of klemmen

Er is steeksproefsgewijs 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. In dit geval is herstel middels afstellen niet eenvoudig mogelijk en dienen er aanpassingen te worden gedaan aan het kozijn en/of de ramen.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 360,00	Verbeterkosten	-

Kozijnen: houtrotherstel reeds uitgevoerd

Er is op diverse plaatsen houtrotvuller gebruikt of er zijn houtrot reparaties uitgevoerd. Het niet zichtbare kozijnhout is hierdoor mogelijk aangetast door houtrot. Op lange termijn (> 5 jaar) rekening houden met vervangen. Tot vervanging rekening houden met hogere onderhoudskosten. Voor het vervangen van de kozijnen zijn geen kosten begroot.

Kozijnen: verhoogd vochtpercentage

Er is in het kozijnhout een verhoogd vochtgehalte aanwezig. Hierdoor is het niet zichtbare/ achterliggende kozijnhout mogelijk aangetast door houtrot. Dit wordt pas duidelijk zichtbaar als verflagen worden verwijderd of het kozijnhout destructief wordt beoordeeld. Eventuele kosten zijn niet begroot.

7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

Kozijnen: regulier onderhoud aan H&S

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

Kozijnen schilderwerk

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

Kozijnen: conditie schilderwerk matig

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

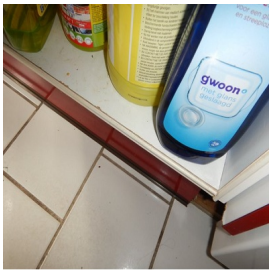
Directkosten	-	Termijnkosten	€ 1.100,00	Verbeterkosten	-

Waterslagen

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

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

8. Keuken, toilet en badkamer



Keuken(s)

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

Keuken: wandafwerking

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

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

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

€	Directkosten	€ 140,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten -

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

Keuken: keuken kastdeuren

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

Keuken: hang en sluitwerk kastjes

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

Keuken: opgezet hout door vocht (meubilair)

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

Keuken: gebreken aan wasbak en/of werkblad.

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

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 120,00	Verbeterkosten -

Keuken: bevestiging kraan

De bevestiging van de kraan is onvoldoende. Hier zijn gebreken geconstateerd, waardoor er tevens een risico is op lekkage, dit dient te worden verbeterd.

€	Directkosten	€ 120,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten -

Bij een oudere keuken en oudere werkbladen kan het zijn dat het werkblad door langdurige vochtbelasting rot blijkt te zijn bij verwijdering van de kraan. Eventuele kosten aan het werkblad zijn niet begroot.

Badkamer: afvoer lekt

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

€	Directkosten	€ 210,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten -

8. Keuken, toilet en badkamer

Badkamer: breuk / schade wasbak
In de wasbak is een breuklijn aanwezig. De wasbak dient te worden vervangen.

Directkosten € 330,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

Badkamer: gebreken aan kitwerk (ernstig)
Het aanwezige kitwerk verkeert in een slechte conditie, slecht kitwerk kan afhankelijk van het gebruik een lekkage veroorzaken. Per direct dient het overgrote deel van het kitwerk te worden vervangen.

Directkosten € 165,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

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

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

Badkamer: geen kitwerk achter de kraan bij ligbad / douche
Er is een verhoogde concentratie vocht gemeten achter het tegelwerk nabij de kraan. Vocht achter tegelwerken e.d. kan, via de bouwkundige constructie, binnen enkele maanden weer drogen als de kit- en voegafwerkingen in een voldoende conditie verkeren. In dit geval kan de kraan worden gedemonteerd, waarna het kitwerk alsnog kan worden aangebracht tussen het leidingwerk en het tegelwerk, zodat bij een waterbelasting het water niet kan binnentreden tot zelfs achter het tegelwerk.

Directkosten € 90,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

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

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

Directkosten € 660,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

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

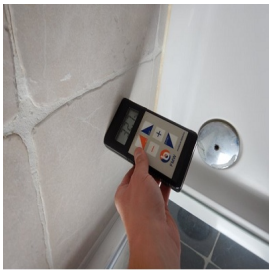
Directkosten € 440,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

Badkamer: vocht achter tegelwerk wand

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

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

8. Keuken, toilet en badkamer



Locatie: uitgevoerde vochtmeting

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

Badkamer: tegelwerk klinkt hol

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

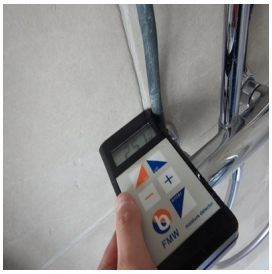
In principe is dit geen probleem, in combinatie met andere gebreken kan dit wel voor problemen zorgen (indien u bijvoorbeeld een voeg gaat vervangen, komt de tegel sneller los).

Badkamer: douchebak herstellen

Tijdens het onderzoek zijn er gebreken aan de douchebak aangetroffen. Deze gebreken kunnen worden hersteld, waarna het geheel weer voldoende kan functioneren.

Directkosten	€ 140,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

Oude of actieve gebreken aan deze douchebak kunnen de oorzaak zijn van tijdens de inspectie onzichtbare aantasting van de onderliggende constructie(s).



Badkamer: betreffende badkamer(s)

De voornoemde gebreken zijn aangetroffen in de Badkamer 1.

Toilet: gebreken montage toilet

Er zijn gebreken aan de montage van de toiletpot geconstateerd. Mogelijk kan de montage van de pot eenvoudig worden verbeterd. De opgenomen stelpost is gebaseerd op eenvoudig herstel.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 95,00	Verbeterkosten	-

Toilet: doorspoel mechanisme

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

Toilet: doorspoeling

Tijdens de controle aan het toilet is mede gecontroleerd of het water vlot wegspoelt en niet ‘blijft hangen’. Eventuele vertragingen in het afvoeren van dit afvalwater kunnen een indicatie zijn dat er (beginnende) rioolproblemen zijn. In dit geval is er bij deze controle geen probleem opgemerkt. De doorspoeling verloopt vlot en ‘soepel’.

Toilet: reservoir

Het reservoir van het toilet begint opnieuw met vullen na een doorspoeling. De vulsnelheid is prima. Aan de onderdelen en het functioneren ervan zijn geen gebreken opgemerkt.

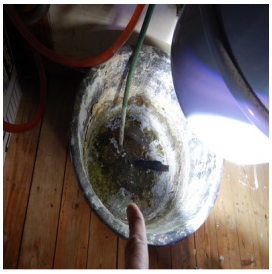
8. Keuken, toilet en badkamer

Wand / vloerafwerking toilet: los of gebarsten (beperkt)

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

Directkosten	€ 330,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

9. Verwarming en warm water



Verwarming: hoofdinstallatie

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

Verwarming: bouwjaar

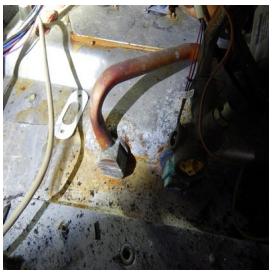
De warmteopwekker is van het bouwjaar 2005, binnen enkele jaren zal de warmteopwekker ouder zijn dan achtien jaar en technisch afgeschreven. Ook zal het systeem steeds onzuiniger worden in gas- en/of energieverbruik. Binnen nu en vijf jaar zal de ketel vervangen moeten worden.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 1.950,00	Verbeterkosten	-

Verwarming: algemeen en onderhoud

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

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 130,00	Verbeterkosten	-



Verwarming: roest kap

De kap is verroest, het materiaal is aan het corroderen. De kap en/of het materiaal dient niet te worden belast door vocht of condensatie. Om grotere schade aan de kap te voorkomen adviseren wij u het roest te verwijderen, de materialen middels een deugdelijk verfsysteem te isoleren zodat verder roesten wordt voorkomen.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 120,00	Verbeterkosten	-

Verwarming: defecten (niet nader benoemd)

Er is een gebrek/lekkage aan het systeem, een afspraak met de installateur voor herstel hiervan dient per direct te worden gemaakt zodat het systeem eventueel weer naar behoren kan functioneren. Voor herstel van dit gebrek zijn geen kosten begroot, de omvang van het gebrek is onbekend.

Verwarming: expansievat

Het expansievat is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen.

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

Verwarming: roest op afgiftebronnen / leidingwerk

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

Directkosten	€ 340,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

Verwarming: afsluiters

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

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 270,00	Verbeterkosten	-

Leidingwerk systeem verwarming

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

9. Verwarming en warm water

Leidingwerk: roest

Er is roest danwel oxidatie op meerder leidingwerk. Roest en oxidatie verwijderen, daar waar mogelijk moet leidingwerk eventueel voorzien worden van isolatie, zodat er geen condensatie meer ontstaat en de basis van het roestproces wordt weggenomen. Het gehele leidingwerk moet gecontroleerd worden. De termijnkosten kunnen toenemen naar gelang de omvang van het roestend leidingwerk zou toenemen.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 280,00	Verbeterkosten	-

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.

10. Electra en brandveiligheid

Electra algemeen

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

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

Electra: ouderdom groepen en meterkast

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

Electra: algehele indruk groepen en meterkast

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

Electra: aantal groepen

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

Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 705,00

Electra: aardlekschakelaar

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

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

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

Bedrading: ouder (rood, grijs en groen)

Oude kleuren bedrading, zoals rood/grijs/groen mogen gehandhaafd blijven, zolang deze kleuren niet met de huidige kleuren in één en dezelfde groep zijn gemengd.

Electra: stalen buis

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

10. Electra en brandveiligheid

Electra: randaarde

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

Electra: wandcontactdozen en schakelmateriaal

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

Directkosten	€ 65,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

Electra: oude en nieuwe kleurcode door elkaar

Tijdens het onderzoek is er, aan de hand van een steekproef, een ondeugdelijke situatie aangetroffen. Er is op deze locatie gebruik gemaakt van verschillende kleuren bedrading. Het is niet toegestaan om de recente kleuren te vermengen met de oude kleuren. Dit kan gevaarlijke situaties veroorzaken. Geadviseerd wordt om het systeem hierop volledig te controleren.

Oude kleuren bedrading, zoals rood/grijs/groen mogen gehandhaafd blijven, zolang deze kleuren niet met de huidige kleuren in één en dezelfde groep zijn gemengd.

Brandveiligheid: rookmelders

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

Directkosten	€ 85,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-

Brandgevaarlijke materialen: zachtboard

In het object zijn een of meer zachtboardplafonds of -wandafwerkingen aanwezig. De afwerking met zachtboard geeft een verhoogd risico (versnelling) bij brand.

Conform het huidige bouwbesluit mogen deze afwerkingen niet meer worden toegepast. Wij adviseren daarom deze materialen te verwijderen en het geheel aan te helen met bijvoorbeeld gipsplaten. Vraag voor deze werkzaamheden een offerte aan bij een uitvoerende partij.

11. Water en gas

Watervoorziening: watertransport

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

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

Watervoorziening: waterdruk koud water

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

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

Watervoorziening: waterdruk warm water

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

Watervoorziening: leidingwerk

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

Watervoorziening: frame van luik

Het metalen frame waarin het luik naar de watermeter ligt is aangetast door roest. Indien mogelijk dit roest verwijderen en het materiaal voorzien van een deugdelijk verfsysteem, indien blijkt dat herstel niet meer mogelijk is kan het frame eenvoudig worden vervangen.

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 120,00	Verbeterkosten	-

Watervoorziening: luik vervangen

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

Directkosten	-	Termijnkosten	€ 120,00	Verbeterkosten	-

Watervoorziening: oxidatie leidingwerk

Oxidatie is een verslechtering van een materiaal door reactie met de omgeving. Het metaal van de leidingen, koppelingen worden aangetast indien fysische en chemische reacties aanwezig zijn. Leidingwerk kan hierdoor groen uitslaan, het isoleren van het leidingwerk zou een afdoende preventieve maatregel kunnen zijn.

Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 185,00

11. Water en gas

Gasvoorziening: geen opmerkingen

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

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

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

Koolmonoxide

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

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

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

12. Ventilatie

Ventilatie systeem: natuurlijk

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

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: electrische afzuiging aanbrengen

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

Directkosten - Termijnkosten - Verbeterkosten € 380,00

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

Hoewel de installaties niet tot het bouwkundige deel behoren, worden ze vanwege het belang in relatie tot het geheel van het object meegenomen in de beoordeling. De beoordeling is daarmee wel beperkt, maar wordt zo volledig mogelijk uitgevoerd. Het belang van goede ventilatie wordt vaak onderschat. Zowel vanwege bouwkundige als gezondheidsaspecten is een goede ventilatie noodzakelijk.

Boven de beglazing zijn geen roosters ten behoeve van aanzuiging en aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Dit wordt niet direct gezien als een gebrek. Een goede ventilatie is echter bevorderlijk voor een goed en gezond binnenmilieu.

13. Kruipruimte en kelder

Opmerkingen van de inspecteur

Door de inspecteur worden de volgende bijzonderheden vanwege hun relevantie apart benoemd: De ventilatie rooster dient opengemaakt te worden.

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

Kruipruimte

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

Directkosten - Termijnkosten - Verbeterkosten € 529,00

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

14. Vloeren

Vloeren 1e woonlaag

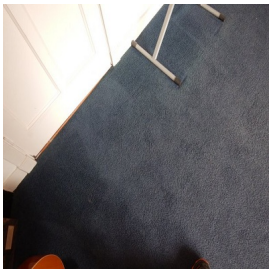
De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.

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

Vloeren 2e woonlaag

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

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

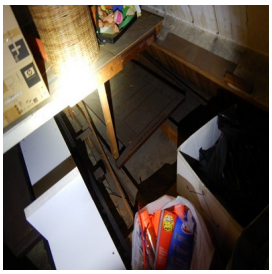


Vloerafwerking

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

Vloeren: vocht percentage begane grond

Er is op enkele plaatsen langs de beganegrondvloer een vochtmeting uitgevoerd. De uitkomst is acceptabel. Er dient geen verdere actie ondernomen te worden.



Vloeren: ontbrekende onderdelen zoldervloer

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

Plavuizen/terrazzo vloer

In het object is een plavuizen / terrazzo vloer aanwezig. De (eventueel) aanwezige meubels zijn niet verplaatst. Na verwijdering daarvan kunnen alsnog (meer) gebreken zichtbaar worden.

Indien plavuizen / terrazzo zijn gemonteerd op een houten ondervloer geeft dit een extra risico op loskomen van het materiaal op een altijd onverwacht en niet te voorzien moment. Op enig moment kan bij hout makkelijker dan bij beton de spanning in de vloer veranderen, waardoor spontaan breuk of loskomend materiaal kan optreden.

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

14. Vloeren

Plavuizen/terrazzo vloer: gebreken (los)

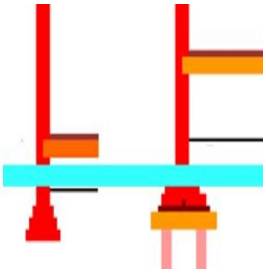
Er liggen plavuizen / terrazzo los en/of er is breuk, waardoor aangenomen wordt dat de bevestiging van het materiaal niet geheel voldoende is. Vooralsnog gaan we ervan uit dat herstel mogelijk is. Deze beoordeling is gebaseerd op een steekproefsgewijze inspectie.

U moet er rekening mee houden dat op termijn meer materiaal los kan komen, breuk kan ontstaan en er op enig moment kosten gemaakt moeten gaan worden voor herstel of vervanging. De opgenomen herstel kosten zijn gebaseerd op de situatie tijdens het onderzoek. De inspectie van de vloer was steeksproefgewijs. Eventuele kosten worden uiteraard sterk beïnvloed door de vraag of herstel of algeheel vernieuwing uitgevoerd dient te worden, belangrijke vraag is dan ook of de gebruikte materialen nog voorhanden of te verkrijgen zijn.

15. Fundering

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

Veel woningen en gebouwen dreigen te verzakken door de droge zomer van 2018. Met name in huizen van voor 1970 kunnen er scheuren ontstaan, doordat de bodem verdroogt en de fundering zakt. Bovendien was het grondwaterpeil maandenlang zo laag dat ook houten palen niet meer onder water stonden en gingen rotten. De KCAF verwacht dat veel huizen in de 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.

16. Afvoeren en riolering

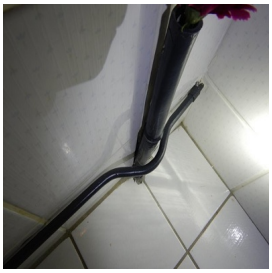
Riolering

De riolering was tijdens het onderzoek niet zichtbaar, waardoor er geen visueel onderzoek aan het geheel is uitgevoerd.

Voor afvoeren met een diameter van bijvoorbeeld rond de 40 mm (wasmachines e.d.) is een goed afschot noodzakelijk. Deze afvoeren en leidingen zijn beperkt geïnspecteerd.

Buiten rioleringen zijn visueel niet te inspecteren, derhalve kunnen deze niet beoordeeld worden. Voor de aanwezigheid van eventuele septiktank moet dit aangegeven worden door de makelaar/verkoper bij de aankopende partij.

De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.



Riolering: loden afvoeren

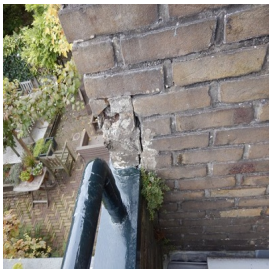
In het object zijn loden afvoeren aangetroffen.

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

17. Balkons, dakterras

Dakterras vloer

Het dakterras is aan bovenzijde (vloer) geïnspecteerd, hier zijn geen gebreken opgemerkt.



Dakterras balustrade: gebreken metselwerk (direct)

Er zijn gebreken aan het metselwerk van de balustrade deze gebreken dienen per direct te worden hersteld.

Directkosten € 280,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

Dakterras balustrade: stalen muurafdekker gebreken / roest

Gebreken aan de stalen muurafdekker van de balustrade, deze gebreken dienen per direct te worden hersteld.

Directkosten € 340,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

Het staal kan roesten, corroderen en uitzetten waardoor enorme krachten zich kunnen ontwikkelen met mogelijk schade aan metselwerk of andere niet voorziene schade welke door de spanningen kunnen ontstaan tot gevolg.

Balkon: gebreken loodstroken

Er zijn gebreken aan de loodstroken nabij gevelaansluiting <> balkon. Deze gebreken dienen te worden hersteld. Gebreken aan loodstroken kunnen een lekkage veroorzaken aan binnenzijde van het object. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat eenvoudig herstel middels reparatie mogelijk is.

Directkosten € 360,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

18. 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

Aan het metselwerk boven het kozijn dat als latei fungeert c.q. als dragende constructie, zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen niet meer worden hersteld. De gehele rollaag dient te worden vervangen.

Directkosten € 3.000,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

Het kan zijn dat achter het metselwerk nog een stalen latei aanwezig is. Meestal is deze niet zichtbaar. Bij oudere objecten en vochtdoorlatende gevels kan deze latei gaan roesten en dus verzwakken of roesten en uitzetten, waardoor weer scheurvorming kan gaan ontstaan in het metselwerk. Als dit mocht blijken tijdens het herstel, dient u rekening te houden met sterk oplopende kosten om dit herstel uit te voeren c.q. de stalen balk achter het metselwerk te vervangen.

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 matige conditie. Er zijn meerdere gebreken opgemerkt. De technische levensduur van de voeg is aan het verstrijken. De gebreken dienen op termijn te worden hersteld. Op de hierna benoemde locatie(s) is slecht voegwerk aangetroffen: de achtergevel

Directkosten - Termijnkosten € 2.400,00 Verbeterkosten -

Op langere termijn moet u er rekening mee houden dat het geheel of dat onderdelen van het geheel vervangen moeten worden.

Gevels: conditie stenen (metselwerk)

De kwaliteit van de stenen c.q. het metselwerk is aan de buitenzijde geïnspecteerd. De stenen verkeren in een voldoende en goede conditie.
De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is intact. Indien een baklaag is aangetast, verliest de steen deels zijn afwaterende functie. Vocht wordt dan door de steen opgezogen en vastgehouden.
De stenen zijn geïnspecteerd op schilfering. Hierbij zijn geen gebreken geconstateerd.

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

18. Gevels exterieur

Overige gebreken gevel: roestende ijzeren materialen

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

Directkosten - Termijnkosten € 220,00 Verbeterkosten -

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

19. "Buiten het object"

Aansluiting riolering op hoofdriool

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

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

20. Bijgebouwen en/of opstallen

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

Dakconstructie: houtworm of andere houtaantaster
Er zijn sporen gevonden van houtwormen in het dakbeschot. Geadviseerd wordt om dit de komende jaren nauwlettend te volgen en indien noodzakelijk (preventieve) maatregelen te nemen. Bij twijfel direct specialistisch onderzoek uitvoeren.

- Eventuele niet-zichtbare en behandelde (schilderwerk)delen van de kap kunnen niet geïnspecteerd worden op de mogelijke aanwezigheid van houtaantastende insecten
- Indien op één plaats in dit bijgebouw een actieve houtaantaster is aangetroffen, is het risico groter dat op andere plaatsen ook een houtaantaster actief aanwezig is.
- Let op: geschilderd houtwerk kan niet worden behandeld. De verflagen dienen te worden verwijderd, voordat behandeling kan plaatsvinden (met een insecticide zoals bijvoorbeeld permethrin).
- De meest voorkomende drooghoutboorders in onze panden zijn de gewone houtworm, de grote houtworm en de boktor. Vooral de boktorlarven kunnen de bouwkundige staat van een pand dermate verminderen dat de constructie gevaar loopt.
- Bij aantasting door de gewone houtworm is het voldoende om het te behandelen hout goed af te borstelen. Eventueel zwaarder aangetaste delen kunnen met een staalborstel behandeld worden. Hierna kan het met water verdunde bestrijdingsmiddel worden aangebracht.

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

- Directkosten - Termijnkosten € 240,00 Verbeterkosten -
- In de bestaande bouw is er altijd een beperkt risico dat door werking en zetting van materialen thermische scheurvorming gaat optreden in het metselwerk en/of reeds zeer beperkt aanwezig is. De scheurvorming in voeg en steen kan op kleur worden hersteld.

Bijgebouw gevels: metselwerk
Het voegwerk verkeert, voor zover visueel zichtbaar, in een voldoende conditie maar is deels uitgespoeld. Er zijn op meerdere plaatsen gebreken opgemerkt. Op korte termijn dient u deze gebreken te herstellen. Op de hierna benoemde locatie(s) is slecht voegwerk aangetroffen: Scheurvorming/gebreken aan metselwerk; Gebreken/uitgespoeld voegwerk; Gebreken stucwerk; Vochtoptrek/doorslag binnenzijde metselwerk

- Directkosten € 120,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -
- Op langere termijn moet u er rekening mee houden dat het geheel of dat onderdelen van het geheel vervangen moeten worden.

Bijgebouw gevels: stucwerk
De gevels van het bijgebouw zijn (deels) voorzien van stucwerk, hieraan zijn gebreken opgemerkt zoals los stucwerk en/of overige schade/scheurvorming. Achter het slechtere stucwerk kan vocht ophopen, de schade zal hierdoor beïnvloed door weersomstandigheden uitbreiden. Wij adviseren de schade te herstellen waarna het geheel esthetisch conform het bestaande werk kan worden hersteld.

- Stucwerk is de meest gebruikte en traditionele manier om oudere gevels op te knappen. De toepassingstechniek is in de loop der jaren 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) werden toegepast, is dat nu het tegenovergestelde. Geen dilatatie betekent meer risico op scheurvorming zonder dat daar een constructief probleem aan ten grondslag ligt, maar een werking en zetting van materialen als oorzaak heeft. Zeker daar waar objecten voorzien zijn van een staalfundering (zonder palen) is nogal eens scheurvorming aanwezig zonder constructieve oorzaak. Nieuwere objecten zijn voorzien van voldoende dilataties. Als het objec dan ook nog eens onderheid is, zijn de risico´ s op scheurvorming minimaal. Door werking van materialen en met de dilataties net op de verkeerde plaats, is het moeilijk om een langdurige hechting te verkrijgen tussen de gebouwconstructie en het stucwerk
- Heden worden stucwerkgevels ook toegepast als bouwstijl voor nieuwbouw. De techniek is hierbij zodanig veranderd dat de risico's op scheurvorming minimaal of gelijk zijn als bij traditioneel metselwerk.

20. Bijgebouwen en/of opstallen

Bijgebouw gevels: vochtdoorslag

Aan binnenzijde is vochtoptrek/vochtdoorslag aanwezig. Het vochtgehalte is te hoog, oorzaak hiervan is optrekkend/doorslaand vocht vanaf de buitenzijde, mogelijk kan dit probleem (deels) worden opgelost door aan buitenzijde het straat of grond niveau te verlagen, zorg in elk geval voor voldoende ventilatie in deze ruimte. De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd.

Directkosten - Termijnkosten € 260,00 Verbeterkosten -

Op langere termijn zal het voeg en metselwerk door deze te hoge vocht belasting worden aangetast en verzwakken.

Bijgebouw: kozijnen

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

Directkosten € 560,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

Bijgebouw: schilderwerk kozijnen, raam en deur.

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

Directkosten - Termijnkosten € 220,00 Verbeterkosten -

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

Bijgebouw: overstekken, dekspanen of ander houtwerk

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

Bijgebouw: schilderwerk overstekken, dekspanen e.d

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

Directkosten - Termijnkosten € 330,00 Verbeterkosten -

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

20. Bijgebouwen en/of opstallen

Bijgebouw: goten en hemelwaterafvoeren

Er zijn gebreken aan de goot- en/of hemelwaterafvoer. Deze gebreken dienen te worden hersteld. Uitgangspunt hierbij is dat reparatie mogelijk is. Indien herstel niet meer mogelijk is dan de goot/ HWA vervangen.

Directkosten € 150,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

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.

De bedoelde onderdelen regelmatig reinigen en de afvoeren vrij houden van bladeren en ander vuil.

Bijgebouw: asbest totaal

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

Bijgebouw: plat dak of shingles

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

Directkosten - Termijnkosten € 1.125,00 Verbeterkosten -

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

TOELICHTING

Inleiding

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

Toetsingskader voor de keuring

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

Kostenindicaties

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

Fiscale aspecten

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 1)

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

AANVRAGER	**KEURINGSINSTANTIE**
naam: C. van Dam	bedrijf: Perfectkeur B.V.
adres: Lorentzkade 45	adres: Pruimendijk 137
postcode: 2313 GD	postcode: 2989AH
plaats: Leiden	plaats: Ridderkerk
telefoon: 0654914612	telefoonnummer: 078-6849750
	naam inspecteur: K. Vooijs
	nummer Kamer van Koophandel: 24397277
	ingeschreven als:
	● bouwkundig adviesbureau ○ architectenbureau
	○ (bouwkundig)schade expertisebureau ○ aannemersbedrijf

WONING	**VERANTWOORDING**
adres: Lorentzkade 45	Datum inspectie: 12 okt 2022
postcode: 2313GD	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Leiden	
woningtype: Eindwoning	
bouwjaar (indicatie): 1937	(handtekening inspecteur)

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)

	Direct noodzakelijke kosten	**Op termijn noodzakelijke kosten**	**Totale kosten**
Totaal algemeen	**€ 3.870,00**	**€ 1.445,00**	**€ 5.315,00**
Totaal bouwlagen	**€ 9.400,00**	**€ 4.715,00**	**€ 14.115,00**
TOTAAL WONING	**€ 13.270,00**	**€ 6.160,00**	**€ 19.430,00**

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

OPMERKINGEN:

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

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	**ELEMENT**	**LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK**	**ACTIE**	**K.V.(%)**	**DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN**	**OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN**
A.0	Fundering	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.2	Portiek / galerij	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 980,00	€ 0,00
A.3	Dak	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 340,00	€ 890,00
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 1.500,00	€ 555,00
A.3.2	Schoorstenen	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 965,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 85,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					**€ 3.870,00**	**€ 1.445,00**

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	**ELEMENT**	**LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK**	**ACTIE**	**K.V.(%)**	**DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN**	**OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN**
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 3.000,00	€ 2.620,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 6.130,00	€ 765,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	N.V.T.	€ 270,00	€ 1.330,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					**€ 9.400,00**	**€ 4.715,00**

TOELICHTING

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 3)

PROGRAMMA VAN EISEN EN AANBEVELINGEN (vervolg)

CODE	KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN	BOUWBESLUIT
A.0	FUNDERING Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 2.1.2 + § 2.2.2
A.1	KRUIPRUIMTE Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.10.2
A.2	PORTIEK/GALERIJ Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen 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 inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.6.2 § 3.7.2

Bedrijfsinformatie en overige diensten

Over Perfectkeur

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

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

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

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

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

Onderzoek en advies

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

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

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

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

Informatie over: meerjaren onderhoudsplanning (MOP).
Wij bieden een unieke MOP aan. Van een volledige opname ter plaatse door onze bouwkundigen tot het zelf maken van een MOP via onze site. Onze bouwkundigen voeren een conditiemeting uit en beoordelen daarbij conform de NEN 2767.

Het hopudt niet op bij een plan alleen, maar indien gewenst kunnen we u ondersteunen bij het opvolgen hiervan door volledig beheer en uitvoering van onderhoud aan gebouwen. Daarbij is er altijd een transparant en inzichtelijk plan dat online geraadpleegd kan worden.

Als laatste bieden we ook een beperkt onderhoudsplan aan. Dit is uitermate geschikt voor kleine VvE's en voldoet aan de wettelijke eisen per 1-1-2018.

Voor een actueel overzicht van al onze diensten en tarieven kunt u altijd terecht op onze website perfectkeur.nl