



Perfectkeur

De Sitterlaan 42
2313TP Leiden



Rapportage bouwtechnisch onderzoek



**Vakkundig
gekeurd**
VastgoedPRO keurmerk
Bouwkundig keurders

Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

Verklaring en aansprakelijkheid

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

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



BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997


5 april 2023

Pagina 2 van 45

Perfectkeur

Inhoudsopgave

Onderdeel van het rapport.	Pagina
Inhoudsopgave	2
Keuringsgegevens	3
Leeswijzer rapportage	4
Kostensamenvatting	5
Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen:	
1. Algemeen	6
2. Vereniging van Eigenaars	7
3. Constructie en trappen	9
4. Daken, schoorsteen	10
5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	13
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	15
7. Kozijnen en beglazing (exterieur)	17
8. Keuken, toilet en badkamer	20
9. Verwarming en warm water	23
10. Electra en brandveiligheid	24
11. Water en gas	26
12. Ventilatie	28
13. Kruipruimte en kelder	29
14. Vloeren	30
15. Fundering	32
16. Afvoeren en riolering	33
17. Gevels exterieur	34
18. "Buiten het object"	36
19. Bijgebouwen en/of opstallen	37
Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie	40
Informatie bedrijf en overige diensten	45

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

Niets uit deze rapportage mag worden vervoelvoudigd, 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.



BOUWKUNDIG RAPPORT


Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 3 van 45

Perfectkeur

Keuringsgegevens

Opdrachtgever	Keuringsinstantie
Organisatie : N.v.t. Naam : Adres : De Sitterlaan 42 Postcode / Plaats : 2313 TP Leiden Telefoon :	Naam : Perfectkeur B.V. Adres : Pruiwendijk 137 Postcode / Plaats : 2989 AH Ridderkerk Telefoon : 078-6849750 Email : info@perfectkeur.nl
Object	Verantwoording
Adres : De Sitterlaan 42 Postcode : 2313TP Plaats : Leiden Type object : Appartement/Benedenwoning Inspectiedatum : 05-04-2023	Rapportnummer : 394997 Rapportdatum : 05-04-2023 Inspecteur : K. Vooijs Autorisatie : A.C. Vuijk (handtekening) 

Alstublieft!

Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, De Sitterlaan 42 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.



Perfectkeur

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



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 5 van 45

Kostensamenvatting

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Termijnkosten (0 tot 5 jaar)	Verbeterkosten	Totale kosten excl. verbeterkosten	Pagina
Algemeen	€ -	€ -	€ -	€ -	6
Vereniging van Eigenaars	€ -	€ -	€ -	€ -	7
Constructie en trappen	€ -	€ -	€ -	€ -	9
Daken, schoorsteen	€ 397,50	€ 842,50	€ 179,50	€ 1.240,00	10
Goten, hemelwaterafvoeren, overstek	€ 367,00	€ 121,50	€ -	€ 488,50	13
Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)	€ -	€ 749,00	€ 240,00	€ 749,00	15
Kozijnen en beglazing (exterieur)	€ 80,00	€ 900,00	€ -	€ 980,00	17
Keuken, toilet en badkamer	€ 740,00	€ 120,00	€ -	€ 860,00	20
Verwarming en warm water	€ -	€ 380,00	€ -	€ 380,00	23
Electra en brandveiligheid	€ 650,00	€ -	€ -	€ 650,00	24
Water en gas	€ -	€ 120,00	€ 185,00	€ 120,00	26
Ventilatie	€ -	€ 260,00	€ 180,00	€ 260,00	28
Kruipruimte en kelder	€ -	€ 150,00	€ 264,50	€ 150,00	29
Vloeren	€ -	€ -	€ -	€ -	30
Fundering	€ -	€ -	€ -	€ -	32
Afvoeren en riolering	€ -	€ -	€ -	€ -	33
Gevels exterieur	€ 120,00	€ 120,00	€ -	€ 240,00	34
"Buiten het object"	€ -	€ 185,00	€ -	€ 185,00	36
Bijgebouwen en/of opstallen	€ 3.560,00	€ 1.390,00	€ -	€ 4.950,00	37
Totaal	€ 5.914,50	€ 5.338,00	€ 1.049,00	€ 11.252,50	

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.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 6 van 45

1. Algemeen

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

Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

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

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

Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

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

Samenvatting

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

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

Asbest

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

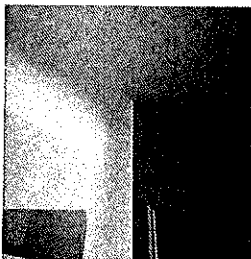
Constructie

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

Constructie: bij bouwkundige aansluitingen

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

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





2. Vereniging van Eigenaars

Vereniging van Eigenaars

Er is een Vereniging van Eigenaars. Uitsluitend de algemene bouwdelen van dit object zijn geïnspecteerd. Indien er wel andere zaken zijn vermeld, betekent dit geenszins dat een volledige inspectie van benoemde elementen is uitgevoerd.

- ⓘ Ongeveer de helft van de VvE's spaart te weinig. Dat kan leiden tot achterstallig onderhoud. Daarom moet vanaf 1 januari 2018 elke VvE jaarlijks een bedrag reserveren voor het groot onderhoud van het gebouw. De hoogte van deze reservering is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De VvE kan ook jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren.

Vraag altijd naar het meerjarenonderhoudsplan en de inhoud van het reservefonds. Bij een VvE is het goed mogelijk dat u met onverwachte en niet voorziene kosten te maken krijgt. Als er aanschrijvingen van de gemeente zijn gemeld, dient u zich van de inhoud hiervan op de hoogte te stellen.

Vereniging van Eigenaars (V.v.E.)

Deze VvE is actief. Jaarlijks is er een algemene ledenvergadering en regelmatig wordt er onderhoud uitgevoerd.

Door de VvE is onderhoud gepland in de komende jaren. Het is belangrijk voor u om te weten of voor dit onderhoud geld is gereserveerd of dat er van de bewoners te zijner tijd nog een extra bijdrage wordt verwacht ter financiering van dit onderhoud.

Er is volgens opgave geen meerjarenonderhoudsplan aanwezig en/of dit is niet bekend. Wij adviseren u, als mogelijke nieuwe eigenaar, om voor de aankoop dit document te verzoeken van de VvE. Voor een langeretermijnplanning, zowel technisch als financieel is een meerjarenplan voor een VvE noodzakelijk.

Er is geen aanschrijving van de gemeente en/of dit is niet bekend om noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Dit zegt niets over de onderhoudsstaat en -toestand. Voor de gemeente is er kennelijk geen aanleiding om onderhoud af te dwingen.

- ⓘ Alleen kosten van daken en funderingen worden gedeeld door uw aandeel in de VvE. Stel dat het dak moet worden vervangen tegen totaal kosten van € 1.000,00 en uw aandeel in de VvE is 25 % of 1/4 deel dan worden voor uw object € 250,00 kosten opgenomen.
- ⓘ Elementen zoals gevel, kozijnen, balkons e.d zijn meestal een bouwkundig onderdeel van de VvE. Indien aan een dergelijk element een gebrek wordt opgemerkt dan betreft dit altijd alleen het gebrek aan dit geïnspecteerde object, de gebreken en kosten voor andere objecten (aan bijvoorbeeld kozijnen) zijn niet berekend, derhalve worden in meerdere gevallen de kosten niet verrekend met het percentage in de VvE.
- ⓘ Met het door ons berekende of verkregen aandeel in de VvE worden de noodzakelijke kosten van alleen de algemene bouwdelen verrekend met andere bewoners.

Specifiek VvE (inspectie belendende panden in de breedte)

Tijdens, vooraf en achteraf wordt het complex van de VvE altijd 'in de breedte' geïnspecteerd indien daartoe voldoende mogelijkheden zijn.

Bij het visueel inspecteren van belendende percelen zijn op bouwkundig gebied in de bestrating en/of bij andere omstandigheden geen afwijkingen waargenomen.

- ⓘ Voor wat betreft de achterzijde van het complex is een dergelijk 'in de breedte' inspecteren nooit voldoende mogelijk. Het kan dus altijd zo zijn dat zich later alsnog problemen voordoen bij belendende percelen. Navraag naar het meerjarenonderhoudsplan is dus noodzakelijk.

Specifiek VvE (inspectie belendende panden in de hoogte)

Tijdens, vooraf en achteraf wordt het complex van de VvE altijd 'in de hoogte' geïnspecteerd indien daartoe voldoende mogelijkheden zijn.

Bij het visueel inspecteren van belendende percelen zijn op bouwkundig gebied in de bestrating en/of bij andere omstandigheden geen afwijkingen waargenomen.

- ⓘ Voor wat betreft de achterzijde van het complex is een dergelijk 'hoog' inspecteren nooit voldoende mogelijk. Het kan dus altijd zo zijn dat zich later alsnog problemen voordoen bij belendende percelen. Navraag naar het meerjarenonderhoudsplan is dus noodzakelijk.





Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 8 van 45

2. Vereniging van Eigenaars



Specifiek VvE (inspectie van de bestrating)

Tijdens, vooraf en achteraf wordt ook de bestrating en de omgeving van de VvE altijd visueel beoordeeld. Met name wordt er gekeken naar verzakkingen langs de gevel of ongelijkheden in bestratingen die een andere oorzaak zouden kunnen hebben dan de natuurlijke verzakkingen en zettingen.

Bij het visueel inspecteren van belendende percelen zijn op bouwkundig gebied in de bestrating en/of bij andere omstandigheden geen afwijkingen waargenomen.

⚠ Voor wat betreft de achterzijde van het complex is een dergelijke beoordeling nooit voldoende mogelijk. Het kan dus altijd zo zijn dat zich later alsnog problemen voordoen bij belendende percelen. Navraag naar het meerjarenonderhoudsplan is dus noodzakelijk.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

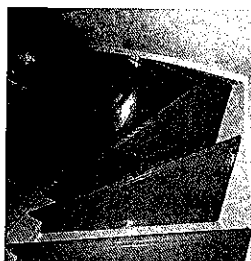
5 april 2023

Pagina 9 van 45

3. Constructie en trappen

Dakconstructie

! In verband met onbereikbaarheid en/of niet zichtbaar (vanwege afwerking) is de dakconstructie niet geïnspecteerd. Er kan dus ook geen uitspraak worden gedaan over eventueel aanwezige isolatie en/of dat deze correct is aangebracht. Ook is het niet zichtbaar of er eventueel lekkages aanwezig zijn en/of houtaantastende insecten. De dakconstructie is niet geïnspecteerd.



Trappen: conditie van de trap(pen)

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

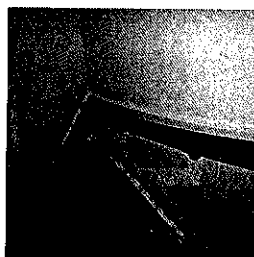
Trappen: stabiliteit

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



Trappen: aantrede

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



Trappen: balustrade en leuning muur verankering

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



4. Daken, schoorsteen

Planken delen / overige hout

- ⓘ Het 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: 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	€ 87,50	Verbeterkosten	-
Ⓜ	Directkosten VvE	-	Termijnkosten VvE	€ 175,00	Verbeterkosten VvE	-



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.

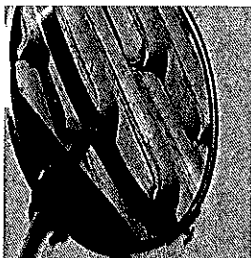
In de loop der jaren verzamelt zich onder de pannen vuil en nestmateriaal. Dit verhindert de ventilatie en kan verrotting van het dakbeschot of panlatten veroorzaken. Veel dakpannen moeten op enig moment herlegd worden om de ventilatie te waarborgen.

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	€ 110,00	Termijnkosten	€ 225,00	Verbeterkosten	-
Ⓜ	Directkosten VvE	€ 220,00	Termijnkosten VvE	€ 450,00	Verbeterkosten VvE	-

- ⓘ 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.

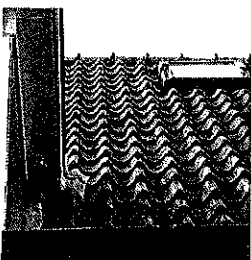


Hoofddak: bemossing / vervuiling

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

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 80,00	Verbeterkosten	-
Ⓜ	Directkosten VvE	-	Termijnkosten VvE	€ 160,00	Verbeterkosten VvE	-

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





Perfectkeur

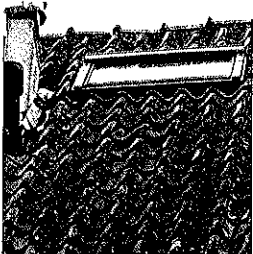
BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 11 van 45

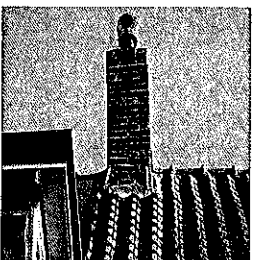
4. Daken, schoorsteen



Hoofddak: waar nodig de dakpannen herschikken

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

€ Directkosten	€ 67,50	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
III Directkosten VvE	€ 135,00	Termijnkosten VvE	-	Verbeterkosten VvE	-



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: scheefstand

De schoorsteen staat scheef en/of scheefstand is aanwezig. Onduidelijk is of dit ouderdom is en/of er een constructief gebrek aanwezig is waardoor deze scheefstand is ontstaan. De constructie is niet geheel te inspecteren, indien zekerheid gewenst is adviseren wij nader onderzoek. Om dit eventuele vervolg onderzoek gedegen en goed uit te kunnen voeren dienen in het object afwerkingen te worden verwijderd.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 179,50
III Directkosten VvE	-	Termijnkosten VvE	-	Verbeterkosten VvE	€ 359,00

Schoorsteen: inspectie

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

Schoorsteen: aantal schoorstenen / doorvoeren met gebreken

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

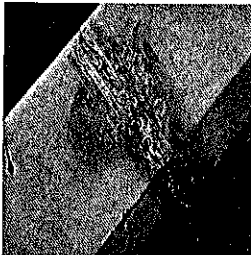


Dak of gevel doorvoeren

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



4. Daken, schoorsteen



Dak aanbouw

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

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 450,00	Verbeterkosten	-
III	Directkosten VvE	-	Termijnkosten VvE	€ 900,00	Verbeterkosten VvE	-

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

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

Aanbouw: afschot van dakvlak

Het afschot van het platte dak is onvoldoende. Zodra op enig moment de bedekking vervangen gaat worden, adviseren wij u direct afschotcorrectie toe te passen. Dit kan door middel van het aanbrengen van bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

Aanbouw: randafwerking van het dak

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

Aanbouw: reparaties

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

Aanbouw: randstroken herstellen

In verband met eerdere benoemde gebreken en/of reparaties dient herstel uitgevoerd te worden aan de randstroken. Uitgangspunt hierbij is dat de randstroken daar waar nodig en mogelijk worden vervangen.

€	Directkosten	€ 35,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
III	Directkosten VvE	€ 70,00	Termijnkosten VvE	-	Verbeterkosten VvE	-

Aanbouw: gebreken op aansluitingen herstellen

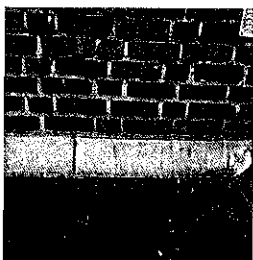
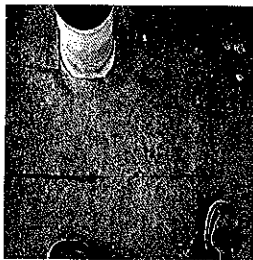
Er zijn gebreken aanwezig in verschillende aansluitingen. Deze gebreken kunnen worden hersteld.

€	Directkosten	€ 130,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
III	Directkosten VvE	€ 260,00	Termijnkosten VvE	-	Verbeterkosten VvE	-

Loodstroken aanbouw: komt los uit gevel/voeg

Meerder loodwerk komt los uit de gevel. Hier is meestal geen eenvoudig herstel mogelijk en moet nieuw lood worden aangebracht tot aan het binnenspouwblad, voor zover dit aanwezig is. Reparaties worden meestal uitgevoerd door middel van het inslijpen in een hoger gelegen voeg. De voeg wordt dan 4 cm ingeslepen. Hierna kan het geheel weer functioneren als bedoeld.

€	Directkosten	€ 55,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
III	Directkosten VvE	€ 110,00	Termijnkosten VvE	-	Verbeterkosten VvE	-





Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 13 van 45

5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



Goten

Er zijn geen zichtbare gebreken aan de goot, het geheel verkeert in voldoende conditie en kan als bedoeld functioneren.

- ⓘ 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: 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 (ernstig)

In de overstek, het boeiboord e.d. is meer ernstig houtrot zichtbaar aanwezig.

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

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

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

- ⓘ Aangetaste delen herstellen of vervangen. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen, waarna afwerking conform het bestaande werk uitgevoerd kan worden.

- ⓘ 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	€ 69,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	---------	----------------	---

Ⓜ Directkosten VvE	-	Termijnkosten VvE	€ 138,00	Verbeterkosten VvE	-
--------------------	---	-------------------	----------	--------------------	---

- ⓘ 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: schilderwerk slecht (direct)

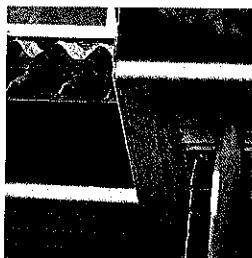
Het schilderwerk is (zeer) slecht en dient per direct te worden hersteld/vervangen.

€ Directkosten	€ 207,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	----------	---------------	---	----------------	---

Ⓜ Directkosten VvE	€ 414,00	Termijnkosten VvE	-	Verbeterkosten VvE	-
--------------------	----------	-------------------	---	--------------------	---

- ⓘ We merken op dat er 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. Tijdens het onderzoek is er geen destructief onderzoek uitgevoerd.

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



Overstekken: inspectie geheel of beperkt

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



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

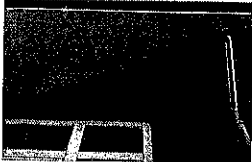
Pagina 14 van 45

5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek

Conditie hemelwaterafvoer

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

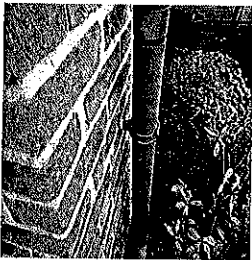
- ⓘ Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m² oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m² oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en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



Hemelwaterafvoer: gebreken bevestiging muur

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

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 52,50	Verbeterkosten	-
Ⓜ Directkosten VvE	-	Termijnkosten VvE	€ 105,00	Verbeterkosten VvE	-





Perfectkeur

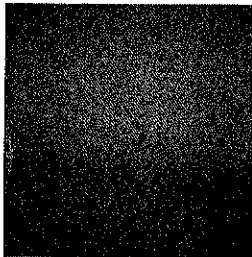
Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 15 van 45

BOUWKUNDIG RAPPORT

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 aangebracht. Indien een deugdelijke en goede voorbehandeling niet wordt uitgevoerd zullen deze plekken zelfs na het aanbrengen van nieuw schilder of sauswerk zichtbaar worden of blijven.

Conditie stucwerk / afwerking

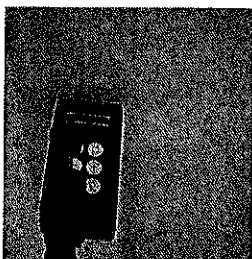
De plafonds of een deel daarvan zijn voorzien van stucwerk. Door werking (krimpen en uitzetting) van verschillende materialen ontstaan er scheurtjes in aansluitingen (wand/wand of wand/plafond). Deze hebben geen constructieve betekenis en kunnen worden gehandhaafd. Eventueel kan esthetisch herstel worden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

Stucwerk scheurvorming

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

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 224,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

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



Wanden: bekleed

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

Wanden: stucwerk

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

Wanden: 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.

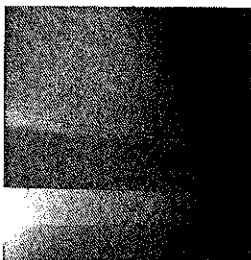
€ Directkosten	-	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	€ 240,00
----------------	---	---------------	---	----------------	----------

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

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.





Perfectkeur

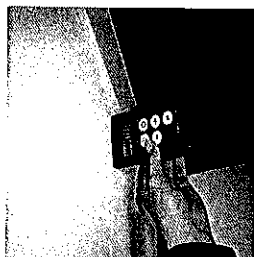
BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 16 van 45

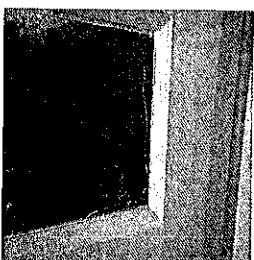
6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)



Wanden/plafonds: vochtmeting

Er is een vochtmeting uitgevoerd in de wand(en) en/of plafond(s). De huidige situatie kan gehandhaafd blijven. Er van uitgaande dat de gemeten uitkomst een gemiddelde is, stellen we vast dat het vochtgehalte normaal is. De uitgevoerde vochtmeting is indicatief en steekproefsgewijs aan de oppervlakte uitgevoerd.

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



Schilderwerk kozijnen binnenzijde

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

Hang en sluitwerk kozijnen in het object

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

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

Glasbreuk binnendeuren, ramen en kozijnen

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

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



Klemmende deuren

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

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



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



Kozijnen: bevestiging

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

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

Kozijnen: tocht dichtheid

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

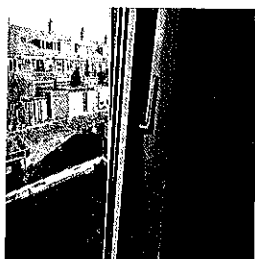


Kozijnen: hang en sluitwerk

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

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

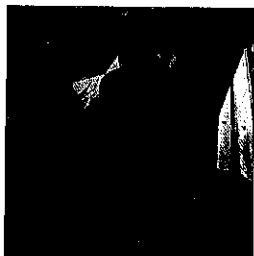
- Het hang- en sluitwerk is niet gecontroleerd op veiligheid, zoals bijvoorbeeld het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW). Alleen het functioneren van het aanwezige hang- en sluitwerk is beoordeeld. Met het keurmerk heeft u tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak. Kijk op <http://www.politiekeurmerk.nl/> voor meer informatie.
- Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnierpenen en het aanbrengen van smeerolie op draaiende delen.



Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

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

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



Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

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

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



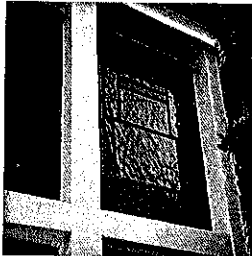
Beglazing: conditie van de enkele beglazing

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

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



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.

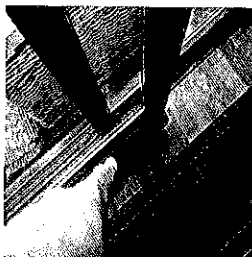
- ⓘ Indien dit object is voorzien van houten kozijnen, dient nog rekening gehouden te worden met bijkomende kosten, zoals voor het herstel van het schilderwerk e.d. na het aanbrengen van de nieuwe beglazing.
- ⓘ Glas in lood is de benaming voor een venster raam, bestaande uit stukken glas, gevat in loodlijsten. In een eenvoudige uitvoering vormen de loodlijsten een rechthoekig raamwerk, waarin stukken blank vensterglas gevat zijn. Glas in lood werd destijds gemaakt omdat een raam uit een stuk niet te maken viel. Men treft glas in lood wel aan in oude herenhuizen, maar vooral in kerken, waar het zicht van binnen op de ramen door het invallende licht het kunstzinnige karakter doet uitkomen. Glas in lood is qua warmteverlies ten minste net zo energie-onzuinig als enkele beglazing. Energiebesparing is hier dus mogelijk.
- ⓘ Enkele beglazing kent ten opzichte van isolatieglas nadelen, zoals: geen geluidsisolatie, het is energie-onzuinig en het condenseert. De investeringen om enkel glas te vervangen door isolerende beglazing verdient zich veelal binnen vijf jaar terug door besparing van energiekosten. De comfortverbetering is een aardige bijkomstigheid. Zodra vervanging of herstel van enkel glas in lood aan de orde is, zou u dit kunnen overwegen.



Kozijnen: ramen/deuren lopen aan of klemmen

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

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



Kozijnen: schuifpui functioneert niet goed

De schuifpui functioneert niet goed, hieraan zijn gebreken opgemerkt, ook de afstelling kan worden verbeterd. Het geheel dient tevens regulier te worden onderhouden, alle bewegende onderdelen periodiek reinigen.

€ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 330,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



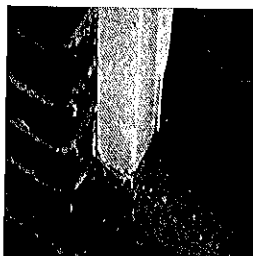
Kozijnen: gebreken kitwerk/stopverf

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

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



7. Kozijnen en beglazing (exterieur)



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: 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: de begane grond voorzijde. 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	€ 110,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



Raamdorpel: gebreken aan voegwerk

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

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



Perfectkeur

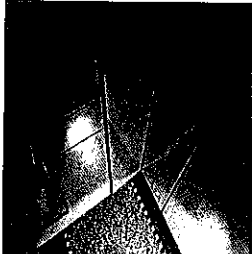
BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 20 van 45

8. Keuken, toilet en badkamer



Keuken(s)

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

Keuken: geen gebreken

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

Keuken: wandafwerking

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

Keuken: voeg, kitwerk of afdichting

Het voeg- en/of kitwerk in de keuken is gecontroleerd. Dit verkeert in een voldoende conditie. Er zijn geen gebreken opgemerkt.

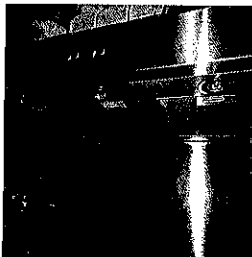
- ⓘ Kitwerk dient ongeveer een keer per zeven jaar te worden vervangen. Het komt dan los langs de aansluitingen en kan lekkage of vochtbelasting veroorzaken van onderliggende materialen. Zeker bij intensief gebruik is het verstandig dit regelmatig te controleren.

Keuken: keuken kastdeuren

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

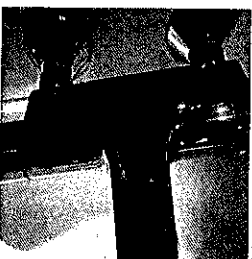
Keuken: hang en sluitwerk kastjes

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



Keuken: apparaten en afvoeren

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



Badkamer: kraan lekt

De kraan functioneert slecht waardoor deze kan gaan lekken of reeds lekt. Op termijn dient u er rekening mee te houden dat deze vervangen moet worden. Voornamelijk wordt ervan uitgegaan dat door middel van een reparatie en indien nodig door vervanging van rubbers deze weer voldoende kan functioneren.

Ⓢ Directkosten € 135,00 Termijncosten - Verbeterkosten -

Badkamer: kraan defect

De kraan is defect en kan niet functioneren. Op termijn dient u er rekening mee te houden dat deze vervangen moet worden. Voornamelijk wordt ervan uitgegaan dat door middel van een reparatie en indien nodig door vervanging van rubbers of aanbrengen van ontbrekende onderdelen deze weer voldoende kan functioneren.



8. Keuken, toilet en badkamer



Badkamer: gebreken aan kitwerk (ernstig)

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

€ Directkosten € 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.

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

Badkamer: tegelwerk hechting

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

Badkamer: voegwerk matig

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

€ Directkosten € 440,00 Termijnkosten - Verbeterkosten -

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.



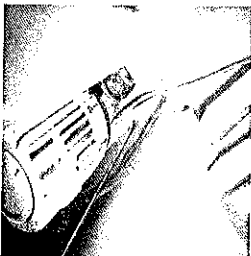
Locatie: uitgevoerde vochtmeting

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 betekent 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: opgezet hout door vocht

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.

Badkamer: gebreken douchewand

Er zijn gebreken aan de douchewand en/of douchedeur. Deze gebreken dienen te worden hersteld, na herstel kan het geheel weer als bedoeld functioneren.

€ Directkosten - Termijnkosten € 120,00 Verbeterkosten -



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

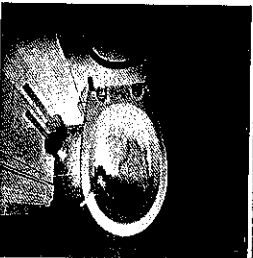
Pagina 22 van 45

8. Keuken, toilet en badkamer



Badkamer: betreffende badkamer(s)

De voornoemde gebreken zijn aangetroffen in de Badkamer 1.



Toilet: geen gebreken

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

Toilet: gebreken montage toilet

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

Toilet: doorspoel mechanisme

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

Toilet: doorspoeling

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

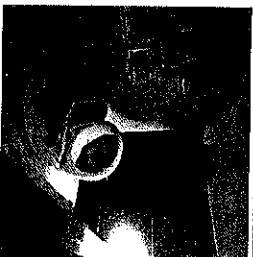
Toilet: reservoir

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



Toilet: wasbak

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



Toilet: Wand / vloerafwerking

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



9. Verwarming en warm water



Verwarming: hoofdinstallatie

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

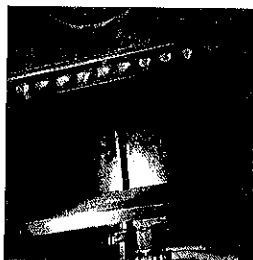
Verwarming: bouwjaar

De warmteopwekker is van het bouwjaar 2022. De technische levensduur van de warmteopwekker is circa achttien jaar. Gezien het bouwjaar kunt u nu nog even vooruit. Hoe ouder een warmteopwekker hoe minder energiezuinig. Ook regelmatig en voldoende onderhoud kan het energieverbruik positief beïnvloeden.

Verwarming: expansievat

Het expansievat is gecontroleerd. Hieraan zijn geen gebreken waargenomen.

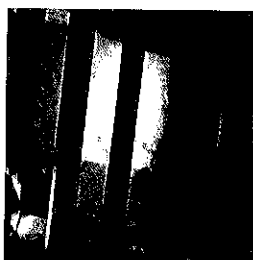
- ⓘ Een expansievat (onderdeel van het cv systeem) bestaat uit twee delen: een deel met lucht (onderste gedeelte) en een deel met cv-water (bovenste gedeelte). Deze delen zijn gescheiden door een rubber vlies.



Verwarming: Convectorput gebreken / rot

De wanden van de convectorput zijn doorgerot of zeer verzwakt op enkele plaatsen. Het zou beter zijn de gehele put te vervangen. Vooralnog gaan we ervan uit dat reparatie mogelijk is.

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



Verwarming: convectorput open verbinding kruipruimte

Er is een open verbinding met de kruipruimte. De openingen dienen te worden afgedicht of gerepareerd. Er is sprake van warmteverlies. Ook kan ongedierte eenvoudig het object binnendringen. Vooralnog is het uitgangspunt dat herstel van de bak mogelijk is door middel van een reparatie.

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

Verwarming: radiator(en) niet zichtbaar

In verband met de betimmering(en) om de radiator(en) is er maar een beperkt onderzoek aan deze onderdelen uitgevoerd.

Leidingwerk systeem verwarming

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

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

Verwarming: overige warmtebronnen / voorziening

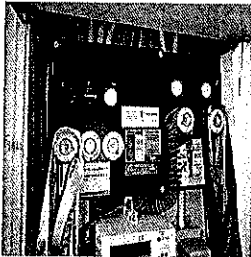
- ⓘ In het object is een warmtevoorziening 'open haard' en/of 'gashaard' aanwezig. Deze is niet op functioneren getest. Het rookgaskanaal en/of de schoorsteen is niet gecontroleerd. Bij twijfel wordt specialistisch onderzoek aanbevolen. Bij verbranding moet ook lucht toegevoerd kunnen worden. Laat altijd 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 ouder systeem. E.e.a kan echter nog prima functioneren en kan dus gehandhaafd blijven.

Electra: algehele indruk groepen en meterkast

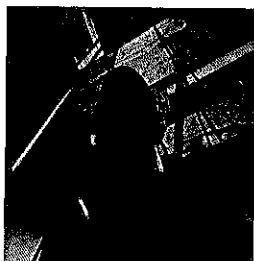
De groepen en de meterkast verkeren in een voldoende conditie. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

Electra: aantal groepen

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

Electra: aardlekschakelaar

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



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

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

Electra: stalen buis

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



Perfectkeur

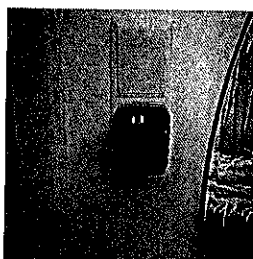
BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 25 van 45

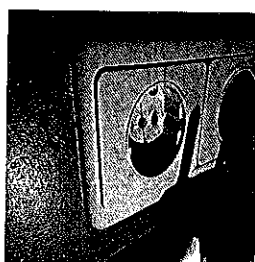
10. Electra en brandveiligheid



Electra: randaarde

Voor zover deze beperkte meting van randaarding is uitgevoerd, lijkt e.e.a. niet voldoende te kunnen functioneren. Dit dient door een deskundige nader onderzocht te worden. Het kan zijn dat een deel van de bedrading geheel niet of deels niet is aangesloten, ook kan het zijn dat de aardpen niet is aangesloten of zelfs niet aanwezig is. De situatie lijkt hierdoor onveilig.

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



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: Losse bedrading in het object

In het object is losse bedrading aanwezig. In elk geval dient alles in mantelbuizen aan de wanden afgemonteerd te zijn. Indien van toepassing moeten losse snoeren en bekabeling verwijderd of vernieuwd worden.

€ Directkosten	€ 60,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	---------	---------------	---	----------------	---



Brandveiligheid: rookmelders

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

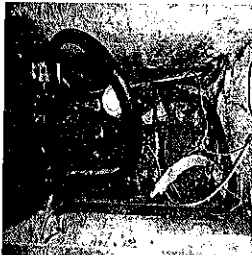
€ Directkosten	€ 85,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
----------------	---------	---------------	---	----------------	---

Brandgevaarlijke materialen: PVC

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



11. Water en gas



Watervoorziening: 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: bevestiging watermeter

De watermeterbevestiging is niet optimaal. Het geheel (de watermeter en de aansluitingen) verkeert in een acceptabele conditie. Op termijn moet klein onderhoud uitgevoerd worden en de bevestiging verbeterd worden.

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

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.

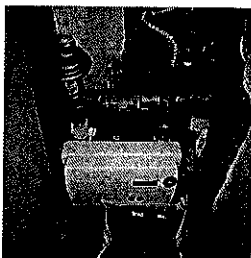
Watervoorziening: loden waterleiding

- ⓘ 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: 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
----------------	---	---------------	---	----------------	----------



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.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 27 van 45

11. Water en gas



Koolmonoxide

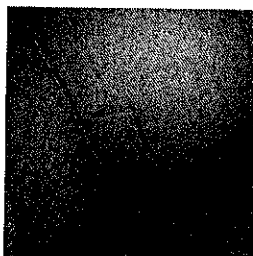
Er is, gedurende het onderzoek, ook een CO meting uitgevoerd. Gedurende deze meting zijn er geen verhoogde waarden gemeten. Koolmonoxide wordt ook wel de "onzichtbare moordenaar" genoemd omdat het een volledig kleur, smaak en reukloos gas is, wat inhoudt dat men het niet kan zien, proeven of ruiken.

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

- ⓘ 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

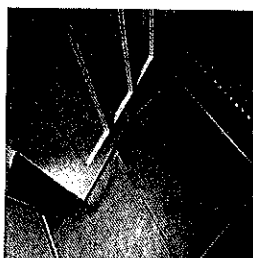
Het object is voorzien van een natuurlijke ventilatie. Er zijn voldoende mogelijkheden voor spuiventilatie. Het aantal reeds toegepaste mogelijkheden voor luchttoevoer- en luchtafvoeropeningen, alsmede de afmetingen hiervan, zijn voldoende.

- ⓘ 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).

Ventilatie systeem: elektrische ventilatoren

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

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



Tekortkomingen ventilatiesysteem

- ⓘ In het 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: roosters aanbrengen

In het object worden de mogelijkheden voor ventilatie onvoldoende benut. Er dienen eenvoudige aanpassingen te worden toegepast. Na uitvoering van deze werkzaamheden adviseren wij regelmatig te controleren of de ventilatie voldoende is/blijft. In één of meerdere deuren in het object roosters aanbrengen. De mogelijkheden van externe aanvoer in gesloten ruimtes is onvoldoende. Dit 'knijpt' en beïnvloedt de afzuigcapaciteit in principe negatief.

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



Ventilatie: roosters

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

Boven de beglazing zijn roosters ten behoeve van aanzuiging en aanvoer van ventilatielucht aanwezig. Het mechanisme is steekproefsgewijs gecontroleerd. Hierbij zijn gebreken waargenomen en/of het mechanisme functioneert onvoldoende door vervuiling etc. De ventilatieroosters dienen te worden hersteld, zodat deze weer goed kunnen functioneren. Hiertoe kunnen de kappen worden verwijderd, waarna meestal eenvoudig door reiniging het geheel weer kan functioneren.

Ⓢ Directkosten	-	Termijnkosten	€ 260,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---

- ⓘ Een goede ventilatie is bevorderlijk voor een goed en gezond binnenmilieu.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 29 van 45

13. Kruipruimte en kelder



Kruipruimte

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

① Directkosten - Termijncosten - Verbeterkosten € 264,50

② Directkosten VvE - Termijncosten VvE - Verbeterkosten VvE € 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.

Kruipruimte: ventilatie i.c.m aanbouw

Door verhinderingen is niet vastgesteld en/of is onvoldoende inspectie mogelijk geweest om vast te kunnen stellen of de kruipruimte van zowel object als aanbouw nog voldoende ventileert. Het zou kunnen dat door de aanbouw de noodzakelijke ventilatie in de kruipruimte geheel niet of onvoldoende aanwezig is, dit is dus een risico en vraagt om nadere inspectie.

① Directkosten - Termijncosten € 150,00 Verbeterkosten -



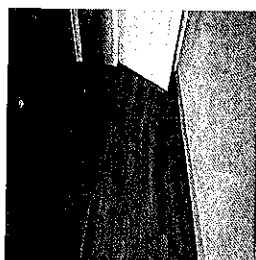
14. Vloeren

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. 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: stabiliteit

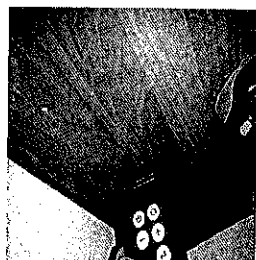
Op meerdere plaatsen is de vloer niet stabiel. Indien hiervan de directe oorzaak kan worden achterhaald, zal deze elders in dit rapport worden benoemd en omschreven. In bepaalde gevallen kan dit uiteraard ook te maken hebben met de ouderdom van het object.

- ⓘ De houten vloeren van een object uit 1950 zullen vaker niet stabiel zijn dan van een recenter object. Bij oudere objecten gebruikte men minder sterke vloerbalken en werden er ook zo weinig mogelijk aangebracht, zodat er dus soms teveel verwacht wordt van het vloerbeschoot dat een te grote overspanning moet overbruggen. Met het aanbrengen van extra balken wordt dan de benodigde stabiliteit alsnog verkregen.

Vloeren: stabiliteit

Oorzaken van voornoemde gebreken kunnen niet of onvoldoende achterhaald worden. Tevens is er een vermoeden van een 'mogelijk' groter probleem, waarover binnen de scope van deze beperkte, visuele bouwtechnische keuring geen uitspraken gedaan kunnen worden. Een uitgebreid vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

- ⚠ In dit geval grenst de eerste woonlaag aan het maaiveld. De oorzaak van het geconstateerde gebrek kan dus ook uit de kruipruimte komen. Indien hier gebreken zijn waargenomen, zullen die elders in dit rapport worden benoemd (denk aan rotte vloerbalken, houtaantasters of andere soorten van gebreken).



Vloeren: vocht percentage begane grond

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



Perfectkeur

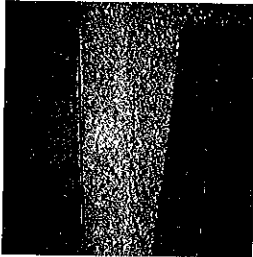
BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 31 van 45

14. Vloeren



Vloeren: granito vloer

Er zijn gebreken aan de granito vloer, indien de vloer in het zicht moet blijven kan zo goed als onzichtbaar herstel worden uitgevoerd, hieraan zijn echter hogere kosten verbonden. Eenvoudig herstel tegen zeer geringe kosten is uiteraard ook mogelijk, daarbij moet u er dan vanuit gaan dat over de granito vloer een vloerafwerking (bijvoorbeeld tapijt) wordt aangebracht.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

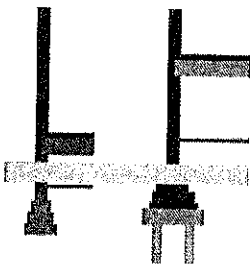
Pagina 32 van 45

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

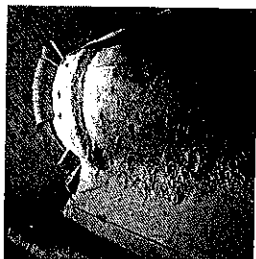


Riolering

Het is onbekend of het afschot van de afvoeren en de rioleringen wel of niet in orde is, vanwege verhinderingen of beperkingen tijdens de inspectie is dit niet vast te stellen. Een goed afschot is noodzakelijk. Bij wijzigingen in uw systeem adviseren wij u altijd hiermee rekening te houden.

De rioleringen (en eventuele standleiding) zijn (deels) gedateerd en zullen vermoedelijk binnen een maximale termijn van vijf jaar vervangen moeten worden. Voor zover zichtbaar functioneert de riolering voldoende.

- ❗ 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 riolering is beperkt zichtbaar. Het deel buiten het object is geheel niet geïnspecteerd. De afvoeren en rioleringen zijn alleen visueel aan de buitenzijde geïnspecteerd. Uiteraard zijn de buizen aan de binnenzijde niet gecontroleerd.
- ❗ Wij kunnen geen uitspraken doen over afvoeren die verwerkt zijn in wanden, achter aftimmeringen of op andere, niet zichtbare, locaties.
- ❗ Er moet rekening gehouden worden met regulier onderhoud, zoals het doorspuiten van de riolering. Bij schoonmaakwerkzaamheden en verbouwing wordt onbewust vuil water door de riolering gespoeld wat dan tot verstoppings / lekkage problemen kan leiden.
- ❗ 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 materiaal: gietijzer (oud)

- ❗ Bij ijzeren rioleringen moet rekening gehouden worden met een algehele vernieuwing op termijn.
- ❗ Gietijzer is grotendeels in onbruik geraakt vanwege de brosheid van het materiaal en de lage trekbelasting die het kan doorstaan. Eén van de grote voordelen van gietijzer is de geluiddempende werking. Doordat het materiaal bros is, kunnen de zuren van het afvalwater in het materiaal treden en lekkage veroorzaken. De technische levensduur van een gietijzeren riolering is inmiddels bij intensief gebruik bijgesteld naar 25 jaar. Bij ijzeren rioleringen moet rekening gehouden worden met een algehele vernieuwing op termijn.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 34 van 45

17. Gevels exterieur



Soort gevel: metselwerk

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



Constructie gevel: metselwerk

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

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



Gevels: scheurvorming

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

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

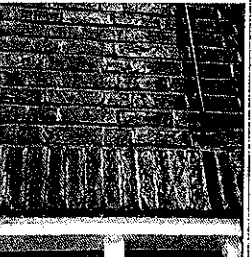


Gevels: voegwerk metselwerk

Het voegwerk verkeert, voor zover 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: de achtergevel

€ Directkosten € 120,00 Termijncosten - 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 bevrozing van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevrozing zal dan weer een schilfering, ofwel afboeren van het metselwerk tot gevolg hebben.



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 35 van 45

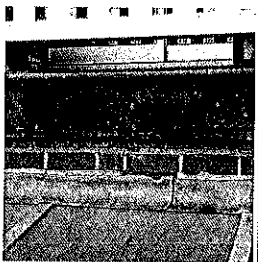
17. Gevels exterieur



Gevels: schilderwerk

Het schilderwerk van de gevel verkeert in een voldoende/goede conditie. De hechting lijkt voldoende.

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



Loodwerk in opgaand metselwerk

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

€ Directkosten - Termijnkosten € 120,00 Verbeterkosten -



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 36 van 45

18. "Buiten het object"



Serre: glazen dak

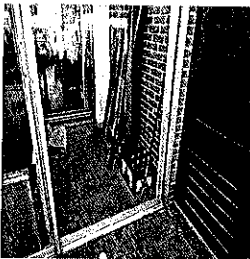
De constructie, dient geschikt te zijn voor de risico's op thermische spanningen in de beglazing, wij adviseren om de breedte van dakbeglazing te beperken tussen 800mm en 1000mm, grotere breedten zijn uiteraard mogelijk maar zullen de totale glasdikte sterk verhogen. De kozijnen moeten vlak zijn en bestand tegen de gecombineerde inwerking van belastingen van buitenaf (wind, temperatuur, enz.), de bewegingen van het gebouw en het eigen gewicht van de beglazing.

- ① Grotere horizontale glasvlakken dienen aan de binnenzijde te zijn voorzien van gelaagd glas, het gelaagde deel dient aan de binnen of onderzijde aanwezig te zijn, dit is visueel niet waarneembaar of te beoordelen. Een minimale helling van 10° wordt geadviseerd, zodat een vlotte afwatering op de dakbeglazing mogelijk is.

Gebreken aan afvoer

Gebreken aan afvoer van het serre dak, de afwatering is hiermee niet optimaal, waardoor mogelijk een risico op lekkage of vocht intrede, de gebreken dienen te worden hersteld zodat e.e.a. weer naar behoren en zoals bedoeld kan functioneren.

② Directkosten	-	Termijnkosten	€ 80,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	---------	----------------	---



Serre: schuifdeur werk niet goed

De schuifdeur van de serre werkt niet goed. Gebreken dienen te worden hersteld. Indien nodig moeten enkele onderdelen vervangen worden. Sowieso regulier onderhoud uitvoeren, zoals het 'smeren' c.q. 'invetten' van alle bewegende onderdelen. Vergeet daarbij niet de railgeleidingen.

② Directkosten	-	Termijnkosten	€ 105,00	Verbeterkosten	-
----------------	---	---------------	----------	----------------	---



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 37 van 45

19. Bijgebouwen en/of opstallen



Bijgebouw: dakconstructie en dakbeschoot

De zichtbare dakconstructie verkeert in een slechte conditie. Het geheel is, voor zover als mogelijk was, geïnspecteerd. Hierbij zijn afwijkingen en gebreken opgemerkt die in beperkte mate nader worden benoemd. Algeheel onderhoud is slecht. Regulier onderhoud per direct uitvoeren. Daar waar nodig enkele onderdelen vervangen.



Dakconstructie: houtworm of andere houtaantaster

Er zijn sporen gevonden van actieve houtwormen in het dakbeschoot. Geadviseerd wordt om direct maatregelen te nemen, de actieve houtaantaster kan eenvoudig worden bestreden.

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

- ⓘ 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.
- ⓘ Eventuele niet-zichtbare en behandelde (schilderwerk)delen van de kap kunnen niet geïnspecteerd worden op de mogelijke aanwezigheid van houtaantastende insecten
- ⓘ 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. De verflagen dienen te worden verwijderd, voordat behandeling kan plaatsvinden (met een insecticide zoals bijvoorbeeld permethrin).

Dakconstructie: gebreken kap / vloerconstructie

Er zijn gebreken aan de constructie van het bijgebouw, deze gebreken dienen te worden hersteld om verdere vervolgschade aan het geheel te voorkomen.

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

Dakconstructie: houtrot door vocht

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

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 190,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	----------	----------------	---

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



Bijgebouw gevels

In verband met verhinderingen of onmogelijkheden tijdens de inspectie zijn de volgende gevel onderdelen van het bijgebouw niet geïnspecteerd: Zijgevel links. En zijn hiermee, inclusief de voorzieningen in en/of aan de gevel, dus uitgesloten van de inspectie.

Bijgebouw gevels: metselwerk

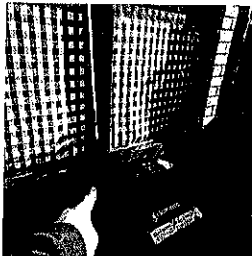
Het voegwerk verkeert, voor zover visueel zichtbaar, in een voldoende conditie maar is deels uitgespoeld. Er zijn op meerdere plaatsen gebreken opgemerkt. Op korte termijn dient u deze gebreken te herstellen. Op de hierna benoemde locatie(s) is slecht voegwerk aangetroffen: Gebreken/uitgespoeld voegwerk

€	Directkosten	-	Termijnkosten	€ 1.200,00	Verbeterkosten	-
---	--------------	---	---------------	------------	----------------	---

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



19. Bijgebouwen en/of opstallen



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	€ 950,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

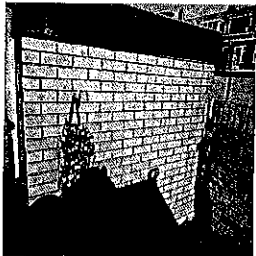


Bijgebouw: schilderwerk kozijnen, raam en deur.

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

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

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



Bijgebouw: overstekken, dekspanen of ander houtwerk

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

€	Directkosten	€ 375,00	Termijnkosten	-	Verbeterkosten	-
---	--------------	----------	---------------	---	----------------	---

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

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



Bijgebouw: schilderwerk overstekken, dekspanen e.d

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

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

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



Bijgebouw: 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.

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

i 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.



Perfectkeur

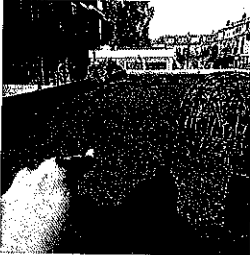
BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 39 van 45

19. Bijgebouwen en/of opstallen



Bijgebouw: plat dak of shingles

De gehele dakbedekking (bitumineuze en overige) is gedateerd en economisch afgeschreven. Ten tijde van het onderzoek zijn er gebreken. Diverse reparaties zijn reeds uitgevoerd. Het geheel dient te worden vervangen. Tevens dient regulier onderhoud (zoals reinigen) uitgevoerd te worden.

€ Directkosten € 750,00 Termijncosten - 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:	bedrijf: Perfectkeur B.V.
adres: De Sitterlaan 42	adres: Pruiwendijk 137
postcode: 2313 TP	postcode: 2989AH
plaats: Leiden	plaats: Ridderkerk
telefoon	telefoonnummer: 078-6849750
	naam inspecteur: K. Vooijs
	nummer Kamer van Koophandel: 24397277
	ingeschreven als:
	<input checked="" type="radio"/> bouwkundig adviesbureau <input type="radio"/> architectenbureau
	<input type="radio"/> (bouwkundig)schade expertisebureau <input type="radio"/> aannemersbedrijf
WONING	VERANTWOORDING
adres: De Sitterlaan 42	Datum inspectie: 05 apr 2023
postcode: 2313TP	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:
plaats: Leiden	
woningtype: Appartement/Benedenwoning	(handtekening inspecteur)
bouwjaar (indicatie): 1936	

KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE (verzamelstaat)			
	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 482,50	€ 1.045,00	€ 1.527,50
Totaal bouwlagen	€ 567,00	€ 1.534,00	€ 2.101,00
TOTAAL WONING	€ 1.049,50	€ 2.579,00	€ 3.628,50

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

OPMERKINGEN:

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

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

BOUWKUNDIG RAPPORT NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (pagina 2)

KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
A.0	Fundering	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.1	Kruipruimte	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 0,00	€ 150,00
A.2	Portiek / galerij	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.3	Dak	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 0,00	€ 87,50
A.3.1	Dakbedekking	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 397,50	€ 807,50
A.3.2	Schoorstenen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.4	Brandveiligheid	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 85,00	€ 0,00
A.5	Ongedierte / zwam	-	-		€ 0,00	€ 0,00
A.6	Diversen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL					€ 482,50	€ 1.045,00

KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN						
CODE	ELEMENT	LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK	ACTIE	K.V.(%)	DIRECT NOODZAKELIJKE KOSTEN	OP TERMIJN NOODZAKELIJKE KOSTEN
B.1.1	Betonwerk gevels	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.1.2	Metselwerk / Gevels	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 120,00	€ 120,00
B.1.3	Metalen constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.2.1	Kozijnen / ramen / deuren buiten	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 80,00	€ 790,00
B.2.2	Schilderwerk buiten	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 367,00	€ 179,00
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.4	Sanitair	-	-		€ 0,00	€ 0,00
B.5	Ventilatie / vocht	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 0,00	€ 260,00
B.6	Diversen	Zie voorgaande rapportage	H	50%	€ 0,00	€ 185,00
TOTAAL					€ 567,00	€ 1.534,00

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	KEURINGRESULTATEN 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 latelen herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptrreden aanhelen of vervangen. Losse leuning vastzetten. Ontbrekende leuning opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	
A.3	DAK Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.5.2 § 3.5.2
A.3.1	DAKBEDEKKING Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaarde en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.5.2
A.3.2	SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.5.2 § 3.6.2 § 3.7.2
A.4	BRANDVEILIGHEID Tempex verwijderen	
A.5	ONGEDIERTE/ZWAM Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	

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

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



Perfectkeur

BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 394997

5 april 2023

Pagina 45 van 45

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

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

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

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

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

Onderzoek en advies

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

Informatie over: uitgebreid energiebesparingsadvies.

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

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

Informatie over: betonrotkeuringen en hersteladviezen.

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

Informatie over: meerjaren onderhoudsplanung (MOP).

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

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

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

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