



## Rapportage bouwtechnisch onderzoek



### Onafhankelijkheid en objectiviteit

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

### Verklaring en aansprakelijkheid

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

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



Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 386923

26 januari 2023

Pagina 2 van 36

## Inhoudsopgave

| Onderdeel van het rapport.                            | Pagina |
|-------------------------------------------------------|--------|
| Inhoudsopgave                                         | 2      |
| Keuringsgegevens                                      | 3      |
| Leeswijzer rapportage                                 | 4      |
| Kostensamenvatting                                    | 5      |
| Detailinformatie inspectieresultaten op hoofdgroepen: |        |
| 1. Algemeen                                           | 6      |
| 2. Constructie en trappen                             | 8      |
| 3. Daken, schoorsteen                                 | 9      |
| 4. Dakkapel, dakraam                                  | 10     |
| 5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek                | 11     |
| 6. Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)              | 12     |
| 7. Kozijnen en beglazing (exterieur)                  | 13     |
| 8. Keuken, toilet en badkamer                         | 15     |
| 9. Verwarming en warm water                           | 17     |
| 10. Electra en brandveiligheid                        | 18     |
| 11. Water en gas                                      | 20     |
| 12. Ventilatie                                        | 21     |
| 13. Kruipruimte en kelder                             | 22     |
| 14. Vloeren                                           | 24     |
| 15. Fundering                                         | 25     |
| 16. Afvoeren en riolering                             | 26     |
| 17. Balkons, dakterras                                | 27     |
| 18. Gevels exterieur                                  | 28     |
| 19. Bijgebouwen en/of opstallen                       | 29     |
| Bouwkundig rapport Nationale Hypotheek Garantie       | 31     |
| Informatie bedrijf en overige diensten                | 36     |



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

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



Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 386923

26 januari 2023

Pagina 3 van 36

## Keuringsgegevens

| Opdrachtgever                            | Keuringsinstantie                                                                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organisatie : Re/max Connect H. van Wijk | Naam : Perfectkeur B.V.                                                                            |
| Naam : H. van Wijk                       | Adres : Pruiwendijk 137                                                                            |
| Adres : De Tuin 23                       | Postcode / Plaats : 2989 AH Ridderkerk                                                             |
| Postcode / Plaats : 1611 KR Bovenkarspel | Telefoon : 078-6849750                                                                             |
| Telefoon : 0651353726                    | Email : info@perfectkeur.nl                                                                        |
| Object                                   | Verantwoording                                                                                     |
| Adres : Hertog Albrechtstraat 206        | Rapportnummer : 386923                                                                             |
| Postcode : 1613GT                        | Rapportdatum : 26-01-2023                                                                          |
| Plaats : Grootebroek                     | Inspecteur : M. van Os                                                                             |
| Type object : Eengezinstussenwoning      | Autorisatie : A.C. Vuijk                                                                           |
| Inspectiedatum : 26-01-2023              | (handtekening)  |

## Alstublieft!

### Uw bouwkundige keuring

Voor u ligt het resultaat van onze inspectie aan het object, Hertog Albrechtstraat 206 te Grootebroek. We danken u hartelijk voor het vertrouwen wat u in ons heeft gesteld en gaan ervan uit dat de uitgevoerde inspectie en deze rapportage uw verwachtingen overtreft. Heeft u toch een opmerking dan horen wij dit graag. Als bedrijf streven we ernaar onszelf continu te verbeteren. Daarom ontvangt u van ons binnen enkele weken een uitnodiging, per email, om mee te werken aan onze klantenenquête. Deze enquête bestaat uit slechts enkele vragen. Hierbij kunt u ook uw suggesties voor het verbeteren van onze dienstverlening aan ons kenbaar maken.

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

## Het bouwkundige rapport

### Doel van de bouwkundige keuring

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

### Directkosten

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

### Termijnkosten

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

### Verbeterkosten

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



Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 386923

26 januari 2023

Pagina 4 van 36

## 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 31 vindt u de zogeheten NHG-bijlage. Let op: De kosten van het NHG rapport en ons volledige bouwkundige rapport kunnen afwijken. Dit heeft als oorzaak dat de NHG niet alle onderdelen van een object als relevant ziet voor de kostenindicatie.

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

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

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

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

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



Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 386923

26 januari 2023

Pagina 5 van 36

## Kostensamenvatting

| Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat) | Directkosten (0 tot 1 jaar) | Termijnkosten (0 tot 5 jaar) | Verbeterkosten  | Totale kosten excl. verbeterkosten | Pagina |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------------------|--------|
| Algemeen                                      | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 6      |
| Constructie en trappen                        | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 8      |
| Daken, schoorsteen                            | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 9      |
| Dakkapel, dakraam                             | € 800,00                    | € 60,00                      | € -             | € 860,00                           | 10     |
| Goten, hemelwaterafvoeren, overstek           | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 11     |
| Plafonds, wanden en kozijnen (binnen)         | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 12     |
| Kozijnen en beglazing (exterieur)             | € 780,00                    | € 360,00                     | € -             | € 1.140,00                         | 13     |
| Keuken, toilet en badkamer                    | € 120,00                    | € -                          | € -             | € 120,00                           | 15     |
| Verwarming en warm water                      | € -                         | € 130,00                     | € -             | € 130,00                           | 17     |
| Electra en brandveiligheid                    | € 505,00                    | € -                          | € -             | € 505,00                           | 18     |
| Water en gas                                  | € 320,00                    | € -                          | € -             | € 320,00                           | 20     |
| Ventilatie                                    | € -                         | € 320,00                     | € -             | € 320,00                           | 21     |
| Kruipruimte en kelder                         | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 22     |
| Vloeren                                       | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 24     |
| Fundering                                     | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 25     |
| Afvoeren en riolering                         | € -                         | € -                          | € -             | € -                                | 26     |
| Balkons, dakterrass                           | € 1.240,00                  | € -                          | € -             | € 1.240,00                         | 27     |
| Gevels exterieur                              | € 360,00                    | € -                          | € 520,00        | € 360,00                           | 28     |
| Bijgebouwen en/of opstallen                   | € 1.040,00                  | € 765,00                     | € -             | € 1.805,00                         | 29     |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>€ 5.165,00</b>           | <b>€ 1.635,00</b>            | <b>€ 520,00</b> | <b>€ 6.800,00</b>                  |        |

### Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in drie categorieën:

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

### De kosten in de kostenberekeningen zijn:

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

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

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

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

## 1. Algemeen

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

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

### Vragen over bouwkundige bijzonderheden aan betrokkene

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

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

### Vragen over installatietechnische bijzonderheden aan betrokkene

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

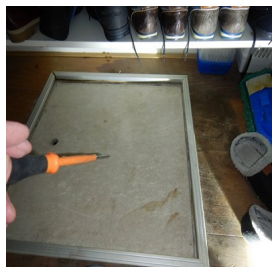
### Samenvatting

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.



## 1. Algemeen



### Asbest

Er is asbestverdacht materiaal aanwezig. Ondanks het feit dat deze inspectie geen asbestinventarisatie is, maken we hiervan toch melding als dit bekend is. Indien u zekerheid wenst, dient u een asbestinventarisatie of een materiaalanalyse uit te laten uitvoeren. Pas dan is bekend of er werkelijk asbest is, alsmede de hoeveelheid, de locatie en het risico. Aan de hand van deze rapportage kan hierover geen uitspraak worden gedaan.



Ondanks het feit dat één of meerdere onderdelen zijn gesignaleerd als asbestverdacht materiaal, benadrukken we dat het mogelijk is dat ook op andere plaatsen asbest aanwezig is, deze inspectie is heel nadrukkelijk geen asbestinventarisatie.

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



Ga nooit in asbest boren of zagen, of het op een andere manier bewerken. Hierbij komen vezels vrij die ingeademd kunnen worden. Spuitasbest, dat vroeger gebruikt werd als isolatiemateriaal, moet volledig worden afgedekt of verwijderd worden. Bij verkoop is het verplicht om asbest in het object te melden, het wordt gezien als een verborgen gebrek. Het is mogelijk dat de nieuwe eigenaar u vraagt om het object asbestvrij op te leveren. Hiertoe bent u niet verplicht. Maar als dit met de nieuwe eigenaar wordt overeengekomen, kan dat het beste schriftelijk worden vastgelegd. De nieuwe eigenaar kan de schade (bijvoorbeeld reinigingskosten) verhalen als er na verhuizing nog asbest aanwezig is. Hetzelfde geldt als het asbest niet volgens de regels is verwijderd, laat het daarom door een erkend bedrijf uitvoeren.



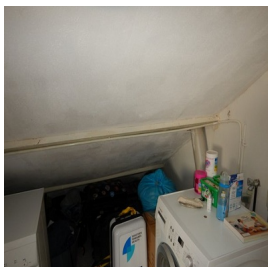
**Hechtgebonden:** Hechtgebonden materialen bevatten veel cement, lijm of kunststof. De asbestvezels zitten verankerd in het materiaal. De kans op het vrijkomen van asbestvezels in de lucht is hierdoor heel beperkt. Als deze materialen niet mechanisch worden bewerkt en blijven zitten, is het risico op inademing van de vezels dus erg klein.

**Niet hechtgebonden:** Dit materiaal is zacht en brokkelt makkelijk af. Het gevolg hiervan is dat na verloop van tijd spontaan asbestvezels vrijkomen, bijvoorbeeld door aanraking, trillingen en andere niet-mechanische bewerkingen.

Let op: hechtgebonden asbest kan op den duur niet-hechtgebonden asbest worden doordat het cement oplost. Ongecoate platen ouder dan tien jaar die zijn blootgesteld aan regen, zijn vaak als niet-hechtgebonden asbest te beschouwen.



## 2. Constructie en trappen



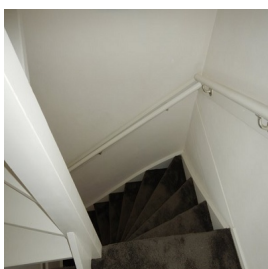
### Dakconstructie

De dakconstructie is geïnspecteerd. Dit betreft een visuele inspectie.

De constructie verkeert in een voldoende conditie. Er zijn, voor zover de inspectie aan dit element is uitgevoerd, geen zichtbare gebreken opgemerkt.



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



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

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

### Trappen: stabiliteit

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

### Trappen: aantrede

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



### 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.

## 3. Daken, schoorsteen

### Spaanplaat



Bij plaatmateriaal dakbeschot is aan de buitenzijde een verhoogd risico op aantasting door vocht aan de onderzijde. Met name bij hellende dakvlakken wordt door opspattend water uit de goot de onderste rand aangetast. Hiertegen is niet veel anders te doen dan het aanbrengen van een folie die los afhangt in de goot en tegen het ergste opspatten beschermt. Het materiaal is zwak, al bij een kleine lekkage of vochtaantasting wordt het materiaal broos en is dan niet meer te repareren.

### Conditie van het dakbeschot

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



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



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

### Hoofddak(en) dakpannen / dakbedekking



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

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

### Conditie van de schoorsteen

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

### Schoorsteen: inspectie



In verband met de hoogte is er geen volledig onderzoek aan de schoorsteen/dakdoorvoer(en) uitgevoerd. Wel is een gedeelte vanaf straatniveau geïnspecteerd.



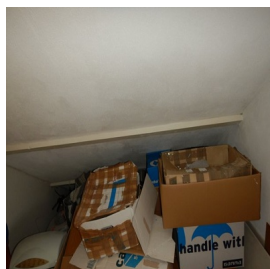
Het is door middel van een visuele inspectie niet vast te stellen of schoorsteen- en ventilatiekanalen voldoen aan de gestelde norm. Ook zijn de kanalen niet aan de binnenzijde geïnspecteerd. Geadviseerd wordt de schoorsteenkanalen die in gebruik zijn t.b.v. de veiligheid en eventueel voor de verzekering,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



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

### Dak of gevel doorvoeren

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



## 4. Dakkapel, dakraam

### Dakvenster: beglazing

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

### Dakvenster: schilderwerk direct

Het schilderwerk van het dakraam verkeert in onvoldoende conditie. Per direct dient onderhoud, herstel aan de bediening en schilderwerk te worden uitgevoerd.

|                |          |               |   |                |   |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € Directkosten | € 360,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|



### Dakvenster: houtrot herstellen

In het dakvenster is ernstig houtrot aanwezig, het houtrot dient per direct te worden hersteld, indien herstel niet mogelijk blijkt zullen enkele onderdelen vervangen moeten worden. Sowieso is houtrotherstel een lapmiddels en geeft aan dat het onderhoud in het verleden niet correct is uitgevoerd. Meerdere gebreken kunnen zichtbaar worden of de omvang van het gebrek kan groter zijn dan visueel waarneembaar, dit wordt pas zichtbaar tijdens de herstel werkzaamheden.

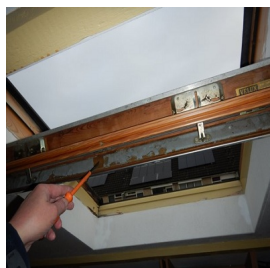
|                |          |               |   |                |   |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € Directkosten | € 440,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|



### Dakvenster: tochtstrippen

De sluitnaden van dakramen zijn veelal voorzien van een (foam) afdichting. Deze voorzieningen zijn in dit geval slecht en voldoen niet meer aan functieervulling. Vervangen van deze voorzieningen is aanbevolen.

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





Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 386923

26 januari 2023

Pagina 11 van 36

## 5. Goten, hemelwaterafvoeren, overstek



### Goten

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

### Goten: kunststof, rubber of EPDM

 Dergelijke goten hebben bij normaal onderhoud een levensduur van circa 30 jaar. Hierna treedt materiaalveroudering op en is de kans aanwezig dat op kortere of langere termijn een en ander vervangen dient te worden. Tijdens de levensduur vragen met name de verbindingen, afsluitstukken en uitlopen regelmatig onderhoud.

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

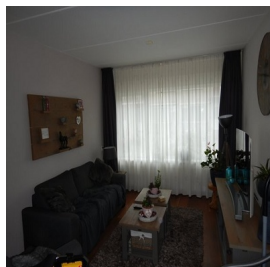


### Conditie hemelwaterafvoer

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

 Hemelwaterafvoeren dienen ertoe om in voldoende mate hemelwater af te voeren in verhouding tot het oppervlak. Per 20 m<sup>2</sup> oppervlakte dient één hemelwaterafvoer aanwezig te zijn. Bij schuine daken is dit één hemelwaterafvoer per 50 m<sup>2</sup> oppervlakte schuine dakhelling. Uiteraard is frequent reinigen en verwijderen van vuil een vereiste.

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



### Conditie van plafond

Er zijn m.b.t. de plafonds geen ontbrekende onderdelen of gebreken aan de bevestiging of aan de montage.

### Conditie stucwerk / afwerking

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

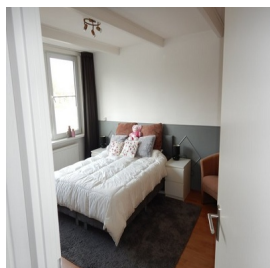
De afwerking (stucwerk) zit, voor zover gecontroleerd, goed vast. Er zijn geen gebreken waarneembaar.



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

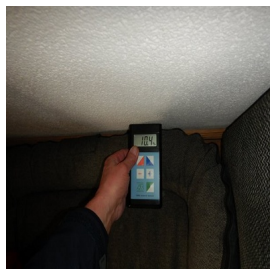
### Conditie stucwerk / afwerking

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



### Wanden: 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.

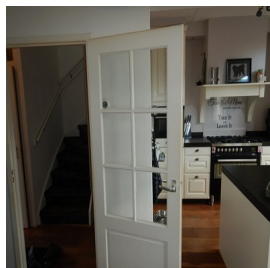


### Wanden/plafonds: vochtmeting

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

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

## 7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

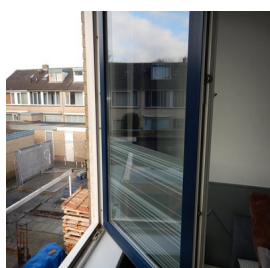


### Kozijnen: bevestiging

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.

### 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 prima en is goed onderhouden.

- ⚠ 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.
- i Regulier onderhoud aan hang- en sluitwerk moet jaarlijks uitgevoerd worden, zoals (indien nodig) het intikken van de scharnieren 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.

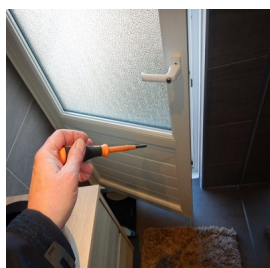
- i Dubbele beglazing bestaat in meerdere varianten. Onder andere HR, HR+ of HR++, waarvan HR++ de best isolerende werking heeft en een goed resultaat geeft voor het energielabel.



### Beglazing: conditie van de isolerende beglazing

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

- ⚠ Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages soms zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.
- ⚠ Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen is dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerder genoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.
- i Tegenwoordig heeft isolerende beglazing een technische levensduur van om en nabij de 15 tot 20 jaar. Het eerdere dubbele glas gaat dit niet halen. De verlijming raakt los, waardoor het glas aan de binnenzijde dof wordt of aan de binnenzijde gaan condenseren.



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

|                |   |               |          |                |   |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|
| € Directkosten | - | Termijnkosten | € 360,00 | Verbeterkosten | - |
|----------------|---|---------------|----------|----------------|---|



### Kozijnen: kunststof overige gebreken

Er zijn gebreken aan de kunststof kozijn(en), deze gebreken dienen in verband met een verhoogd risico op inwateren te worden hersteld, uitgangspunt hierbij is dat reparatie mogelijk is. Gebreken op verbindingen kunnen alleen door een deskundige op het gebied van kunststof kozijnen worden hersteld.

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



## 7. Kozijnen en beglazing (exterieur)

### Waterslagen

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



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

## 8. Keuken, toilet en badkamer



### Keuken(s)

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

### Keuken: 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

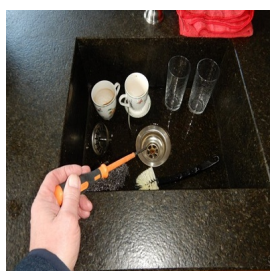
Enkele (kast)deuren van de keuken zijn gecontroleerd. Er zijn geen gebreken waargenomen.

### 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: bevestiging kraan

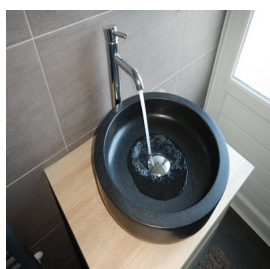
De bevestiging van de kraan is voldoende. Hier zijn geen gebreken geconstateerd.



### Keuken: afvoer loopt niet door

De afvoer van de wasbak loopt niet door. De wasbak blijft gedurende enkele ogenblikken gevuld met water. Advies: deze afvoer ontstoppen.

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

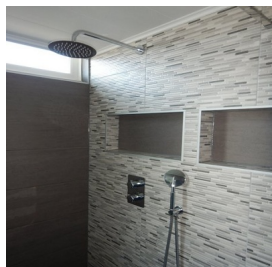


### Badkamer: sanitair

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

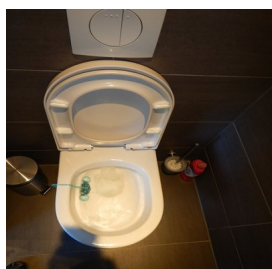


## 8. Keuken, toilet en badkamer



### Badkamer: tegelwerk hechting

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



### 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

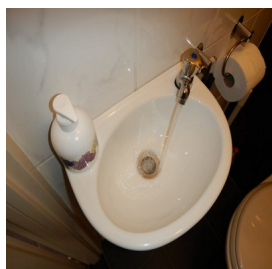
Het doorspoelmechanisme van het toilet is gecontroleerd en getest. Deze functioneert voldoende.

### 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 2014. 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: algemeen en onderhoud

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

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

### Verwarming: 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: geen gebreken

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

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



### 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.



### Warmwater installatie

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

## 10. Electra en brandveiligheid

### Electra algemeen

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



### Electra: ouderdom groepen en meterkast

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

### Electra: algehele indruk groepen en meterkast

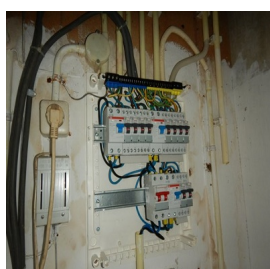
De groepen en de meterkast verkeren in een voldoende conditie. Er zijn, visueel geen gebreken waargenomen. Het geheel lijkt voldoende te kunnen functioneren. Er is geen maximale belasting of meting (per groep) uitgevoerd. Wilt u alsnog een meting laten uitvoeren, neemt u dan contact met ons op.

### Electra: aantal groepen

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

### Electra: aardlekschakelaar

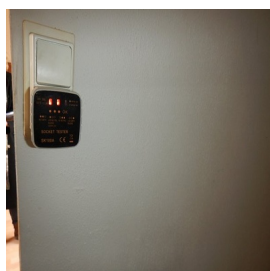
- ⚠ Omdat de installatie in gebruik is geweest ten tijde van de inspectie is de aardlekschakelaar niet getest door middel van de 'testknop'. Indien u zekerheid wenst over het veilig en goed functioneren van deze schakelaars zullen deze moeten worden doorgemeten. U kunt hiervoor contact met ons opnemen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



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

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

## 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.

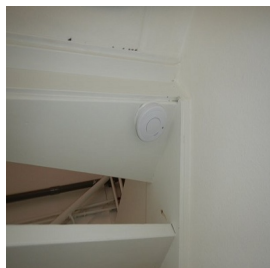
|   |              |          |               |   |                |   |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| € | Directkosten | € 440,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|---|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|



### 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 | - |
|---|--------------|---------|---------------|---|----------------|---|



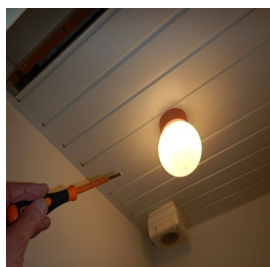
### Brandveiligheid: rookmelders

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

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

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

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



### Brandgevaarlijke materialen: PVC

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

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

## 11. Water en gas



### Watervoorziening: geen opmerkingen

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

### Watervoorziening: watertransport

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



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

### Watervoorziening: waterdruk koud water

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



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

### Watervoorziening: waterdruk warm water

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

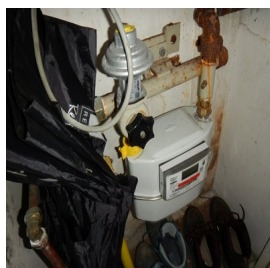
### Watervoorziening: leidingwerk

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

### Watervoorziening: loden waterleiding



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



### Gasvoorziening: leidingen kwaliteit

Er is twijfel over het veilig of goed functioneren van het systeem. Er kan, in verband met de aangetroffen roestvorming, problemen ontstaan met het leidingwerk en/of de koppelingen. Advies: door middel van een veiligheidsinspectie bepalen of er op dit moment drukverlies (lekkage) voorkomt. Aansluitend kunnen de vervolgaacties worden bepaald. Niet zichtbare leidingen zijn niet gecontroleerd.



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

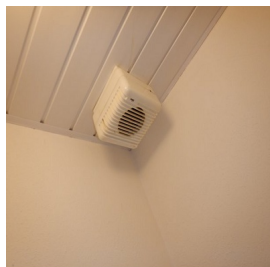


### Koolmonoxide



Wanneer de koolmonoxidemelder in dezelfde ruimte als het toestel staat, dan moet de koolmonoxide melder op het plafond worden geïnstalleerd, op tenminste 30 cm afstand van elke muur of van welk ander obstakel dan ook. Als de melder op de muur wordt gemonteerd, moet deze hoger dan iedere deur of raam en op minstens 15 cm van het plafond geïnstalleerd worden. Als de melder wordt geïnstalleerd in een ruimte met een schuin- of puntplafond, moet deze minstens 1 meter lager worden bevestigd dan het hoogste punt in de ruimte, zolang dit hoger is dan alle aanwezige ramen en deuren. Als de melder in een kamer hangt die ver verwijderd is van het toestel, moet de melder zich bevinden in de ruimte waar de bewoners zich bevinden. Een melder moet op minstens 2 meter van het brandstof verbruikend toestel worden geïnstalleerd.

## 12. Ventilatie



### Ventilatie systeem: elektrische ventilatoren

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

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

**i** Door middel van (een) elektrische ventilator(en) wordt de ventilatie in het object mede verbeterd. De capaciteit neemt met 10 % per jaar af bij geen of onvoldoende onderhoud aan de ventilatoren. Let erop dat er ook altijd voldoende lucht toegevoerd kan worden door ventilatieroosters in ramen of openingen onder de deuren (na vloerafwerking: 2 cm).

**i** Het is altijd mogelijk dat dergelijke ventilatoren, door bijvoorbeeld een bevestiging op een vaste ondergrond, in andere ruimtes storende geluiden produceren.

### Tekortkomingen ventilatiesysteem

In het object zijn geen problemen waar te nemen of aanwezig die worden veroorzaakt door ventilatieproblemen.



### Ventilatie: roosters

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

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

## 13. Kruipruimte en kelder



### Locatie vloerluik(en)

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



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



### Kruipruimte

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

### Kruipruimte: bodem

Er is geen schimmel zichtbaar aanwezig.



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



### Kruipruimte: condensatie vloer

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



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

### Kruipruimte: hoogte



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



### Kruipruimte: overzicht



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

### Kruipruimte: ventilatie

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



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



### Kruipruimte: bodemstructuur vochtig

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



Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 386923

26 januari 2023

Pagina 23 van 36

## 13. Kruipruimte en kelder



### Kruipruimte: geen toegang tot bepaalde compartimenten

Ten tijde van de inspectie is gebleken dat er diverse compartimenten van de kruipruimte niet toegankelijk waren. De oorzaken hiervan kunnen divers zijn. Het onderzoek in de kruipruimte en een onderzoek aan de vloer is dus maar beperkt of geheel niet uitgevoerd. Indien u zekerheid wenst dient er een nader (destructief) onderzoek te worden uitgevoerd.

## 14. Vloeren

### Vloeren 1e woonlaag

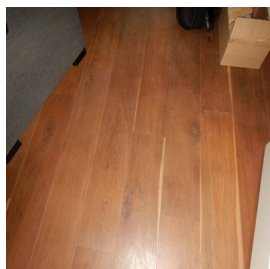
-  De vloer is onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Het is mogelijk dat na het verwijderen van de vloerafwerking alsnog gebreken zichtbaar worden.
-  De vloer van de eerste woonlaag is van beton en/of steenachtig. Bij betonnen en/of steenachtige vloeren moet u altijd rekening houden met geluidsoverdracht. Het aanbrengen van bijvoorbeeld plavuizen kan hinderlijke geluidsoverlast veroorzaken.

### 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 van de overige woonla(a)g(en) zijn van beton en/of steenachtig. De vloer(en) is (zijn) onder de bovenzijde van de eventueel aanwezige afwerking niet geïnspecteerd. Bij betonnen en/of steenachtige vloeren dient u altijd rekening te houden met geluidsoverdracht. Het aanbrengen van bijvoorbeeld plavuizen kan op een ondergelegen verdieping hinderlijke geluidsoverlast veroorzaken.

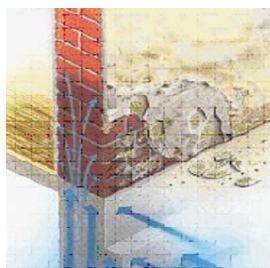
### Vloerafwerking

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



### Vloeren: vocht percentage begane grond

-  Er is geen vochtmeting uitgevoerd. Hiervoor is geen reden geweest en/of er zijn geen mogelijkheden geweest om een correcte meting uit te voeren.



### Betonnen vloeren: isolatie

-  Isolatie beton/steenachtige vloeren: Vloerisolatie is voornamelijk interessant voor huizen die voor 1983 gebouwd zijn. Deze huizen zijn (in veel gevallen vanaf de bouw) niet voorzien van vloerisolatie, waardoor er veel warmte door de vloer verloren gaat. Door de onderkant van de vloer met isolatiemateriaal te bedekken, wordt de kou uit de kruipruimte gehaald zodat dit het huis niet meer binnendringt. Ook zorgt het ervoor dat de vloer niet meer koud aanvoelt en dus comfortabeler is.
-  De vloer is aan de onderzijde niet geïsoleerd. Hier kan dus nog een besparing worden gerealiseerd voor wat betreft de energiekosten. Wilt u exact weten wat de mogelijkheden, de investering en het rendement zijn, dan kunt u een maatwerkadvis (uitbreiding op het energielabel) laten uitvoeren.

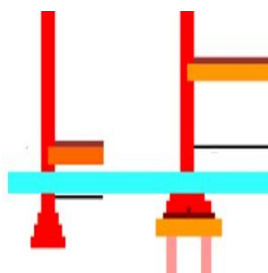


### Betonnen vloeren

-  De vloer van de eerste woonlaag is van beton en/of steenachtig. Bij betonnen en/of steenachtige vloeren moet u altijd rekening houden met geluidsoverdracht. Het aanbrengen van bijvoorbeeld plavuizen kan hinderlijke geluidsoverlast veroorzaken.



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



Een onderzoek naar de kwaliteit van de palen is niet uitgevoerd. Indien houten palen zijn gebruikt kunnen er verschillende risico's zijn. In regiogebieden kan door diverse oorzaken paalrot (bij houten palen) ontstaan of reeds zijn opgetreden. Bij twijfel dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.



Het is niet bekend of de fundering van metselwerk is of een betonnen balk c.q. in het werk gestort is. Met name gemetselde funderingen hebben een hoger risico op optrekkend vocht.



Indien er een funderingscode is afgegeven, dan heeft dit de volgende betekenis: klasse 1: casco goed; handhavingstermijn tenminste veertig jaar // klasse 2: goed tot redelijk; handhavingstermijn tenminste 25 jaar // klasse 3: cascofundering matig; handhavingstermijn tenminste vijftien jaar // klasse 4: cascofundering slecht; geen handhavingstermijn te adviseren.

## 16. Afvoeren en riolering



### Riolering

Het afschot van de afvoeren en de rioleringen is voldoende. Een goed afschot is noodzakelijk. Bij wijzigingen in uw systeem adviseren wij u altijd hiermee rekening te houden. De riolering hangt aan de vloer of de fundering. De bevestiging is voldoende.

De rioleringen (en eventuele standleiding) verkeren in een voldoende conditie. 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 zichtbaar. Het deel buiten het object is niet 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.
- i De meeste rioolstelsels voeren naast afvalwater ook regenwater af. Dit worden 'gemengde rioolstelsels' genoemd. Er zijn ook 'gescheiden rioolstelsels'. Deze voeren het afvalwater af naar de waterzuiveringsinstallaties. Het regenwater gaat via een apart systeem naar het oppervlaktewater (zoals meren en rivieren). Een ander systeem is de 'drukriolering'. Via dunne kunststof transportleidingen duwt een pomp in een ondergrondse put het afvalwater naar de zuivering. Regenwater mag niet op de drukriolering zijn aangesloten.
- i De ophanging van het riool kan divers zijn. In oudere gebouwen is veelal gebruik gemaakt van stalen (gebogen) staven. Dit staal kan in bepaalde omstandigheden gaan roesten en verzakken. In nieuwere panden is meestal gebruik gemaakt van kunststof of rubberen stroken. Deze stroken kunnen door uitdroging hun functionaliteit verliezen. Het jaarlijks controleren van deze ophangingen is daarom ook aanbevolen.

### Riolering materiaal: PVC

- i De riolering is van een PVC of PE materiaal. De buizen zijn bestand tegen agressief grond- en afvalwater zonder dat er bijkomende bescherming nodig is. Ze kunnen zowel boven als onder de grond gebruikt worden voor het transport van afvalwater en/of voor de riolering. Onderzoek aan opgegraven buizen heeft aangetoond dat 'oude' buizen meestal nog uitstekend voldoen aan de eisen van nu. Er is dus geen aanleiding om een beperkte levensduur te veronderstellen. We mogen dan ook aannemen dat de technische levensduur van het rioleringssystemen naar huidige maatstaven neerkomt op meer dan tachtig jaar.

## 17. Balkons, dakterras



### Balkon (beton bij uitkraging)

Dit betonnen balkon wordt aan de onderzijde niet gedragen door een constructie. Waarschijnlijk is de vloer van het object doorgestort (uit één stuk). In dit geval zijn er geen gebreken waarneembaar. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.



U dient wel alert te zijn op veranderingen of scheurvorming, met name langs de gevel. Bij twijfel adviseren wij u alsnog nader onderzoek te laten uitvoeren om te zien in hoeverre ondeugdelijke delen verwijderd, vervangen, hersteld of vernieuwd kunnen of moeten worden.



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



### Balkon vloer: geen waterdichte coating aanwezig

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



|              |          |               |   |                |   |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| Directkosten | € 360,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|

### Balkon vloer: betonschade

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



|              |          |               |   |                |   |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| Directkosten | € 520,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|



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

### Balkon vloer: bemossing en/of vervuiling

De balkonvloer is vervuild. Mosgroei is aanwezig. Vanzelf is dit geen ideale situatie om de vloer in een goede conditie te behouden. De technische levensduur wordt verkort door deze vervuiling. Geadviseerd wordt het vuil te verwijderen.



|              |          |               |   |                |   |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|
| Directkosten | € 360,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|--------------|----------|---------------|---|----------------|---|



### Balustrade en/of leuning

Het balkon is voorzien van een hekwerk en/of een balustrade. Deze voorziening verkeert in voldoende conditie. Het geheel kan veilig en als bedoeld functioneren.

## 18. Gevels exterieur



### Soort gevel: metselwerk



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

### Constructie gevel: latei

De latei 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 functioneren als bedoeld.



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



### Constructie gevel: beton latei dilatatie

Door aanwezigheid van verschillende materialen zonder aanwezigheid van dilataties is er een risico dat door uitzetting en krimp van materialen scheurvorming gaat ontstaan. Bij voorkeur is deze dilatatie voorzien van een elastische kit. In dit geval zijn deze dilataties niet aanwezig, het is beter deze alsnog aan te brengen.



|              |   |               |   |                |          |
|--------------|---|---------------|---|----------------|----------|
| Directkosten | - | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | € 520,00 |
|--------------|---|---------------|---|----------------|----------|

### 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 | € 360,00 | Termijnkosten | - | 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.

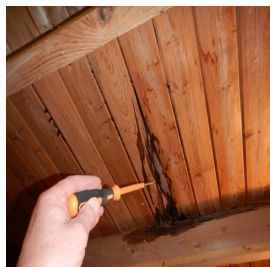
De baklaag van het metselwerk (c.q. de stenen) is intact. Indien een baklaag is aangetast, verliest de steen deels zijn afwaterende functie. Vocht wordt dan door de steen opgezogen en vastgehouden.

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



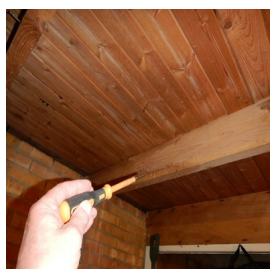
Met name in de winter bij bevroering van de gevel kan dit leiden tot grotere schade aan het metselwerk. Deze bevroering zal dan weer een schilfering, ofwel afboeren van het metselwerk tot gevolg hebben.

## 19. Bijgebouwen en/of opstallen



### Bijgebouw: dakconstructie en dakbeschoot

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



### Dakconstructie: schimmel

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

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

-  Schimmelgroei in een gebouw is schadelijk voor de gezondheid. Bepaalde schimmelsoorten produceren namelijk giftige stoffen, mycotoxinen genaamd. Bovendien worden bij schimmelgroei enzymen gevormd, die bepaalde afbraakprocessen bewerkstelligen, waardoor een muffe geur kan ontstaan! Wetenschappelijke studies bij adolescenten die ademhalingsstoornissen hebben, tonen aan dat 83% van de gevallen van astma, astmatische bronchitis en chronische bronchitis en 87% van de gevallen van chronische neusverkoudheid voorkomen bij adolescenten die in vochtige gebouwen wonen.

### 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: 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 | € 380,00 | 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.

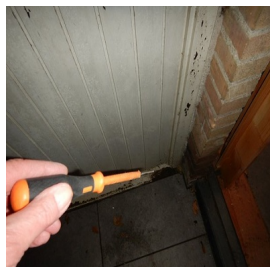
### Bijgebouw gevels: metselwerk

De gevel(s) is (zijn) geïnspecteerd op overige gebreken. Deze zijn niet opgemerkt. Het geheel verkeert in een voldoende en goede conditie.

-  Gevelonderdelen achter begroeiingen of andere verhinderingen zijn niet geïnspecteerd.



## 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 | € 360,00 | Termijnkosten | - | Verbeterkosten | - |
|----------------|----------|---------------|---|----------------|---|

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

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

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

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

### Bijgebouw: asbest totaal

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



### Bijgebouw: plat dak of shingles

De dakbedekking van het platte dak en de randstroken verkeren in een voldoende conditie. Het geheel is uitsluitend visueel geïnspecteerd. Hierbij zijn geen gebreken opgemerkt. Advies: regelmatig vuil en blad verwijderen. Tevens jaarlijks inspectie op gebreken uitvoeren.

## 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          |                                                                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AANVRAGER</b>                  | <b>KEURINGSINSTANTIE</b>                                                                         |
| naam: H. van Wijk                 | bedrijf: Perfectkeur B.V.                                                                        |
| adres: De Tuin 23                 | adres: Pruimendijk 137                                                                           |
| postcode: 1611 KR                 | postcode: 2989AH                                                                                 |
| plaats: Bovenkarspel              | plaats: Ridderkerk                                                                               |
| telefoon: 0651353726              | telefoonnummer: 078-6849750                                                                      |
|                                   | naam inspecteur: M. van Os                                                                       |
|                                   | 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  |
| <b>WONING</b>                     | <b>VERANTWOORDING</b>                                                                            |
| adres: Hertog Albrechtstraat 206  | Datum inspectie: 26 jan 2023                                                                     |
| postcode: 1613GT                  | Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:                                                     |
| plaats: Grootebroek               |              |
| woningtype: Eengezinstussenwoning | (handtekening inspecteur)                                                                        |
| bouwjaar (indicatie): 1974        |                                                                                                  |

| KOSTENRAMING TOTALE INSPECTIE<br>(verzamelstaat) |                             |                                 |                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|
|                                                  | Direct noodzakelijke kosten | Op termijn noodzakelijke kosten | Totale kosten     |
| Totaal algemeen                                  | € 1.240,00                  | € 0,00                          | € 1.240,00        |
| Totaal bouwlagen                                 | € 1.940,00                  | € 740,00                        | € 2.680,00        |
| <b>TOTAAL WONING</b>                             | <b>€ 3.180,00</b>           | <b>€ 740,00</b>                 | <b>€ 3.920,00</b> |

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

**OPMERKINGEN:**

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

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

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

| <b>KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN</b> |                   |                                       |              |                |                                     |                                         |
|----------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>CODE</b>                                  | <b>ELEMENT</b>    | <b>LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK</b> | <b>ACTIE</b> | <b>K.V.(%)</b> | <b>DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN</b> | <b>OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN</b> |
| A.0                                          | Fundering         | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| A.1                                          | Kruipruimte       | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| A.2                                          | Portiek / galerij | Zie voorgaande rapportage             | H            | N.V.T.         | € 1.240,00                          | € 0,00                                  |
| A.3                                          | Dak               | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| A.3.1                                        | Dakbedekking      | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| A.3.2                                        | Schoorstenen      | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| A.4                                          | Brandveiligheid   | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| A.5                                          | Ongedierte / zwam | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| A.6                                          | Diversen          | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| <b>TOTAAL</b>                                |                   |                                       |              |                | <b>€ 1.240,00</b>                   | <b>€ 0,00</b>                           |

| <b>KEURINGSRESULTATEN BOUWLAGEN</b> |                                  |                                       |              |                |                                     |                                         |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>CODE</b>                         | <b>ELEMENT</b>                   | <b>LOCATIE EN OMSCHRIJVING GEBREK</b> | <b>ACTIE</b> | <b>K.V.(%)</b> | <b>DIRECT NOODZAKE-LIJKE KOSTEN</b> | <b>OP TERMIJN NOODZAKE-LIJKE KOSTEN</b> |
| B.1.1                               | Betonwerk gevels                 | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| B.1.2                               | Metselwerk / Gevels              | Zie voorgaande rapportage             | H            | N.V.T.         | € 360,00                            | € 0,00                                  |
| B.1.3                               | Metalen constructiedelen         | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| B.2.1                               | Kozijnen / ramen / deuren buiten | Zie voorgaande rapportage             | H            | N.V.T.         | € 1.580,00                          | € 420,00                                |
| B.2.2                               | Schilderwerk buiten              | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| B.3                                 | Vloeren, houten constructiedelen | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| B.4                                 | Sanitair                         | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| B.5                                 | Ventilatie / vocht               | Zie voorgaande rapportage             | H            | N.V.T.         | € 0,00                              | € 320,00                                |
| B.6                                 | Diversen                         | -                                     | -            |                | € 0,00                              | € 0,00                                  |
| <b>TOTAAL</b>                       |                                  |                                       |              |                | <b>€ 1.940,00</b>                   | <b>€ 740,00</b>                         |

**TOELICHTING**

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

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

| CODE  | KEURINGSRESULTATEN ALGEMENE BOUWDELEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BOUWBESLUIT                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| A.0   | FUNDERING<br>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<br>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<br>Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen.<br>Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen.<br>In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen.<br>Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen.<br>Uitgesletten of beschadigde vloerdelen en traptrreden aanhalen of vervangen.<br>Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen.<br>Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen. |                               |
| A.3   | DAK<br>Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.<br>Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | § 3.5.2<br>§ 3.5.2            |
| A.3.1 | DAKBEDEKKING<br>Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen.<br>Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen.<br>Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen).<br>Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen.<br>Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.                                                                                                                           | § 3.5.2                       |
| A.3.2 | SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS<br>Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen.<br>Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten.<br>De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren.<br>Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 3.5.2<br>§ 3.6.2<br>§ 3.7.2 |
| A.4   | BRANDVEILIGHEID<br>Tempex verwijderen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |
| A.5   | ONGEDIERTE/ZWAM<br>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)**

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



Perfectkeur

# BOUWKUNDIG RAPPORT

Rapportnummer: 386923

26 januari 2023

Pagina 36 van 36

## Bedrijfsinformatie en overige diensten

### Over Perfectkeur

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

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

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

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

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

## Onderzoek en advies

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

### Informatie over: uitgebreid energiebesparingsadvies.

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

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

### Informatie over: betonrotkeuringen en hersteladviezen.

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

### Informatie over: meerjaren onderhoudsplanning (MOP).

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

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

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

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